TERMO DE REFERÊNCIA DE CHAMAMENTO PÚBLICO

Processo nº 1400005687.000030/2026-92
SC nº 140101000012026000160

1. DO OBJETO

1.1. Trata-se da locação de 01 (um) imóvel com o mínimo **de 2.500,00 m² de área construída,** no bairro de Antônio Cassimiro ou em bairros circunvizinhos com raio máximo de distância de 3 km em relação aos limites do referido bairro, no município do Petrolina - PE, para instalação e funcionamento da **EREFEM ANTÔNIO CASSIMIRO** , a fim de atender as necessidades da Secretaria de Educação do Estado de Pernambuco, conforme as condições, especificações, quantidades e exigências contidas no Estudo Técnico Preliminar e neste Termo de Referência.

1.2. As especificações e os quantitativos do objeto desta licitação estão divididos por itens, descritos conforme quadro abaixo:

Itens								
Item	**Código** **E-Fisco**	**CATSER**	**Descrição**	**Unid.**	**Quantidade** **de meses** **(A)**	**Preço Unitário Mensal (B)**	**Preço Unitário Anual (C) = (B) x 12**	**Valor Total (12 meses)** **(D) =** **(A) x (C)**
1	**624740-7**	**4316**	SERVICO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL - TIPO PRÉDIO, LOCALIZADO NO BAIRRO DE ANTÔNIO CASSIMIRO OU EM BAIRROS CIRCUNVIZINHOS NA CIDADE DE PETROLINA - PE, COM ÁREA CONSTRUÍDA DE 2.500,00 M²	Mês	12	R$	R$	R$
VALOR TOTAL					R$			

2. DAS JUSTIFICATIVAS

2.1. JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1.1. A justificativa e objetivo da contratação encontram-se pormenorizados em tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares (item 1 do ETP), apêndice deste Termo de Referência.

2.2. JUSTIFICATIVA DO QUANTITATIVO ESTIMADO

2.2.1. A Justificativa para o quantitativo necessário ao atendimento da necessidade pública encontra-se pormenorizada em tópico específico do Estudo Técnico Preliminar (item 6. do ETP) , apêndice deste Termo de Referência.

2.3. JUSTIFICATIVA DE ESCOLHA DA SOLUÇÃO

2.3.1. A Justificativa da escolha da solução a ser contratada encontra-se pormenorizada em tópico específico do Estudo Técnico Preliminar (item 5. do ETP), apêndice deste Termo de Referência.

2.4. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

2.4.1. A justificativa para o não parcelamento do objeto encontra-se pormenorizada em tópico específico do Estudo Técnico Preliminar (item 8 do ETP), apêndice deste Termo de Referência, de modo a permitir a ampliação da competividade, diante das particularidades do caso concreto.

2.5. JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO POR DISPENSA DE LICITAÇÃO OU INEXIGIBILIDADE

2.5.1. A modalidade será determinada após a realização do chamamento público.

2.6. DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS FÍSICAS NA CONTRATAÇÃO

2.6.1. É permitida a participação de pessoas físicas na presente contratação.

2.7. RAZÃO DA ESCOLHA DO CONTRATADO

2.7.1. Será determinada após a realização do chamamento público.

2.8. JUSTIFICATIVA DO PREÇO A SER CONTRATADO

2.8.1.Será determinada após a realização do chamamento público.

3. DAS ESPECIFICAÇÕES DO OBJETO

3.1. Faz-se necessário que o imóvel consiga atender no mínimo, os 667 alunos matriculados na EREFEM Antônio Cassimiro. Nesse contexto, considerando o quantitativo de alunos matriculados em 2026, de 667 (Seiscentos e sessenta e sete) alunos, (Doc.88983927) sendo assim, para permitir o adequado exercício das atividades pedagógicas e administrativas, será necessário que o imóvel atenda aos seguintes requisitos básicos:

3.2. DESCRIÇÃO DO SERVIÇO/ DETALHAMENTO DO OBJETO

3.2.1. Além da descrição apresentada no item 3 deste Termo de Referência, para a prestação dos serviços, deve-se observar as seguintes especificações:

· Possuir o mínimo de 10 (Dez) salas de aulas com pelo menos 45,00m², a fim de possibilitar a devida adequação dos alunos;

· Possuir o mínimo de 2 (dois) sanitários para o banheiro masculino para os alunos, sendo ao menos um deles acessível a pessoas com deficiências (PcD);

· Possuir o mínimo de 2 (dois) sanitários para o banheiro feminino para as alunas, sendo ao menos um deles acessível a pessoas com deficiências (PcD);

· Possuir o mínimo de 2 (dois) banheiros, sendo 1 (um) masculino e 1 (um) feminino, para utilização privativa dos funcionários em exercício na escola;

· Atender aos requisitos mínimos de acessibilidade, de forma a reduzir a existência de barreiras arquitetônicas que impeçam a livre circulação de estudantes (PcD);

· Possuir no mínimo área ou sala disponível para recepção;

· Possuir no mínimo área ou sala disponível para Professores;

· Possuir no mínimo área ou sala disponível para Secretaria;

· Possuir no mínimo área ou sala disponível para Diretoria;

· Possuir no mínimo área ou sala disponível para Laboratório de Informática;

· Possuir no mínimo área ou sala disponível para Educadores de apoio;

· Possuir no mínimo área ou sala disponível para cozinha;

· Possuir no mínimo área ou sala disponível para despensa;

· Possuir no mínimo área ou sala disponível para Almoxarifado;

· Possuir no mínimo área ou sala para depósito de materiais;

· Possuir no mínimo área ou sala para Biblioteca;

· Possuir no mínimo área para convivência;

O imóvel deverá se encontrar dentro dos requisitos de acessibilidade, com tamanho suficiente para acomodar as salas de aula. É imprescindível que o mesmo não haja quaisquer restrições construtivas, ambientais, de segurança e/ou salubridade. As condições das instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias e estruturas de segurança devem estar conservadas e deve ser comprovada a regularidade da certidão negativa de débitos quanto ao Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU e à Taxa de Prevenção de Incêndios – TPEI.

4. DO VALOR ESTIMADO DA CONTRATAÇÃO, CLASSIFICAÇÃO ORÇAMENTÁRIA DA DESPESA E CRITÉRIO DE JULGAMENTO

4.1. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

4.1.1. O custo total desta contratação será definido após a realização do Chamamento Público

4.1.2. O imóvel será submetido à avaliação da Secretaria de Educação, por meio de Laudo de Avaliação, realizado pela Secretaria de Obras, atestando o valor de mercado do imóvel.

