

# Diário Oficial



## Estado de Pernambuco

Ano CX • Nº 68

Poder Executivo

Recife, 17 de abril de 2026

### SECRETARIA DE EDUCAÇÃO

#### AVISO DE INTENÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Objeto: Locação de imóvel (is), em estrutura de galpão logístico, com o mínimo de área total de 2.392,74 m<sup>2</sup>, composta por 2.085,86 m<sup>2</sup> de área de piso e 306,88 m<sup>2</sup> de área de marquise, podendo ser um ou mais imóveis, localizado (s) no município do Cabo de Santo Agostinho/PE, para complemento do funcionamento do Centro de Distribuição da GELOG/SEE-PE, 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](http://www.sei.pe.gov.br) (SEI nº 1400005847.000083/2026-23, documento nº 84887810) e [www.educacao.pe.gov.br](http://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 24/04/2026, para o e-mail: [geame.seepe@gmail.com](mailto: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, 16 de abril de 2026. Jarbas Rêgo. Comissão de Compra Direta – CCD/SEE Gerência Técnica de Licitações - GTLIC/SEE.

#### INTIMAÇÃO

Fica a empresa **REALEZA DISTRIBUIDORA DE ALIMENTOS E GESTAS BÁSICAS LTDA**, CNPJ **49.236.200/0001-37**, INTIMADA pelo presente para, apresentar defesa no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, nos termos do art. 25 do Decreto nº 42.191/2015; a contar da data do recebimento desta intimação, dirigida a esta Comissão, lotada no Gabinete/SEE-PE, no endereço Av. Afonso Olindense, nº 1513, bloco D, Bairro da Várzea, Recife – PE, CEP: 50.810-900; pelos fatos ocorridos na fase da ARP nº 33 /2023 – SEE, conforme disposições contidas na Lei nº 10.520/2002 e em seus regulamentos, em regular **Processo Administrativo 52/2025 – CPAAP II**. Esta publicação fundamenta-se no disposto no Art. 26 da Lei nº 11.781/00 c/c do Art. 39 do Decreto Estadual nº 42.191/15, tendo em vista ser ignorado, incerto ou inacessível o local de domicílio do imputada. Recife, 16 de abril de 2026 – VIRGINIA XAVIER CAVALCANTI BATISTA– Presidente da Comissão de Processo Administrativo de Aplicação de Penalidade II– CPAAP II/SEE-PE.

Fica a empresa **SERVITIUM EIRELI**, CNPJ **00.558.943/0001-34**, INTIMADA pelo presente para, apresentar defesa no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, nos termos do art. 25 do Decreto nº 42.191/2015; a contar da data do recebimento desta intimação, dirigida a esta Comissão, lotada no Gabinete/SEE-PE, no endereço Av. Afonso Olindense, nº 1513, bloco D, Bairro da Várzea, Recife – PE, CEP: 50.810-900; pelos fatos ocorridos na fase do contrato nº 087/2020 – SEE, conforme disposições contidas na Lei nº 10.520/2002 e em seus regulamentos, em regular **Processo Administrativo 56/2025 – CPAAP II**. Esta publicação fundamenta-se no disposto no Art. 26 da Lei nº 11.781/00 c/c do Art. 39 do Decreto Estadual nº 42.191/15, tendo em vista ser ignorado, incerto ou inacessível o local de domicílio do imputada. Recife, 16 de abril de 2026 – VIRGINIA XAVIER CAVALCANTI BATISTA– Presidente da Comissão de Processo Administrativo de Aplicação de Penalidade II– CPAAP II/SEE-PE.

# Diário Oficial

## Estado de Pernambuco

Ano CX • Nº 68

Poder Executivo

Recife, 17 de abril 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=2P39RL1EJM-S9WFR6NSHE-P2TH9ZW2VI>.

**Código de verificação:**

2P39RL1EJM-S9WFR6NSHE-P2TH9ZW2VI





## TERMO DE REFERÊNCIA

Processo Nº 1400005847.000083/2026-23

### 1. DO OBJETO

Trata-se da locação de imóvel (is), em estrutura de galpão logístico, **com o mínimo de área total de 2.392,74 m<sup>2</sup>, composta por 2.085,86 m<sup>2</sup> de área de piso e 306,88 m<sup>2</sup> de área de marquise, podendo ser um ou mais imóveis**, localizado (s) no município do Cabo de Santo Agostinho/PE, para complemento do funcionamento do Centro de Distribuição da GELOG/SEE-PE, 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.

