Diário Oficial
Estado de Pernambuco
Ano CX • Nº 33 | Poder Executivo | Recife, 24 de fevereiro de 2026

SECRETARIA DE EDUCAÇAO

AVISO DE INTENÇÃO DE CONTRATAR

Objeto: Locação de imóvel com as seguintes especificações: tamanho mínimo **de 1.458,60 m² de área construída** no bairro do Centro ou em bairros circunvizinhos com raio máximo de distância de 1 km em relação aos limites do referido bairro, no município de Camaragibe-PE, para instalação e funcionamento do **ANEXO DA** ESCOLA SANTA SOFIA, 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 no Termo de Referência. O custo total desta contratação será definido após realização da consulta pública. Poderão entregar propostas pessoas físicas ou jurídicas que atendam às condições exigidas no Termo de Referência, obtido nos endereços eletrônicos: www.sei.pe.gov.br (SEI nº 1400005553.000007/2025-32, documento nº 81821536) e www.educacao.pe.gov.br (Secretaria de Educação do Estado de Pernambuco). As propostas e documentação habilitatória DIGITALIZADAS devem ser enviadas no prazo de até 03 (três) dias úteis a contar do dia seguinte à publicação e até o dia 27/02/2026, para o e-mail: geame.seepe@gmail.com. Os documentos/certidões que não podem ser autenticados pela internet, deverão ser encaminhados com autenticação digital. Outras informações: (81) 3183-9217.Recife, 23 de fevereiro de 2026. Jarbas Rêgo-Gerência Técnica de Licitações - GTLIC/SEE.

Diário Oficial
Estado de Pernambuco

Ano CX • Nº 33 | Poder Executivo | Recife, 24 de fevereiro de 2026

PROTOCOLO DE ASSINATURAS

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma SDOE. Para visualizar o documento original clique no link:
https://diariooficial.cepe.com.br/diariooficialweb/#/checar-autenticidade?codigo=8M6LRR010I-GQ8LRN215U-P2TH9ZW2VI.

Código de verificação:
8M6LRR010I-GQ8LRN215U-P2TH9ZW2VI

TERMO DE REFERÊNCIA DE CHAMAMENTO PÚBLICO

1. DO OBJETO

1.1 Trata-se da locação de 01 (um) imóvel com o mínimo **de 1.458,60 m² de área construída** no bairro do Centro ou em bairros circunvizinhos com raio máximo de distância de 1 km em relação aos limites do referido bairro, no município de Camaragibe-PE, para instalação e funcionamento do **ANEXO DA ESCOLA SANTA SOFIA**, 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 (A)**	**Preço Unitário Mensal (B)**	**Preço Unitário Anual (C) = (B) x 60**	**Valor Total (60 meses) (D) = (A) x (C)**
1	**608252 - 1**	**4316**	SERVICO DE LOCACAO DE IMOVEL - TIPO PREDIO,LOCALIZADO BAIRRO CENTRO NA CIDADE DE CAMARAGIBE - PE,COM AREA CONSTRUIDA 1.458,60M2 A 1.558,60M2	Mês	60	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 3 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

O presente Termo de Referência tem por objetivo a locação de imóvel que possibilite o funcionamento do anexo da **Escola Santa Sofia**, a qual atenderá a demanda de reprimida necessária para o atual quantitativo de 728 estudantes atendidos em seu limite de capacidade física, conforme SEE - Despacho GMAT (71176758), pois o prédio atual está no limite de sua capacidade física, conforme Despacho GMAT (71176758).

A escolha do imóvel será feita mediante chamamento público, a partir da proposta de menor valor do aluguel, desde que atendidas todas as condições de locação previstas neste termo de referência.

3.1. A justificativa para a escolha do imóvel será informada em adendo a este Termo de Referência após Chamamento Público.