4.1.3. No preço total do objeto deverão estar inclusos todos os tributos (impostos, taxas e contribuições), sejam federais, estaduais e municipais, bem como frete, comissões, pessoal, embalagem, seguros, encargos sociais e trabalhistas, assim como demais insumos inerentes que incidam ou venham a incidir sobre o objeto, sejam de que naturezas forem.

4.1.4. Os preços finais unitários e totais propostos pelos fornecedores não poderão ultrapassar o preço unitário e total estimado pela Secretaria de Obras.

4.2. CLASSIFICAÇÃO ORÇAMENTÁRIA DA DESPESA

4.2.1. As despesas decorrentes desta contratação serão incluídas no orçamento do Estado de Pernambuco, para o presente exercício, na classificação abaixo:

Fonte: xxxxx

Unidade: xxxxx

Programa: xxxxxx

Ação: xxxxx

Elemento de Despesa: xxxxx

Categoria Econômica: xxxx

4.3. CRITÉRIO DE JULGAMENTO

4.3.1. O critério de julgamento será o MENOR PREÇO UNITÁRIO POR ITEM.

5. DA PROPOSTA

5.1. PRAZO DA VALIDADE DA PROPOSTA

5.1.1. As propostas deverão ter validade de, no mínimo, 120 (cento e vinte) dias, contados da data da publicação do aviso de intenção de contratar do presente procedimento.

5.2. CONDIÇÕES DA PROPOSTA

5.2.1. Para o(s) a(s) proposta(s) enviada(s) deverá(ão) ser acompanhada(s) do(s) seguinte(s) documento(s):

I – Dados do participante: nome/razão social, CPF/CNPJ, telefone, endereço, e-mail de contato;

II – Endereço do imóvel;

III – Valor Mensal, Anual e Total do aluguel pretendido;

IV – Valor do condomínio, se houver;

V – **Documento comprobatório de propriedade do imóvel, de preferência cópia da certidão de registro do imóvel**;

VI – Certidão negativa de débitos quanto ao Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU e à Taxa de Prevenção de Incêndios – TPEI;

VII – Declaração anual de quitação de débitos de energia elétrica e de água e esgoto;

VIII - Certidão negativa de ônus sobre o imóvel, atualizada até dois meses antes da assinatura do contrato.

5.2.2. Poderão entregar propostas pessoas físicas ou jurídicas que atendem às condições exigidas neste termo de referência.

5.2.3. O proponente deverá apresentar proposta de preços e demais documentos, digitalizados, para o e-mail: geame@adm.educacao.pe.gov.br

5.2.4. O valor da locação deverá ser compatível com o preço de mercado, mediante prévia avaliação, a ser realizada pela Secretaria de Educação.

5.3. Não poderão participar:

I - Pessoas físicas ou jurídicas suspensas de participar de licitação e impedida de contratar com o Estado de Pernambuco, durante o prazo da sanção aplicada;

II - Pessoas físicas ou jurídicas declaradas inidôneas para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida sua reabilitação;

III - Sociedade estrangeira não autorizada a funcionar no País;

IV - Quaisquer interessadas enquadradas nas vedações previstas no art. 9º da Lei nº 14.133/2021;

V - Entende-se por "participação indireta" a que alude o art. 9º da Lei nº 14.133/2021 a participação no certame de empresa em que uma das pessoas listadas no mencionado dispositivo legal figure como sócia, pouco importando o seu conhecimento técnico acerca do objeto da licitação ou mesmo a atuação no processo licitatório.

5.4. As propostas deverão conter os seguintes elementos obrigatórios:

I – Dados do participante: nome/razão social, CPF/CNPJ, telefone, endereço, e-mail de contato;

II – Endereço do imóvel;

III – Valor do aluguel pretendido;

IV – Valor do condomínio, se houver;

V – Documento comprobatório de propriedade do imóvel, de preferência cópia da certidão de registro do imóvel;

VI – Certidão negativa de débitos quanto ao Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU e à Taxa de Prevenção de Incêndios – TPEI;

VII – Declaração anual de quitação de débitos de energia elétrica e de água e esgoto;

VIII - Certidão negativa de ônus sobre o imóvel, atualizada até dois meses antes da assinatura do contrato.

5.4.1. Serão consideradas válidas as propostas que cumprirem as exigências e os critérios objetivos, assim como as que contiverem a documentação exigida no subitem 5.4 em situação de regularidade;

5.4.2. A proposta de menor valor, entre as consideradas válidas, será encaminhada à SEE, para análise e aprovação, quanto ao atendimento do imóvel às condições de localização e instalação, descritas no Termo de Referência.

5.4.3. Após aprovação, a Secretaria de Educação procederá com a avaliação do imóvel escolhido, emitindo ao final Laudo de Avaliação do imóvel, atestando o valor de mercado

5.4.4. Após a conclusão do Laudo de Avaliação, e atendidas todas as exigências da Portaria SAD nº 957 do dia 27 de março de 2024, o proprietário do imóvel escolhido será convocado para a assinatura do contrato

5.4.5. O Chamamento Público não implica obrigatoriedade de contratação.

6. REQUISITOS ESPECÍFICOS DE HABILITAÇÃO

6.1. A proponente deverá apresentar os seguintes documentos, nos termos e prazo previstos neste Termo de Referência:

6.2. HABILITAÇÃO JURÍDICA:

Conforme Portaria SAD nº 957/2024, Art. 2°, Inciso III:

6.2.1. **Do Locador:**

6.2.2. Pessoa Física: cédula de identidade (RG) ou documento equivalente que, por força de lei, tenha validade para fins de identificação.