**1.1** 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	XXXX	XXXX	SERVIÇO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL - TIPO GALPÃO LOGÍSTICO, LOCALIZADO NO MUNICÍPIO DO CABO DE SANTO AGOSTINHO/PE, COM ÁREA MÍNIMA DE 2.392,74 m <sup>2</sup> .	Mês	60	R\$	R\$	R\$

## 1. DAS JUSTIFICATIVAS

### 1.1 JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1.1. A Justificativa e objetivo da contratação encontram-se pormenorizados em tópico específico do Estudo Técnico Preliminar (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 3 do ETP), apêndice deste Termo de Referência.

### 2.1. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

2.1.1. 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 competitividade, diante das particularidades do caso concreto.

### 2.2. JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO POR DISPENSA DE LICITAÇÃO OU INEXIGIBILIDADE

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

### 2.3. DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS FÍSICAS NA CONTRATAÇÃO

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

### 2.4. RAZÃO DA ESCOLHA DO CONTRATADO

2.4.1. Será determinada após a realização do chamamento público.

### 2.5. JUSTIFICATIVA DO PREÇO A SER CONTRATADO

2.8.1. Será determinada após a realização do chamamento público.

## 3. DAS ESPECIFICAÇÕES DO OBJETO

**3.1.** O objeto da presente contratação consiste na locação de imóvel (is), em estrutura de galpão logístico, **com o mínimo de área total de 2.392,74 m<sup>2</sup>, composta por 2.085,88 m<sup>2</sup> de área de piso e 306,88,00 m<sup>2</sup> de área de**

**marquise, podendo ser um ou mais imóveis**, localizado (s) no município do Cabo de Santo Agostinho, destinado (s) à ampliação da capacidade operacional do Centro de Distribuição da Gerência de Logística da Secretaria de Educação do Estado de Pernambuco – SEE/PE.

### **3.2. DESCRIÇÃO DO SERVIÇO/ DETALHAMENTO DO OBJETO**

3.2.1. Além da descrição apresentada no item 3.1 deste Termo de Referência, para a prestação dos serviços, deve-se observar as seguintes especificações:

- a) Área total mínima locável: 2.392,74 m<sup>2</sup>;
- b) Área total mínima de piso: 2.085,86 m<sup>2</sup>;
- d) Área total mínima de marquise: 306,88 m<sup>2</sup>;
- e) Pé-direito livre (mínimo): 12 (doze) metros;
- f) Capacidade mínima de carga do piso industrial: 6 (seis) toneladas por metro quadrado.

#### 3.2.2. Infraestrutura logística e funcional

O (s) módulo (s) deverá (ão) dispor de infraestrutura compatível com operações logísticas de médio e grande porte, contemplando, no mínimo:

- a) Docas para carga e descarga, dotadas de portas e niveladoras;
- b) Layout compatível com operações de armazenagem, separação e expedição de materiais;
- c) Condições para operação logística do tipo cross-docking, quando necessário;
- d) Adequação à integração física e operacional com os módulos já ocupados pela SEE/PE no mesmo condomínio.

#### 3.2.3. Infraestrutura e serviços

O (s) imóvel (is) deverá (ão) disponibilizar, de forma contínua e regular, os seguintes serviços e facilidades:

- a) Controle de acesso de veículos e pedestres em regime de 24 (vinte e quatro) horas;
- b) Sistema de segurança patrimonial permanente, com vigilância armada e motorizada;
- c) Estacionamento interno e externo para caminhões, veículos leves e motocicletas;
- d) Áreas de apoio a caminhoneiros, com vestiários masculino e feminino;
- e) Vestiários destinados aos funcionários da contratante;
- f) Restaurante com capacidade compatível com a demanda operacional;
- g) Abastecimento de água;
- h) Gestão condominial estruturada, garantindo a adequada manutenção das áreas comuns.

#### 3.2.4. Localização e integração logística

O (s) módulo (s) deverão estar localizados em área estratégica, com acesso facilitado às principais vias de circulação e distribuição do Estado, notadamente:

- a) Proximidade com a BR-101, nos sentidos norte e sul;

- b) Distância aproximada de 24 km do Complexo Industrial e Portuário de Suape;
- c) Distância aproximada de 24 km do Aeroporto Internacional dos Guararapes;
- d) Raio mínimo de 20 km e máximo de 50 km para a busca de imóveis.