3.2. DESCRIÇÃO DO SERVIÇO/ DETALHAMENTO DO OBJETO

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

a) Possuir o mínimo de 05 (cinco) salas de aulas, todas dentro do padrão 40m², a fim de possibilitar a devida adequação dos alunos;

b) Possuir o mínimo de 3 (três) sanitários para o banheiro masculino para os alunos, sendo ao menos um deles acessível a pessoas com deficiências (PcD);

c) Possuir o mínimo de 3 (três) sanitários para o banheiro feminino para as alunas, sendo ao menos um deles acessível a pessoas com deficiências (PcD);

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

e) Possuir área ou sala disponível para biblioteca e depósito de livros;

f) Possuir área ou sala disponível para coordenação pedagógica;

g) Possuir área ou sala disponível para sala de informática;

h) Possuir área ou sala disponível para o depósito (almoxarifado);

i) Possuir área ou salas disponíveis para as atividades administrativas da escola, devendo ser de área suficiente para a conter secretaria, diretoria e salas dos professores;

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

l) Possuir área ou sala disponível secretaria;

m) Possuir área ou sala disponível para recepção;

n) Possuir área ou sala disponível para atendimento educacional especializado (AEE);

o) Ser localizado no raio de 1 km na circunvizinhança da Escola Santa Sofia, Camaragibe-PE, a fim de garantir que os alunos da localidade possam frequentar a escola sem custos com transporte escolar.

O imóvel deverá se encontrar dentro dos requisitos de acessibilidade, com tamanho suficiente para acomodar as salas de aula, sala adaptada, bem como sala para secretaria, entre outros. 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 Administração, por meio de Laudo de Avaliação, realizado pela Secretaria de Administração – SAD/PE, atestando o valor de mercado do imóvel, conforme Portaria nº 957, de 27.03.2024, DOE nº 58 de 28.03.2024.

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 Administração.

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.seepe@gmail.com

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

5.1.5. **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.

5.1.6. **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.

5.1.7. Serão consideradas válidas as propostas que cumprirem as exigências e os critérios objetivos, assim como as que contiverem a documentação exigida nos subitens 5.1.6 em situação de regularidade;

5.1.8. 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.

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

5.1.10. 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.

5.1.11. 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:**

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

6.2.4. Cópia do comprovante de residência atualizado.

6.2.5. Documento comprobatório de propriedade ou posse do imóvel.

6.2.6. 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.

6.3 REGULARIDADE FISCAL, SOCIAL E TRABALHISTA:

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

6.3.2. 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;

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

6.3.4. 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;

6.3.5. 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.

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

6.3.7. 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.

6.3.8. 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.

6.3.9. 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.

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

6.3.11. 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. VISTORIA PRÉVIA

a. 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 D** deste Termo de Referência.

8. DOCUMENTOS COMPLEMENTARES

8.1. 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;

8.2. 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:

8.3. 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.

8.4. 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.

9. DAS REGRAS GERAIS RELATIVAS AOS DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO

9.1. 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.

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

10. DO CONTRATO

10.1. PRAZO DE VIGÊNCIA DO CONTRATUAL E PRORROGAÇÃO

10.1.1. O prazo de vigência do contrato será de 60 (sessenta) meses, contados a partir da data de sua assinatura, na forma do art. 105 da Lei nº 14.133, de 2021.

10.1.2. A contratação com vigência plurianual torna-se mais vantajosa no caso em tela considerando que, trata-se de contrato de locação de imóvel para funcionamento de unidade escolar, de acordo com os argumentos expostos no Estudo Técnico Preliminar (item 7).

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

11.1. 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.

11.2. 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.

12. REQUISITOS DE CONTRATAÇÃO

12.1. A entrega do imóvel dar-se-á após a assinatura do contrato e/ou data do Termo de Entrega das chaves;
12.2. 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;
12.3. 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;
12.4. 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;
12.5. 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;
12.6. 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.
12.7. As benfeitorias citadas no item 12.6 deverão ser formalizadas através de termo aditivo.
12.8. As benfeitorias voluptuárias, desde que autorizadas pelo LOCADOR, serão indenizadas.
12.9. As benfeitorias voluptuárias 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.

13. OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA CONTRATANTE

13.1. Além das obrigações que serão dispostas na minuta do contrato anexa ao presente processo, são requeridas as seguintes obrigações específicas na presente contratação:

13.1.1. A LOCATÁRIA é obrigada a:
13.1.1.1. Efetuar os pagamentos nas condições pactuadas;
13.1.1.2. Utilizar o imóvel para atendimento da finalidade pública especificada no item 3 deste instrumento;
13.1.1.3. Manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização;
13.1.1.4. Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal e aquelas decorrentes de caso fortuito ou força maior;
13.1.1.5. Levar imediatamente ao conhecimento do LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
13.1.1.6. Responder pelos débitos de energia elétrica, de gás, de água, de serviço de telefonia ou de outros meios de comunicação, referentes ao período de vigência contratual;
13.1.1.7. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seu mandatário, mediante combinação prévia, de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado por terceiros, na hipótese de sua alienação, quando não possuir interesse no exercício do direito de preferência de aquisição.
13.1.1.8. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;

13.1.1.9. Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como tais aquelas necessárias à conservação e manutenção do imóvel, notadamente as enumeradas no §1º do art. 23 da Lei Federal nº 8.245/91;
13.1.1.10. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado ao LOCATÁRIO o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei n° 8.245, de 1991;
13.1.1.11. Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO.

14. OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA CONTRATADA

14.1. Além das obrigações que serão dispostas na minuta do contrato anexa ao presente processo, são requeridas as seguintes obrigações específicas na presente contratação:

14.1.1. O LOCADOR é obrigado a:
14.1.1.1. Entregar ao LOCATÁRIO o imóvel locado na data do respectivo instrumento contratual e em estado de servir ao uso pretendido pela Administração Pública Estadual, conforme especificações contidas neste termo de referência;
14.1.1.2. As adequações estruturais mencionadas no item 2.1 deste termo de referência, necessárias ao atendimento dos requisitos de instalação da mencionada unidade escolar no imóvel, consideradas as características dispostas no Estudo Técnico Preliminar, bem como outras normativamente estabelecidas como mínimas e necessárias ao funcionamento de uma unidade de ensino da natureza da aqui referida, serão efetuadas a cargo e às expensas do LOCADOR.
14.1.1.3. Fornecer ao LOCATÁRIO descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
14.1.1.4. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado, resguardando a LOCATÁRIA dos embaraços e turbações de terceiros, que tenham ou pretendam ter direito sobre a coisa alugada;
14.1.1.5. Responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;
14.1.1.6. Responder pelos danos ao patrimônio da LOCATÁRIA decorrentes de seus atos, bem como de vícios e defeitos anteriores à locação, como desabamentos decorrentes de vícios redibitórios, incêndios provenientes de vícios pré-existentes na instalação elétrica, etc;
14.1.1.7. Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação;
14.1.1.8. Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;
14.1.1.9. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, aí se incluindo todas aquelas que não se refiram a gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente as enumeradas no parágrafo único do art. 22 da Lei Federal nº 8.245/91;
14.1.1.10. Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as suas obrigações, todas as condições de habilitação jurídica e regularidade fiscal exigidas para a contratação;
14.1.1.11. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual;
14.1.1.12. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;
14.1.1.13. Fornecer a LOCATÁRIA recibo discriminado das importâncias por este paga, vedada a quitação genérica;
14.1.1.14. Averbar o presente contrato junto à matrícula do imóvel logo após a sua publicação;
14.1.1.15. Responder pelas obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, como impostos, taxas e contribuições de melhoria, durante o período da presente locação;
14.1.1.16. Responder pelos débitos de energia elétrica, de prêmio de seguro contra fogo, de gás, de água e de serviço de telefonia ou de outros meios de comunicação anteriores à locação;
14.1.1.17. Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo, caso ocorra um sinistro desta natureza;

14.1.1.18. Reparar, corrigir, remover, reconstituir ou substituir, às suas expensas no total ou em parte, o objeto deste Termo de Referência em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar do recebimento da comunicação expedida pelo Governo do Estado de Pernambuco;
14.1.1.19. Responder pelos danos diretamente causados ao Governo do Estado de Pernambuco ou a terceiro, decorrentes de sua culpa ou dolo na execução do contrato, não excluindo ou reduzindo essa responsabilidade da fiscalização ou acompanhamento pelo LOCATÁRIO.

15. DA VEDAÇÃO DA SUBCONTRATAÇÃO

15.1. 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.

16. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

16.1. 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

16.2. A comunicação entre a Contratante e a Contratada se dará por meio do e-mail, sem prejuízo de outros meios disponíveis.
16.3. A contratada deverá apresentar a Nota Fiscal ou fatura para atesto da Administração no seguinte endereço: gabsugre.see@gmail.com
16.4. A Gestão do contrato ficará a cargo da Gerência de Contratos da Rede Escolar - GCRE, FONE: 3183-8293, estando subordinada à Secretaria Executiva de Gestão da Rede Escolar da Secretaria de Educação do Estado.
16.5. 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.

17. DOS CRITÉRIOS E PRAZOS PARA PAGAMENTO

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

18. DAS SANÇÕES GERAIS E ESPECÍFICAS

18.1 DAS SANÇÕES A SEREM APLICADAS DURANTE A CONTRATAÇÃO

18.2. 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

Recife, data da assinatura eletrônica.

ILMEN EMMANUEL NINO JÚNIOR

Superintendente Financeiro da Rede Escolar

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_____, 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$_____ (por extenso)
Valor global da proposta (valor mensal X 60 meses): R$ _____ (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 e data

_____
Assinatura do locador

ANEXO C

TERMO DE VISTORIA

nº _____

SEI nº _____

LOCALIZAÇÃO:

_____

_____

OBJETIVO: Comprovar condições físicas do imóvel objeto de locação, no momento de recebimento ou devolução do imóvel.

DATA: _____/_____/_____

PRESSUPOSTOS*:* O presente Termo de Vistoria foi elaborado sem a realização de nenhum tipo de testes e/ou ensaios na estrutura da edificação e nas suas respectivas instalações (elétrica, hidráulica, sanitária...), tratando-se apenas de constatações visuais com registro fotográfico do bem imóvel.

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

TIPO DE IMÓVEL: _____(casa, prédio, apartamento, sala, galpão, garagem, loja, outros).

TIPO DE CONSTRUÇÃO: _____(alvenaria, madeira, mista, outros).

ESTADO DE CONSERVAÇÃO:

COBERTA: _____*(bom, regular, ruim, ausente).* FORRO:

_____*(bom, regular, ruim, ausente).* PAREDES

INTERNAS: _____*(bom, regular, ruim, ausente).*

PAREDES EXTERNAS: _____*(bom, regular, ruim, ausente).*

ESQUADRIAS: _____*(bom, regular, ruim, ausente).*

PORTAS: _____*(bom, regular, ruim, ausente).*

FECHADURAS: _____*(bom, regular, ruim, ausente).*

PISO: _____*(bom, regular, ruim, ausente).*

PINTURA GERAL: _____*(bom, regular, ruim, ausente).*

EQUIPAMENTOS HIDROSSANITÁRIOS_____*(bom, regular, ruim, ausente).*

EQUIPAMENTOS DE CLIMATIZAÇÃO*:* _____*(bom, regular, ruim, ausente).*

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS_____*(bom, regular, ruim, ausente).*

OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES (caracterização do imóvel):

_____

_____

_____

RESPONSÁVEIS TÉCNICOS:

REPRESENTANTE DO LOCADOR: _____

REPRESENTANTE DO LOCATÁRIO: _____

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO (inserir fotos e descrever ambientes)

Este TERMO DE VISTORIA é parte integrante do Termo/Contrato de _____ (locação/cessão/rescisão/permissão de uso/autorização de uso/...) nº _____firma-se o presente termo em via digital pelo Sistema Eletrônico de Informações – SEI, assinado pelos representantes técnicos das partes, para que surta seus legais e jurídicos efeitos.

RESPONSÁVEIS TÉCNICOS

REPRESENTANTE DO LOCADOR: _____

REPRESENTANTE DO LOCATÁRIO: _____

ANEXO D

DECLARAÇÕES COMPLEMENTARES

A empresa _____ , inscrita no CNPJ sob o nº _____ , sediada _____, por intermédio do seu representante legal o(a) Sr(a) _____, 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).

Recife, ___ de _____ de 202__

_____
REPRESENTANTE DA EMPRESA
CNPJ _____