6.2.3. Cópia do comprovante de residência atualizado.

6.2.4. Documento comprobatório de propriedade ou posse do imóvel.

6.2.5. Os documentos abaixo também deverão acompanhar a proposta:

a) Quando se tratar de pessoa física

1. Cópia da cédula de identidade e do CPF;

2. Cópia do comprovante de residência;

b) Quando se tratar de pessoa jurídica:

1. Registro comercial, no caso de locador empresa individual;

2. Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, no caso de locador sociedade empresarial;

3. Inscrição do ato constitutivo, no caso de locador sociedade civil;

4. Certidão de regularidade fiscal com a Fazenda Estadual e Municipal da localidade onde está situado o imóvel;

5. Certidão de Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União;

6. Prova da regularidade relativa ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS;

7. Prova da regularidade relativa aos débitos trabalhistas – CNDT.

7. REGULARIDADE FISCAL, SOCIAL E TRABALHISTA:

7.1. Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ou no Cadastro de Pessoas Físicas, conforme o caso;

7.2. Prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional, através da Certidão Negativa de Débitos relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União (CND), expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), referente a todos os créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União (DAU) por elas administrados, ou Certidão Positiva com Efeitos de Negativa;

7.3. Prova de regularidade relativa ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS, comprovada através de apresentação de certidão fornecida pela Caixa Econômica Federal;

7.4. Prova de inscrição no cadastro de contribuintes Estadual, relativo ao domicílio ou sede do fornecedor, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;

7.5. Prova de regularidade para com a Fazenda Estadual, comprovada através de Certidão de Regularidade Fiscal – CRF, emitida pela Secretaria da Fazenda do domicílio ou sede da proponente;

7.6. Caso a proponente tenha filial no Estado de Pernambuco, deverá apresentar também a CRF de Pernambuco;

7.7. Prova de regularidade perante a Justiça do Trabalho, através de Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT ou Certidão Positiva com efeitos de Negativa, de acordo com a Lei nº 12.440/2011 e Resolução Administrativa nº 1.470/2011 do TST;

7.8. As microempresas, as empresas de pequeno porte e o Microempreendedor Individual (MEI) deverão apresentar toda a documentação exigida para fins regularidade fiscal e trabalhista, mesmo que apresente alguma restrição, sendo a comprovação efetiva exigível somente para efeito de contratação, nos termos dos arts. 42 e 43 da LC 123, de 2006 e art. 4º do Decreto Federal 8.538, de 2015;

7.9. Havendo alguma restrição na comprovação da regularidade fiscal ou trabalhista da Microempresa, da Empresa de Pequeno Porte ou do Microempreendedor Individual, será assegurado o prazo de 05 (cinco) dias úteis, cujo termo inicial corresponderá ao momento em que a proponente for sagrada vencedora, prorrogável por igual período, a critério da administração, para regularização da documentação, para pagamento ou parcelamento do débito e para emissão de eventuais certidões negativas ou positivas com efeito de certidão negativa;

7.10. A não regularização da documentação, no prazo previsto no subitem anterior, implicará decadência do direito à contratação, sem prejuízo das sanções previstas nesta contratação;

7.11. Caso a proponente esteja em recuperação judicial, estará dispensada da apresentação dos documentos de regularidade fiscal, social e trabalhista, com exceção da certidão de regularidade perante a Previdência Social, desde que apresente decisão judicial em vigor que autorize o processamento do pedido e dispense expressamente as certidões negativas, nos termos do artigo 52, inciso II, da Lei Federal nº 11.101/2005;

7.12. Certidão negativa de débitos de IPTU e da Taxa de Coleta, Remoção e Destinação de Resíduos Sólidos Domiciliares -TRSD (art. 2º, II, b, Portaria SAD nº 957/2024);

7.13. Certidão negativa de débitos da Taxa de Prevenção de Incêndios – TPEI (art. 2º, II, b, Portaria SAD nº 957/2024);

7.14. Declaração anual de quitação de débitos de energia elétrica (art. 2º, II, d, Portaria SAD nº 957/2024);

7.15. Declaração anual de quitação de débitos de água e esgoto (art. 2º, II, d, Portaria SAD nº 957/2024);

8. VISTORIA PRÉVIA

8.1. Com vistas a conhecer todos os aspectos pertinentes a locação do imóvel, apresentar Termo de vistoria em conformidade com modelo aprovado pela Portaria SAD/PE n.º 957/2024, de acordo com o modelo estabelecido no **Anexo C** deste Termo de Referência;

9. DOCUMENTOS COMPLEMENTARES

9.1. Declaração de inexistência de impedimento de contratar com a administração pública, conforme modelo aprovado pela Portaria SAD/PE nº 957/2024, de acordo com o modelo estabelecido no **Anexo D** deste Termo de Referência;

9.2. Declaração de cumprimento ao disposto no inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal; de acordo com o modelo estabelecido no Anexo **D** deste Termo de Referência;

9.3. Declaração de que não possui em seu quadro societário ou de pessoal agente público do órgão ou entidade licitante ou contratante, nos termos do art. 9º, §1º da Lei 14.133/2021, de acordo com o modelo estabelecido no Anexo **D** deste Termo de Referência;

9.4. Declaração de que não incorre em qualquer uma das vedações impostas no art. 14 da Lei 14.133/2021 aplicáveis ao objeto da presente licitação, de acordo com o modelo estabelecido no Anexo **D** deste Termo de Referência;

8.5. Declaração de que atende às disposições da Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD), conforme determinação da Lei Estadual nº 18.671/2024, de acordo com o modelo estabelecido no Anexo **D** deste Termo de Referência.

10. DAS REGRAS GERAIS RELATIVAS AOS DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO

10.1. Inexistindo preceito legal ou prazo de validade fixado no próprio instrumento, os documentos/certidões serão considerados válidos por um período de 90 (noventa) dias contados da sua emissão, exceto quando se tratar de Certidão Negativa de Falência, que terá validade de 180 (cento e oitenta) dias da sua expedição;

10.2. Caso haja previsão de prazo diverso em lei ou em norma infralegal municipal, de outros estados da federação ou internacional, a proponente ficará responsável por juntar a respectiva comprovação.

11. DO CONTRATO

11.1. PRAZO DE VIGÊNCIA CONTRATUAL E PRORROGAÇÃO

11.2. O prazo de vigência do contrato será de 12 (Doze) meses, contados a partir da data de sua assinatura, na forma do art. 105 da Lei nº 14.133, de 2021

12. PRAZO PARA ASSINATURA DO CONTRATO OU RETIRADA DO INSTRUMENTO EQUIVALENTE

12.1. Após a autorização do Instrumento Contratual (que será determinado após o chamamento), o fornecedor será convocado para assinatura do termo de contrato no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados a partir da convocação, sob pena de decair o direito à contratação.

12.2. O prazo de convocação poderá ser prorrogado 1 (uma) vez, por igual período, mediante solicitação da parte durante seu transcurso, devidamente justificada, e desde que o motivo apresentado seja aceito pela Administração.