### 3.2.5. Condições de execução da locação

A locação deverá ocorrer em regime *plug and play*, possibilitando a imediata ocupação e utilização dos módulos pela Administração, observadas as seguintes condições:

- a) Disponibilização dos módulos em perfeitas condições de uso, segurança e funcionamento;
- b) Manutenção das características físicas, estruturais e operacionais durante toda a vigência contratual;
- c) Prestação regular dos serviços condominiais vinculados à utilização do imóvel;
- d) Garantia de condições adequadas para operações logísticas de armazenagem, movimentação, separação e expedição de materiais;
- e) Atendimento às normas técnicas de segurança, acessibilidade e prevenção contra incêndios aplicáveis.

### 3.2.6. Horário da prestação do serviço

A disponibilização do imóvel ocorrerá de forma ininterrupta, em regime de 24 (vinte e quatro) horas por dia, 7 (sete) dias por semana.

## **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:

Unidade:

Programa:

Ação:

Elemento de Despesa:

Categoria Econômica:

### **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 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](mailto: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 Educação.

#### **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.

#### **5.1.5. 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.

5.1.6. 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;

5.1.7. 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.

5.1.8. 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;

5.1.9. 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.

5.1.10. 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. 2º, 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.

6.3.12. 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);

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

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

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

6.3.16. 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 nº 957/2024, de acordo com o modelo estabelecido no **Anexo C** deste Termo de Referência.

## **6.4. DOCUMENTOS COMPLEMENTARES**

6.4.1. 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;

6.4.2. 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;

6.4.3. 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.

6.4.4. 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;

6.4.5. 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

## **6.5. DAS REGRAS GERAIS RELATIVAS AOS DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO**

6.5.1. 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.

6.5.2. 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.

## **7. DO CONTRATO**

### **7.1. PRAZO DE VIGÊNCIA CONTRATUAL E PRORROGAÇÃO**

7.1.1. O prazo de vigência do contrato será de 60 (sessenta) meses, contados a partir da data de sua assinatura, nos termos dos arts. 106 e 107 da Lei nº 14.133, de 2021, podendo ser prorrogado, mediante termo aditivo, desde que comprovada a manutenção da vantajosidade econômica e das condições contratuais para a Administração, observado o limite máximo legal.

7.1.2. A contratação com vigência plurianual mostra-se mais vantajosa no caso em tela, considerando que a celebração de contrato por prazo prolongado assegura estabilidade na ocupação do imóvel, previsibilidade orçamentária, redução de custos decorrentes de mudanças frequentes de instalações, bem como melhores condições negociais, conforme demonstrado no Estudo Técnico Preliminar ou na documentação técnica acostada aos autos, em atendimento ao art. 106, inciso I, da Lei nº 14.133, de 2021.

## **8 . PRAZO PARA ASSINATURA DO CONTRATO OU RETIRADA DO INSTRUMENTO EQUIVALENTE**

8.1. 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 até 10 (dez) dias úteis, contados a partir da convocação, sob pena de decair o direito à contratação.

8.2. 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.

## **9. REQUISITOS DE CONTRATAÇÃO**

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

9.2. 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;

9.3. 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;

9.4. 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;

9.5. 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;

9.6. 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.

9.7. As benfeitorias citadas no item 9.6 deverão ser formalizadas através de termo aditivo.

9.8. As benfeitorias voluntuárias, desde que autorizadas pelo LOCADOR, serão indenizadas.

9.9. As benfeitorias voluntuárias 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.

## **10. OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA CONTRATANTE**

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

## **11. OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA CONTRATADA**

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

## **12. DA VEDAÇÃO DA SUBCONTRATAÇÃO**

12.1. Não será permitida a subcontratação de qualquer parcela do objeto da presente contratação, uma vez que o objeto consiste na locação de imóvel determinado, com características físicas, localização e condições específicas que fundamentaram a escolha do contratado por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

12.2. A subcontratação mostra-se incompatível com a natureza do objeto, pois a obrigação contratual restringe-se à disponibilização direta do imóvel pelo seu legítimo proprietário ou possuidor, não sendo possível a transferência dessa obrigação a terceiros sem descaracterizar os pressupostos que ensejaram a inviabilidade de competição.