13. REQUISITOS DE CONTRATAÇÃO

13.1. A entrega do imóvel dar-se-á após a assinatura do contrato e/ou data do Termo de Entrega das chaves;

13.2. No Laudo de Avaliação constará relatório fotográfico, apontando a situação em que se encontra o imóvel quando do início da locação, a fim de se resguardar os direitos e obrigações das partes contratantes;

13.3. O LOCATÁRIO fica desde já autorizado a realizar no imóvel locado toda e quaisquer obras e benfeitorias, para a execução da finalidade pública a ser atendida pela presente locação;

13.4. As benfeitorias necessárias, independentemente de autorização do LOCADOR, bem como as benfeitorias úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção do imóvel até que o LOCATÁRIO seja integralmente indenizado, de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil;

13.5. Finda a locação, toda e qualquer benfeitoria útil ou necessária realizada pelo LOCATÁRIO, removível e não indenizada, poderá ser levantada, às suas expensas, desde que sua retirada não acarrete danos ao imóvel;

13.6. O valor de toda e qualquer benfeitoria útil ou necessária não removíveis sem causar danos ao imóvel realizadas pelo LOCATÁRIO deverá ser abatido dos alugueis a serem pagos, no percentual sobre cada parcela mensal, até integral ressarcimento, no limite estabelecido pelas partes.

13.7. As benfeitorias citadas no item 13.6 deverão ser formalizadas através de termo aditivo.

13.8. As benfeitorias voluntárias, desde que autorizadas pelo LOCADOR, serão indenizadas.

13.9. As benfeitorias voluntárias não autorizadas pelo LOCADOR não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo LOCATÁRIO, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

14. OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA CONTRATANTE

14.1. As obrigações da **Contratante** serão detalhadas na minuta do contrato anexa ao presente processo.

15. OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA CONTRATADA

15.1. As obrigações da **Contratada** serão detalhadas na minuta do contrato anexa ao presente processo.

16. DA VEDAÇÃO DA SUBCONTRATAÇÃO

16.1. Não será permitida a subcontratação de qualquer parcela do objeto da presente contratação, uma vez que por se tratar de locação de imóvel com contratação específica para atender discentes em uma determinada localidade, com características e necessidades próprias para atender os alunos com a melhor qualidade de ensino no processo educacional. Ademais, neste caso, a subcontratação não se mostra vantajosa técnica e economicamente para a Administração Pública.

17. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

17.1. As obrigações dos agentes responsáveis pela gestão e fiscalização da presente contratação estão detalhadas no Decreto Estadual nº 51.651/2021, bem como, serão dispostas na minuta do contrato, anexa ao presente processo

17.2. A comunicação entre a Contratante e a Contratada se dará por meio do e-mail, sem prejuízo de outros meios disponíveis.

17.3. A contratada deverá apresentar a Nota Fiscal ou fatura para atesto da Administração no seguinte endereço: gabsugre.see@gmail.com

17.4. A Gestão do contrato ficará a cargo da Gerência de Contratos da Rede Escolar - GCRE, FONE: 3183-8293, estando à Secretaria Executiva de Gestão da Rede Escolar da Secretaria de Educação do Estado.

17.5. A Fiscalização do contrato ficará a cargo da Gerência Regional de Educação em conjunto com a respectiva Gestão da Unidade escolar locada, estando subordinada à Secretaria Executiva de Gestão da Rede Escolar da Secretaria de Educação do Estado.

18. DOS CRITÉRIOS E PRAZOS PARA PAGAMENTO

18.1. As disposições sobre o tema serão detalhadas em cláusulas da minuta do contrato, anexa ao presente processo.

19. DAS SANÇÕES GERAIS E ESPECÍFICAS

19.1. DAS SANÇÕES A SEREM APLICADAS DURANTE A CONTRATAÇÃO

19.1.1. As penalidades relativas a infrações cometidas no curso da contratação serão devidamente consignadas na minuta do contrato, anexa ao presente processo.

ANEXOS DO TERMO DE REFERÊNCIA:

Anexo A – Minuta do Contrato

Anexo B – Modelo de proposta

Anexo C – Modelo de Declaração de vistoria técnica

Anexo D– Declarações complementares

Anexo E– ETP

Recife, data da assinatura eletrônica.

Patrícia Campos do Amaral Reis

Gestora de Contratos da Rede Escolar - GCRE

ANEXO A

MINUTA DO CONTRATO

ANEXO B

MODELO DE PROPOSTA

(Em papel timbrado do proponente, se for o caso)

PROPOSTA DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Tendo conhecimento que a Secretaria de Educação do Estado de Pernambuco demonstrou interesse, através da autoridade competente, em locar imóvel destinado ao funcionamento da Escola **EREFEM ANTÔNIO CASSIMIRO**, venho/vimos apresentar a proposta do valor do imóvel de minha/nossa propriedade, para efeito de apreciação por parte desse órgão público.

Compete ao Locador responder pelas obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, como impostos, Taxas e Contribuições de Melhorias, durante o período da presente locação.

Cabe à Locatária os débitos de energia elétrica, água e esgoto, gás e serviços de telefonia ou de outros meios de comunicação.

Nome/Razão Social:
CPF/CNPJ:
Endereço (do locador):
Telefone: _____ e-mail de contato: _____
Endereço do imóvel a ser locado:
Valor mensal do aluguel pretendido: R$_____ (por extenso)
Valor global da proposta (valor mensal X 12 meses): R$ _____ (por extenso)

VALIDADE DA PROPOSTA: As propostas deverão ter validade de, no mínimo, 120 (cento e vinte) dias, contados da data da publicação do aviso de intenção de contratar do presente procedimento.

DECLARAMOS QUE ESTAMOS DE ACORDO COM TODAS AS CONDIÇÕES ESTABELECIDAS NA CONTRATAÇÃO E SEUS ANEXOS.

Local, ____ de _____ de 20____.

_____

Assinatura do Locador/ Representante Legal do Locador

CPF: _____

ANEXO C

MODELO DE DECLARAÇÃO DE VISTORIA

(Utilizar MODELO DE DECLARAÇÃO DE VISTORIA TÉCNICA se adequar-se ao caso concreto)

DECLARAÇÃO DE VISTORIA TÉCNICA ITEM _____

(Papel timbrado do órgão/entidade responsável)

DECLARO, para fins de participação no Processo de inexigibilidade de licitação nº _____, que a _____ , inscrita no CNPJ sob o nº _____, com sede na _____ , na cidade de _____, Representada pelo(a) _____, inscrita no CPF sob o nº _____, com residência_____. tomei conhecimento de todas as informações e condições para o cumprimento das obrigações relativas ao objeto da contratação em epígrafe, através de vistoria nas instalações, bem assim nos locais onde serão executados os respectivos serviços, mediante inspeção e coleta de informações de todos os dados e elementos que possam vir a influir no valor da proposta a ser oferecida na execução dos trabalhos pertinentes.

Local, ____ de _____ de 20____.

_____

Assinatura do Locador/ Representante Legal do Locador

CPF: _____

ANEXO D

DECLARAÇÕES COMPLEMENTARES

A _____, inscrita no CNPJ sob o nº _____ , com sede _____, sob as penais da lei:

DECLARA que cumpre o disposto no inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal;

DECLARA que cumpre as exigências de reserva de cargos para pessoa com deficiência e para reabilitado da Previdência Social, previstas em lei e em outras normas específica;

DECLARA que não possui em seu quadro societário ou de pessoal agente público do órgão ou entidade licitante ou contratante, nos termos do art. 9º, §1º da Lei 14.133/2021;

DECLARA que não incorre em qualquer uma das vedações impostas no art. 14 da Lei 14.133/2021 aplicáveis ao objeto da presente licitação.

DECLARA que atende às disposições da Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD).

Local, ____ de _____ de 20____.

_____

Assinatura do Locador/ Representante Legal do Locador

CPF: _____

DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE IMPEDIMENTO LEGAL PARA CONTRATAR COM A ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA

Empresa, (pretenso locador), inscrito no CNPJ/MF sob o nº _____, por intermédio de seu representante legal, o(a) Sr(a_____, portador(a) da Carteira de Identidade nº _____e do CPF/MF nº _____, declaro, para fins legais, a inexistência de impedimento para contratar ou licitar com a administração pública, ciente da obrigatoriedade de declarar ocorrências posteriores.

Local, __de _____de 2026.

_____

Assinatura do Locador/ Representante Legal do Locador

CPF:_____

ANEXO E

Estudo Técnico Preliminar (ETP)

Identificação do requisitante

Número SEI: 1400005687.000030/2026-92

Órgão/Entidade: SECRETARIA DE EDUCAÇÃO DO ESTADO DE PERNAMBUCO - SEE/PE

Setor Requisitante do Órgão/Entidade: GERÊNCIA DE CONTRATOS DA REDE ESCOLAR - GCRE/SEGE

Responsável / Equipe de planejamento da demanda: GERÊNCIA DE CONTRATOS DA REDE ESCOLAR - GCRE/SEGE

Contato do responsável: Fone (81) 3183-8293 / *E-mail* institucional: gabsugre.see@gmail.com

Preâmbulo

Inicialmente, frisa-se a obrigatoriedade de realização do Estudo Técnico Preliminar - ETP para a locação de imóveis, conforme enquadramento do inciso X, do art. 7º, do Decreto Estadual nº 53.384/2022, ou a motivação para realização do estudo nos casos de sua não obrigatoriedade;

A publicidade do presente Estudo Técnico Preliminar - ETP e sua classificação estão contidas nos termos da Lei Estadual nº 14.804, de 29 de outubro de 2012.

1. Descrição da necessidade da contratação

Fundamentação: art. 51 da Lei Federal n° 14.133/2021.

A Constituição Federal, em seu art. 208, inciso I e §§ 1 e 2, estabelece que o acesso ao ensino obrigatório e gratuito é direito público subjetivo, de modo que o Estado deverá oferecer uma educação básica obrigatória e gratuita dos 4 (quatro) aos 17 (dezessete) anos de idade, sob pena de responsabilização da autoridade competente:

Art. 208. O dever do Estado com a educação será efetivado mediante a garantia de:

I - Educação básica obrigatória e gratuita dos 4 (quatro) aos 17 (dezessete) anos de idade, assegurada inclusive sua oferta gratuita para todos os que a ela não tiveram acesso na idade própria;

(...)

§ 1º O acesso ao ensino obrigatório e gratuito é direito público subjetivo.

§ 2º O não-oferecimento do ensino obrigatório pelo Poder Público, ou sua oferta irregular, importa responsabilidade da autoridade competente

Assim, a fim de cumprir as obrigações constitucionais, o Estado de Pernambuco deve fornecer o quantitativo de vagas adequado à demanda por educação existente em cada região do seu território.

Ocorre que, conforme informações fornecidas pela GMAT (Gerência de Matrícula e Reordenamento da Rede Escolar, existe uma demanda de 667 alunos da EREFEM ANTÔNIO CASSIMIRO (Doc.88983927), que precisam ser lotados em um espaço acessível, para atender com qualidade e padrão às necessidades para uma melhor Educação para os Alunos.

Em face do exposto, é fundamental a locação de 01 (um) imóvel com tamanho mínimo de 2.500,00 m² de área construída no bairro de Antônio Cassimiro ou em bairros circunvizinhos com raio máximo de distância de 3 km em relação aos limites do referido bairro, no município de Petrolina - PE, a fim de atender o quantitativo de 100 % dos alunos matriculados na escola supramencionada, uma vez que o EREFEM Antônio Cassimiro, irá passar por uma reforma estrutural.

Considerando que o imóvel adequado para os exercícios das atividades pedagógicas e administrativas será necessário que o mesmo possua os seguintes requisitos básicos:

· Possuir o mínimo de 10 (Dez) salas de aulas com pelo menos 45,00m², a fim de possibilitar a devida adequação dos alunos;

· Possuir o mínimo de 2 (dois) sanitários para o banheiro masculino para os alunos, sendo ao menos um deles acessível a pessoas com deficiências (PcD);

· Possuir o mínimo de 2 (dois) sanitários para o banheiro feminino para as alunas, sendo ao menos um deles acessível a pessoas com deficiências (PcD);

· Possuir o mínimo de 2 (dois) banheiros, sendo 1 (um) masculino e 1 (um) feminino, para utilização privativa dos funcionários em exercício na escola;

· Atender aos requisitos mínimos de acessibilidade, de forma a reduzir a existência de barreiras arquitetônicas que impeçam a livre circulação de estudantes (PcD);

· Possuir no mínimo área ou sala disponível para recepção;

· Possuir no mínimo área ou sala disponível para Professores;

· Possuir no mínimo área ou sala disponível para Secretaria;

· Possuir no mínimo área ou sala disponível para Diretoria;

· Possuir no mínimo área ou sala disponível para Laboratório de Informática;

· Possuir no mínimo área ou sala disponível para Educadores de apoio;

· Possuir no mínimo área ou sala disponível para cozinha;

· Possuir no mínimo área ou sala disponível para despensa;

· Possuir no mínimo área ou sala disponível para Almoxarifado;

· Possuir no mínimo área ou sala para depósito de materiais;

· Possuir no mínimo área ou sala para Biblioteca;

· Possuir no mínimo área para convivência;

O imóvel deverá se encontrar dentro dos requisitos de acessibilidade, com tamanho suficiente para acomodar as salas de aula. É imprescindível que o mesmo não haja quaisquer restrições construtivas, ambientais, de segurança e/ou salubridade. As condições das instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias e estruturas de segurança devem estar conservadas e deve ser comprovada a regularidade da certidão negativa de débitos quanto ao Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU e à Taxa de Prevenção de Incêndios – TPEI.