12.3. Ademais, a subcontratação não se revela técnica nem economicamente vantajosa para a Administração Pública, podendo comprometer a segurança jurídica do ajuste, a regularidade dominial do imóvel e a plena observância das condições pactuadas no contrato de locação.

### **13. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO**

13.1. 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.

13.2. A comunicação entre a Contratante e a Contratada se dará por meio do Telefone: (81) 3181 - 2667, pelo e-mail institucional da Gerência de Logística: [glaudston.jatfilho@adm.educacao.pe.gov.br](mailto:glaudston.jatfilho@adm.educacao.pe.gov.br), bem como com a Sede Administrativa da Superintendência de Logística e Serviços Administrativos – SULOG, situada à Av. Afonso Olindense, 1513 – Bairro Várzea, Recife/PE; telefone: (81) 3183-8200, sem prejuízo de outros meios disponíveis.

13.3. A contratada deverá apresentar a Nota Fiscal ou fatura para atesto da Administração no seguinte endereço: [gelogcontratos@adm.educacao.pe.gov.br](mailto:gelogcontratos@adm.educacao.pe.gov.br).

13.4. A Gestão da presente contratação ficará a cargo do (a) titular da Gerência de Logística da Secretaria de Educação do Estado de Pernambuco– GELOG – SEE/PE.

13.5. A Fiscalização da presente contratação ficará a cargo do (a) titular da Gerência de Logística da Secretaria de Educação do Estado de Pernambuco – GELOG – SEE/PE.

### **14. DOS CRITÉRIOS E PRAZOS PARA PAGAMENTO**

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

### **15. DAS SANÇÕES GERAIS E ESPECÍFICAS**

#### **15.1 DAS SANÇÕES A SEREM APLICADAS DURANTE A CONTRATAÇÃO**

15.2. 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

Anexo E – ETP

### **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 complemento do funcionamento do Centro de Distribuição da GELOG/SEE-PE, 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 imposto de renda, taxas para obras, reserva financeira ou contribuições de melhorias, durante o período da presente locação.

Cabe à Locatária os débitos de IPTU, energia elétrica, água e esgoto, gás, serviços de internet e 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 Representante legal

### ANEXO C

#### MODELO DE DECLARAÇÃO DE VISTORIA

DECLARAÇÃO DE VISTORIA TÉCNICA ITEM \_\_\_\_\_

DECLARAMOS, para fins de participação no Processo de dispensa OU inexigibilidade de licitação nº \_\_\_\_\_, que a empresa \_\_\_\_\_ (razão social da

PROPONENTE), inscrita no CNPJ (CGC/MF) sob o nº \_\_\_\_\_, estabelecida à \_\_\_\_\_ (endereço), na cidade de \_\_\_\_\_, através do(a) Sr.(a) \_\_\_\_\_, tomou 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 Representante legal

## **ANEXO D**

### **DECLARAÇÕES COMPLEMENTARES**

Eu \_\_\_\_\_, inscrita no CPF sob o nº \_\_\_\_\_, residente \_\_\_\_\_, sob as penas da lei:

DECLARO que cumpro o disposto no inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal;

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

DECLARO que não possuo em meu 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;

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

DECLARO que atendo às disposições da Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD).

Recife, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 202\_\_

\_\_\_\_\_  
Assinatura do Representante legal

CPF: \_\_\_\_\_

## **ANEXO E**

### **ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP (Contratação Direta)**

Identificação do Requisitante:

Número SEI: 1400005847.000083/2026-23

Órgão/Entidade: Secretaria de Educação de Pernambuco – SEE/PE

Setor Requisitante: Gerência de Logística/Centro de Distribuição – GELOG/CD - Responsável

Equipe de Planejamento da Demanda:

Contato do Responsável: Fone (81) 3181.2667/E-mail institucional: \_\_\_\_\_

## Preâmbulo

O presente Estudo Técnico Preliminar (ETP) é elaborado em atendimento ao disposto no art. 18 da Lei nº 14.133/2021 e ao art. 8º do Decreto Estadual nº 53.384/2022, sendo obrigatório para a fase preparatória da contratação direta pretendida.

A contratação pretendida refere-se à locação de módulos adicionais de galpão logístico, destinados à ampliação do funcionamento do Centro de Distribuição da Gerência de Logística da Secretaria de Educação do Estado de Pernambuco, situado no município do Cabo de Santo Agostinho/PE.