2. Alinhamento da contratação com o planejamento do órgão/entidade

Fundamentação: art. 18, § 1º, inciso II, da Lei Federal nº 14.133/2021; art. 8º, inciso II, do Decreto Estadual nº 53.384/2022.

A Portaria Conjunta nº 97/2023, oriunda da Secretaria de Administração – SAD e da Procuradoria Geral do Estado – PGE, flexibilizou a apresentação do Plano de Contratação Anual (PCA) para o exercício de 2026, de forma que este será exigido apenas a partir do exercício financeiro de 2026, nos moldes do art. 8º, em seu parágrafo único.

No entanto, embora não tenha obrigatoriedade de alinhamento da presente contratação com o PCA, por força da normativa supracitada, a contratação em tela está prevista no Planejamento Orçamentário Anual (POA), nele constando valores referentes às demandas extras com possíveis atualizações de valores e formalizações para aluguéis de escolas, repasses e prédios, conforme previsto no item 58.110 do POA.

3. Descrição dos requisitos necessários e suficientes à escolha da solução

Fundamentação: art. 18, § 1º, inciso III, da Lei Federal nº 14.133/2021; art. 8º, inciso III, do Decreto Estadual nº 53.384/2022.

Faz-se necessário um imóvel localizado no mesmo perímetro demográfico, localizado no bairro de Antônio Cassimiro ou em bairros circunvizinhos com raio máximo de distância de 3 km em relação aos limites do referido bairro, no município de Petrolina/PE desde que atenda a população, para a permanência dos alunos matriculados sem quaisquer prejuízos.

A partir dos cenários possíveis, a locação de Imóveis é a mais pertinente tendo em vista o fator tempo associado a economicidade, para satisfação da necessidade pública deverá ser realizada com base seguintes critérios:

I - Tempestividade/Agilidade para conclusão dentro do curto prazo disponível, uma vez que ano letivo iniciou em 03/02/2026 e os alunos estão no prédio da EREFEM ANTÔNIO CASSIMIRO, que passará por uma reforma estrutural.

II - Flexibilidade para locação do imóvel, tendo em vista que onde funciona a Escola iniciará uma reforma estrutural, assim podemos salientar que o referido aluguel se dará de forma temporária, tendo em vista que com a finalização da reforma estrutural a Escola retornará a funcionar no seu imóvel de origem.

III - Por se tratar de uma locação de imóvel por um curto espeço de tempo, facilita o fluxo orçamentário da Administração pública, podendo a aquisição ocorrer em outras situações de grandes relevâncias.

Considerando que a referida locação se dará de forma temporária, enquanto a escola de origem encontra-se em reforma estrutural, os critérios da tempestividade, vantajosidade e economicidade demonstram ser suficientes para escolha da melhor solução.

4. Levantamento de mercado (OBRIGATÓRIO)

Fundamentação: art. 18, § 1º, inciso V, da Lei nº 14.133/2021; art. 8º, inciso IV, do Decreto Estadual nº 53.384/2022.

SOLUÇÃO 1: ALOCAÇÃO DA UNIDADE ESCOLAR EM IMÓVEL PRÓPRIO DO ESTADO DE PERNAMBUCO

A presente solução seria a mais adequada à Administração, todavia, o Estado de Pernambuco não possui imóvel próprio que atenda às especificações e necessidades da EREFEM ANTÔNIO CASSIMIRO, no bairro de Antônio Cassimiro ou em bairros circunvizinhos com raio máximo de distância de 3 km em relação aos limites do referido bairro, no município do Petrolina/PE, conforme Cota 695, emitido pela Secretaria de Administração – SAD, acostada ao (ID.89280580).

SOLUÇÃO 2: AQUISIÇÃO DE IMÓVEL

O processo de aquisição do imóvel envolve determinados atos procedimentais, conforme descritos nas legislações aplicáveis, bem como Checklist da PGE (https://www.pge.pe.gov.br/app_themes/CHECKLIST%20bens%20e%20servic%CC%A7os%20exceto%20engenharia%20editado%2017.01.24.pdf e https://www.pge.pe.gov.br/app_themes/doc_consultiva_checklist_fase_externa_13_11.pdf), os quais, conforme anteriormente explanado no item 3, considerando os prazos internos de cada setor, representam um prazo médio de 180 (cento e oitenta) dias para sua finalização.

Assim, ante a urgência que a presente contratação requer, sobretudo por já termos iniciado o semestre letivo e os alunos da referida escola estão alocados temporariamente em outra Escola, o que não é adequado, tendo em vista

que está atrapalhando a demanda escolar de outra escola. Diante disso, esta solução se torna inviável para a administração no presente momento.

SOLUÇÃO 3: DESAPROPRIAÇÃO DE IMÓVEL

O processo de Desapropriação envolve determinados procedimentos, tais como, contratação de empresa para elaboração de Laudo de Avaliação específico para Desapropriação, posto que a Secretaria de Administração é impossibilitada de elaborar o referido Laudo, conforme art. 17, inciso III, da Portaria SAD nº 1.006, de 20 de maio de 2019, bem como da assinatura do Decreto de Utilidade Pública pela Governadora do Estado Público, de modo que, por envolver diversos setores e órgãos, não se pode mensurar o prazo médio para sua realização.

Dessa forma, levando em consideração a urgência da contratação, aliada ao fato de que as ações desta Administração devem ser tomadas com a maior brevidade possível, tal solução não se mostra viável.

SOLUÇÃO 4: USUCAPIÃO DE IMÓVEL

Por se tratar de forma de aquisição da propriedade de bem imóvel pelo seu uso prolongado e contínuo, desde que cumpra os determinados requisitos legais, tais como o exercício da posse mansa e pacífica, em cumprimento à função social da propriedade, esta solução também torna-se inviável ao caso em apreço, posto que o Estado de Pernambuco não possui atualmente a posse de nenhum imóvel que atenda às especificações para funcionamento da EREFEM ANTÔNIO CASSIMIRO.