A divulgação do presente ETP observará a Lei Estadual nº 14.804/2012, não havendo, a princípio, classificação de sigilo, ressalvadas informações de natureza econômica sensível, que poderão ser disponibilizadas de forma resumida por meio de extrato a ser anexado ao Termo de Referência, nos termos do art. 9º do Decreto Estadual nº 53.384/2022.

### 1. Descrição da necessidade da contratação

A presente contratação decorre da necessidade objetiva e comprovada de ampliação da capacidade física e operacional do Centro de Distribuição da Gerência de Logística da Secretaria de Educação do Estado de Pernambuco – SEE/PE, unidade responsável pela centralização, armazenagem, controle, movimentação e distribuição de materiais, equipamentos e bens destinados às unidades escolares da rede estadual de ensino.

Atualmente, encontram-se locados pela SEE/PE, no Condomínio Logístico de Armazenagem – CLAS – G03, os módulos 08, 09 e 10, por meio do Contrato nº 014/2016, bem como os módulos 07 e 19, por meio do Contrato nº 164/2017, ambos celebrados com a empresa Dutra Participações e Empreendimentos LTDA., os quais se encontram plenamente integrados às operações logísticas da Secretaria. Cada módulo possui área aproximada de 1.310,92 m<sup>2</sup>, compondo a atual infraestrutura logística utilizada pela Administração.

Contudo, a área atualmente disponível revela-se insuficiente para absorver o crescimento expressivo e estrutural da demanda logística, conforme demonstrado no Relatório Técnico de Expedição, Armazenagem e Evolução do Estoque – Exercícios 2024 e 2025 (Documento SEI nº 84505921), elaborado pela Gerência de Logística da SEE/PE e juntado aos autos do processo.

Referido relatório evidencia que o estoque consolidado dos principais grupos de materiais sob gestão logística apresentou crescimento de 351% entre os exercícios de 2024 e 2025, passando de 403.382 unidades para 1.821.071 unidades, caracterizando aumento significativo, permanente e estrutural do volume armazenado. Destacam-se, ainda, crescimentos expressivos em grupos de alto

impacto operacional, como utensílios de cozinha, fardamento escolar, livros e materiais didáticos, majoritariamente volumosos, paletizados e de elevada complexidade de movimentação.

Tal expansão acarretou impactos diretos nas operações logísticas, incluindo ampliação da ocupação dos porta-paletes, intensificação da armazenagem vertical, aumento do peso médio por posição, maior circulação interna de cargas, elevação do tempo de expedição e incremento dos riscos operacionais e ergonômicos, conforme detalhado no relatório técnico mencionado.

Diante desse cenário, resta caracterizada a necessidade pública de ampliação da área de armazenagem, de modo a garantir a continuidade, a eficiência e a segurança das operações logísticas essenciais ao atendimento da rede estadual de ensino. Os módulos adicionais de galpão logístico contíguos aos já ocupados, mostram-se imprescindíveis para evitar a fragmentação das operações, reduzir custos indiretos, preservar a integração dos fluxos operacionais e mitigar riscos de interrupção ou prejuízo na distribuição de bens públicos essenciais.

Assim, a contratação pretendida atende diretamente ao interesse público, estando devidamente fundamentada em dados técnicos, operacionais e quantitativos, consubstanciados em documentação oficial constante dos autos, nos termos do art. 18, §1º, inciso I, da Lei nº 14.133/2021 e do art. 8º, inciso I, do Decreto Estadual nº 53.384/2022.

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

A contratação pretendida encontra-se alinhada ao planejamento institucional da Secretaria de Educação do Estado de Pernambuco – SEE/PE, na medida em que visa assegurar a continuidade e o aprimoramento das atividades logísticas necessárias à execução das políticas públicas educacionais, especialmente aquelas relacionadas à distribuição de materiais, equipamentos e bens às unidades escolares da rede estadual de ensino.

A ampliação da capacidade de armazenagem do Centro de Distribuição da Gerência de Logística insere-se diretamente no planejamento estratégico e operacional da SEE/PE, uma vez que constitui ação estruturante para o suporte logístico das atividades finalísticas da Secretaria, contribuindo para a eficiência administrativa, a racionalização dos fluxos operacionais e a mitigação de riscos de descontinuidade na prestação dos serviços públicos essenciais.

A presente demanda está prevista no Plano de Contratações Anuais por meio do DFD nº DFD.023.SEE/2026.

Ainda assim, a contratação guarda plena coerência com as diretrizes orçamentárias, com o planejamento anual de atividades da Gerência de Logística e com os instrumentos de gestão administrativa vigentes, estando prevista a adoção das providências necessárias para a inclusão da contratação em versões futuras do PCA, de modo a refletir a consolidação dessa necessidade no planejamento institucional do órgão.

Dessa forma, resta evidenciado que a contratação pretendida está adequadamente alinhada ao planejamento do órgão, atendendo ao disposto no art. 18, §1º, inciso II, da Lei nº 14.133/2021 e no art. 8º, inciso II, do Decreto Estadual nº 53.384/2022.

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

Faz-se necessário um imóvel localizado no mesmo perímetro demográfico, localizado no município do Cabo de Santo Agostinho/PE, desde que atenda de forma imediata, contínua e eficiente, às necessidades operacionais da Gerência de Logística da SEE/PE, tendo em vista que os módulos atualmente locados (módulos 07, 08, 09, 10

e 19) no Condomínio Logístico de Armazenagem – CLAS-G03, localizado no município do Cabo de Santo Agostinho/PE, encontram-se plenamente integrados às atividades de recebimento, armazenamento, movimentação e distribuição de materiais e equipamentos destinados à rede estadual de ensino, sem quaisquer prejuízos.

A ampliação da área de armazenagem é essencial para garantir a continuidade dos fluxos logísticos, a adequada segregação de materiais, a racionalização das operações, a redução de deslocamentos internos e externos, bem como a mitigação de riscos operacionais, de perdas e de atrasos na distribuição de bens públicos essenciais.

A contratação deverá atender aos requisitos necessários e suficientes ao adequado atendimento da necessidade pública identificada, observados os princípios da legalidade, eficiência, economicidade e sustentabilidade, considerando as particularidades do objeto e a inviabilidade de competição caracterizada no caso concreto.

### **3.1. Requisitos técnicos e operacionais**

a) Imóvel do tipo galpão logístico, com área construída compatível com as necessidades de armazenagem, movimentação e expedição de materiais e equipamentos destinados à rede estadual de ensino, incluindo áreas de piso e marquise, quando aplicável;

b) Localização estratégica no município do Cabo de Santo Agostinho/PE ou em área logística equivalente, preferencialmente contígua aos módulos atualmente ocupados pela SEE/PE, de modo a garantir a integração das operações logísticas e evitar a fragmentação dos fluxos operacionais;

c) Infraestrutura logística adequada, compreendendo piso industrial com capacidade de carga compatível com armazenagem paletizada, pé-direito apropriado para estocagem vertical, docas para carga e descarga, acessos compatíveis com veículos de grande porte e circulação interna segura;

d) Condições regulares de funcionamento, com disponibilidade de instalações elétricas, hidráulicas e de prevenção e combate a incêndio, atendendo às normas técnicas e legais aplicáveis;

### **3.2. Requisitos jurídicos e contratuais**

a) Prazo contratual compatível com a natureza continuada da necessidade, com vigência inicial de 60 (sessenta) meses, admitida prorrogação, desde que comprovada a manutenção da vantajosidade econômica;

b) Definição clara das responsabilidades da contratada e da contratante, especialmente quanto à manutenção estrutural do imóvel, encargos, tributos e despesas operacionais, conforme pactuado contratualmente;

c) Previsão de critérios de reajuste compatíveis com índices oficiais, observada a legislação vigente.

### **3.3. Requisitos de sustentabilidade**

Considerando que o objeto da contratação consiste na utilização de imóvel já edificado, sem previsão de obras ou reformas estruturais, os requisitos de sustentabilidade aplicáveis limitam-se ao cumprimento da legislação ambiental, urbanística e edilícia vigente.

a) O imóvel deverá estar em conformidade com as normas ambientais e de uso do solo aplicáveis, bem como possuir licenças e autorizações exigidas pelos órgãos competentes, quando cabíveis;

b) Sempre que possível, deverão ser priorizadas boas práticas de uso racional de

recursos, especialmente no que se refere ao consumo de energia elétrica e água, durante a utilização do imóvel pela Administração;

c) Não se aplicam exigências adicionais de sustentabilidade que impliquem custos desproporcionais ou inviabilizem a contratação, em observância aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, conforme orientações do Guia Nacional de Contratações Sustentáveis da AGU.