Além disso, destaca-se que, para que seja declarada a propriedade de um imóvel ao Estado de Pernambuco, é necessário o ingresso de Ação Judicial específica para tal finalidade, devendo-se respeitar os trâmites jurídicos aplicáveis, tais como: a) ingresso de processo judicial pela Procuradoria Geral do Estado de Pernambuco, que é quem detém capacidade postulatória para representar o Estado perante as ações judiciais; b) tempo médio de duração do processo judicial, que está atrelada aos mais diversos fatores, existindo processos que chegam a perdurar por décadas até a sua finalização; dentre outros.

Sendo assim, a presente solução não apresenta resultados imediatos, que possam ser úteis a esta Administração, no presente momento.

Dessa forma, esta Administração avaliará a vantajosidade econômica, bem como os ganhos de eficiência administrativa, pela economia de tempo, de recursos materiais e de pessoal para a presente contratação.

5. Descrição da solução

Fundamentação: art. 18, § 1º, inciso VII, da Lei Federal nº 14.133/2021; art. 8º, inciso V, do Decreto Estadual nº 53.384/2022.

O atendimento da demanda seria possível por intermédio da seguinte solução:

LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Em consulta prévia à SAD, certificou-se inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto, conforme exposto na Cota 695 (Doc.89280580). Assim, diante da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis, **o levantamento de mercado será resultado da realização de Chamamento Público para Prospecção do Mercado Imobiliário**, que dará à Administração informação acerca da existência ou não de imóveis compatíveis com a necessidade apresentada, fundamentadas neste ETP, nos termos expostos no Parecer PGE Padrão n° 006/2023:

"***Para definir se a locação deverá ser precedida de licitação ou se decorrerá de um processo de inexigibilidade***, *necessário que seja publicado* ***aviso de intenção de contratar,*** *com a indicação dos* ***requisitos de instalação e de localização do imóvel indispensáveis para o atendimento da necessidade administrativa.***

Considerando que a regra para os ***contratos de locação pelo novo regime da Lei Federal 14.133/2021 é que sejam precedidos de procedimento licitatório (art. 51),*** *a escolha pela* ***celebração de contratação direta deve estar ancorada em demonstração de que apenas um imóvel é capaz de atender à demanda*** *e a* ***principal forma de demonstrar a singularidade do objeto*** *é através da* ***publicização de aviso de intenção de contratar****, com vistas a prospectar o mercado imobiliário."*

Assim, localizar um imóvel que preencha os requisitos contidos no “item 3”, essenciais para a Administração, será mais viável com a publicação do referido chamamento público, que oportunizará aos interessados, a possibilidade de efetivar o aluguel do imóvel de sua propriedade, resguardando a Secretaria de Educação e Esportes o direito de escolher o imóvel que melhor se adeque às suas necessidades.

A justificativa do ponto de vista da vantajosidade econômica será expressa após a realização do levantamento de mercado, o qual será resultado da realização de Chamamento Público para Prospecção do Mercado Imobiliário. Nesse caso, será definido se a locação deverá ser precedida de licitação ou se decorrerá de um processo de inexigibilidade.

Foram consideradas contratações similares feitas por outros órgãos e entidades, com objetivo de identificar a existência de novas metodologias, tecnologias ou inovações que melhor atendam às necessidades da administração, extraídas do Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), conforme abaixo:

Edital de Chamamento Público nº 1/2024

Id contratação PNCP: 26989715000102-1-000273/2024

Modalidade da Contratação: Credenciamento

Última Atualização: 26/03/2024

Órgão: MINISTERIO PUBLICO DA UNIAO

Local: Rio de Janeiro/RJ

Objeto: Chamamento Público tem por objeto a prospecção do mercado imobiliário no Município de Macaé, com o fito de viabilizar possível futura locação de imóvel para abrigar a sede da Procuradoria da República em Macaé, mediante coleta de propostas técnicas de eventuais interessados que atendam os requisitos especificados neste Edital e seus anexos.

FONTE: *https://pncp.gov.br/app/editais?q=&status=recebendo_proposta&pagina=1*.

Edital de Chamamento Público nº 21/2024

Id contratação PNCP: 42498600000171-1-001790/2024

Modalidade da Contratação: Credenciamento

Última Atualização: 22/03/2024

Órgão: ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Local: Macaé/RJ

Objeto: Locação de imóvel não residencial na cidade de Macaé/RJ, para atender às necessidades da Secretaria Municipal Adjunta de Licitações e Contratos, conforme condições e especificações contidas no Estudo Técnico Preliminar - Anexo I deste Edital.

FONTE: *https://pncp.gov.br/app/editais?q=&status=recebendo_proposta&pagina=1*.

Ata nº 7/2024

Id ata PNCP: 82928698000174-1-000021/2024-000001

Modalidade da Contratação: Inexigibilidade

Última Atualização: 25/03/2024

Órgão: MUNICIPIO DE JAGUARUNA

Local: Jaguaruna/SC

Objeto: Locação de um imóvel, situado na rua Curitiba, S/N, bairro Camacho, para alocar as crianças do pré-escolar Balanço das Ondas através do processo de Inexigibilidade, previsto no Artigo 74, V da Lei 14.133/21.

FONTE: *https://pncp.gov.br/app/editais?q=&status=recebendo_proposta&pagina=1.*

Contrato nº 25/2024

Id contrato PNCP: 88811930000176-2-000012/2024

Modalidade da Contratação: Inexigibilidade

Última Atualização: 02/04/2024

Órgão: MUNICIPIO DE BARRA DO RIBEIRO

Local: Barra do Ribeiro/RS

Vigência: de 18/03/2024 a 18/03/2025

Objeto: O presente contrato tem por objeto a locação de um imóvel situado na Rua Francisco Rosales, 365, Bairro Centro, este, que será destinado ao atendimento da demanda de pacientes da Unidade Básica de Saúde Centro, conforme solicitado pela Secretaria Municipal de Saúde.

FONTE:*https://pncp.gov.br/app/contratos?q=loca%C3%A7%C3%A3o%20de%20imovel&status=vigente&pagina=1.*

Contrato nº 19/2024

Id contrato PNCP: 18245167000188-2-000009/2024

Modalidade da Contratação: Inexigibilidade

Última Atualização: 02/04/2024

Órgão: MUNICIPIO DE TRÊS PONTAS

Local: Três Pontas/MG

Vigência: de 22/02/2024 a 22/02/2025

Objeto: Locação de 01 (um) imóvel urbano, localizado na Rua Minas Gerias, nº 31, Centro, com área total construída de 158 m², edificado em um terreno de 215,60m², registrado na Matrícula nº 559, do Cartório de Registro de Imóveis, para abrigar a sede do Conselho Tutelar. Inex 005/2024.

FONTE:*https://pncp.gov.br/app/contratos?q=loca%C3%A7%C3%A3o%20de%20imovel&status=vigente&pagina=1.*

Por fim, entende-se que a presente solução é a mais viável para o caso em comento.

6. Estimativa das quantidades a serem contratadas

Fundamentação: art. 18, § 1º, inciso IV, da Lei Federal nº 14.133/2021; art. 8º, inciso VI, do Decreto Estadual nº 53.384/2022.

A quantidade a ser contratada é de 01 (um) imóvel, que pode ter como unidade de medida a sua área construída em metros quadrados (m²), devendo possuir, portanto, o mínimo **de 2.500,00 m² de área construída** no bairro de Antônio Cassimiro ou em bairros circunvizinhos com raio máximo de distância de 3 km em relação aos limites do referido bairro, no município de Petrolina - PE.

7. Estimativa do valor da contratação

Fundamentação: art. 18, § 1º, inciso VI, da Lei Federal nº 14.133/2021; art. 8º, inciso VII, do Decreto Estadual nº 53.384/2022.

Por se tratar de um Estudo Técnico Preliminar, que irá instruir um chamamento público voltado à prospecção do mercado, torna-se inviável a indicação exata de valores referentes a contratação do objeto, tendo em vista que apenas será possível quando houver a realização de uma licitação para contratação ou, sendo o caso, para a instauração de procedimento de inexigibilidade de licitação.

8. Justificativas para o parcelamento ou não da solução

Fundamentação: art. 18, § 1º, inciso VIII, da Lei Federal nº 14.133/2021; art. 9º, inciso VIII, do Decreto Estadual nº 53.384/2022.

No caso a solução encontrada não comporta o parcelamento, haja vista o objeto pretendido se tratar de um imóvel, destinado à alocação de uma unidade de ensino.

9. Resultados pretendidos

Fundamentação: art. 18, § 1º, inciso IX, da Lei Federal nº 14.133/2021; art. 8º, inciso X, do Decreto Estadual nº 53.384/2022.

Localizar 01 (um) imóvel com o mínimo **2.500,00 m² de área construída** no bairro de Antônio Cassimiro ou em bairros circunvizinhos com raio máximo de distância de 3 km em relação aos limites do referido bairro, no município de Petrolina - PE, a qual se faz necessária ao atendimento de alocação da EREFEM ANTÔNIO CASSIMIRO.

10. Providências a serem adotadas

Fundamentação: art. 18, § 1º, inciso X, da Lei Federal nº 14.133/2021; art. 8º, inciso XI, do Decreto Estadual nº 53.384/2022.

Caso seja necessária a adoção de providência relacionadas ao imóvel a ser locado, estas poderão ser efetivadas por esta Administração, que poderá efetivar quaisquer obras e benfeitorias, para a execução da finalidade pública a ser atendida pela presente locação.

Ressalvando que as benfeitorias necessárias, independentemente de autorização do Locador, bem como as benfeitorias úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção do imóvel até que seja integralmente indenizado, de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil. Dessa forma, findada a locação, toda e qualquer benfeitoria útil ou necessária realizada por esta Administração, removível e não indenizada, poderá ser levantada, às suas expensas, desde que sua retirada não acarrete danos ao imóvel. Não obstante, quando se tratar de benfeitoria útil ou necessária não removíveis, poderá ser abatido dos alugueis a serem pagos, no percentual sobre cada parcela mensal, até integral ressarcimento, no limite estabelecido pelas partes.

No tocante às benfeitorias voluptuárias, desde que autorizadas pelo Locador, serão indenizadas. As benfeitorias voluptuárias não autorizadas pelo Locador não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pela Administração, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

Com relação à eventuais serviços, tais como, pinturas ou reparos e adequações não estruturais no imóvel, quando necessários, serão realizados pela Gerência de Manutenção da Rede.

A Administração também fará as adequações de todo mobiliário necessário às necessidades da Unidade Escolar, que ficará a cargo do setor de logística desta Secretaria de Educação e Esportes.

11. Possíveis impactos ambientais

Fundamentação: art. 18, § 1º, inciso XII, da Lei Federal nº 14.133/2021; art. 8º, inciso XII, do Decreto Estadual nº 53.384/2022.

A Constituição Federal de 1988, em seu art. 225, assegura que todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se ao Poder Público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações. No parágrafo que segue ao art. 225, traz uma série de incumbências ao Poder Público, para a promoção e proteção do meio ambiente.

Além disso, deverão ser observados os atos normativos e as resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente - CONAMA, que é o órgão colegiado brasileiro responsável pela adoção de medidas de natureza consultiva e deliberativa acerca do Sistema Nacional do Meio Ambiente.

Dessa forma, tem-se que o Poder Público deverá atuar no controle de técnicas e métodos que visem a diminuição dos riscos à qualidade de vida e ao meio ambiente.

Os possíveis impactos ambientais que podem ocorrer oriundos da presente contratação são os decorrentes da falta de saneamento básico, acúmulo de lixo e doenças decorrentes da falta de estrutura básica nas redondezas.

Esses impactos podem ser sanados por meio do processo seletivo dos lixos (reciclagem), observar acúmulo de água para prevenção de doenças decorrentes das arboviroses, projetos como hortas, entre outras ideias, de forma a resguardar de todas as formas e em todos os aspectos o bem ambiental.

12. Posicionamento conclusivo

Fundamentação: art. 18, § 1º, inciso XIII, da Lei Federal nº 14.133/2021; art. 8º, inciso XIII, do Decreto Estadual nº 53.384/2022.

DECLARO explicitamente, que a contratação é viável, estando, portanto, exequível do ponto de vista técnico, operacional e orçamentário, sendo razoável e adequada a contratação para o atendimento da necessidade desta Secretaria de Administração do Estado de Pernambuco.

.

Recife, data da assinatura eletrônica.

Patrícia Campos do Amaral Reis
Gestora de Contratos da Rede Escolar - GCRE