#### **4. Levantamento de mercado**

Em atendimento ao disposto no art. 18, §1º, inciso V, da Lei nº 14.133/2021 e no art. 8º, inciso IV, do Decreto Estadual nº 53.384/2022, foi realizado levantamento de mercado com o objetivo de identificar e analisar as alternativas disponíveis para atendimento da necessidade pública, bem como avaliar a vantajosidade técnica e econômica das possíveis soluções.

Inicialmente, foram consideradas, em nível conceitual, as seguintes alternativas:

- (i) Redistribuição das atividades logísticas em áreas atualmente ocupadas;
- (ii) Locação de imóveis logísticos em outros empreendimentos ou localidades;
- (iii) Aquisição ou construção de imóvel próprio;
- (iv) Locação de módulos adicionais contíguos aos já ocupados no Condomínio Logístico de Armazenagem – CLAS.

A alternativa de redistribuição das atividades mostrou-se inviável, diante da já comprovada insuficiência da área disponível e do crescimento expressivo do volume de materiais armazenados, conforme relatório técnico constante dos autos.

Foram analisadas alternativas como a locação de imóveis em outros empreendimentos logísticos ou em localidades diversas, bem como a redistribuição das atividades em áreas já existentes. Entretanto, tais alternativas mostraram-se inviáveis ou desvantajosas, uma vez que implicariam a fragmentação das operações logísticas, aumento de custos indiretos, necessidade de duplicação de estruturas, contratação adicional de serviços de transporte e mão de obra, além de potencial prejuízo à eficiência e à continuidade do serviço público.

A hipótese de aquisição ou construção de imóvel próprio, embora analisada em tese, apresentou-se incompatível com a necessidade imediata da Administração, além de demandar elevados investimentos iniciais, prazos longos de implantação, procedimentos complexos e custos adicionais de manutenção, não se mostrando economicamente vantajosa no curto e médio prazo.

No âmbito da prospecção de imóveis públicos disponíveis, registra-se que, conforme informação constante no Documento SEI nº ....., emitido pela Unidade de Cadastro Imobiliário – UCAD, não consta no Cadastro Imobiliário do Estado de Pernambuco imóvel disponível que atenda às características técnicas, operacionais e de localização demandadas para o funcionamento do Centro de Distribuição da Gerência de Logística da Secretaria de Educação do Estado de Pernambuco – GELOG/SEE-PE.

Diante desse cenário, a locação de módulos adicionais de galpão logístico contíguos aos já ocupados mostrou-se a solução mais adequada e vantajosa, por assegurar a integração dos fluxos operacionais, ganhos de eficiência administrativa, redução de custos indiretos, otimização do uso de recursos humanos e materiais, além de garantir a continuidade dos serviços públicos prestados.

Quanto à avaliação econômica, registra-se que a compatibilidade do valor a ser contratado com os preços praticados no mercado imobiliário deverá ser aferida em momento posterior à elaboração do presente Estudo Técnico Preliminar, por meio de Laudo de Avaliação a ser emitido pela Secretaria de Administração do Estado de

Pernambuco - SAD, por intermédio da Superintendência de Avaliação - SUA, o qual integrará a fase preparatória da contratação.

O referido laudo constituirá instrumento técnico indispensável para a verificação da vantajosidade econômica da contratação, servindo de parâmetro para a análise do valor proposto e para a formalização do contrato, em consonância com os princípios da economicidade e da razoabilidade.

Por fim, registra-se que o levantamento de mercado evidenciou soluções decorrentes das características específicas do imóvel, da localização estratégica e da necessidade de contiguidade aos módulos atualmente ocupados, requisitos estes considerados indispensáveis ao atendimento do interesse público, não sendo possível flexibilizá-los sem prejuízo à eficiência, à economicidade e à continuidade das operações logísticas.

Dessa forma, resta devidamente justificada a escolha da solução de locação, em conformidade com a legislação vigente e com os princípios que regem as contratações públicas.

## **5. Descrição da solução**

A solução definida para atendimento da necessidade pública consiste na locação de 04 (quatro) módulos adicionais de galpão logístico, contíguos aos módulos atualmente ocupados pela Secretaria de Educação do Estado de Pernambuco - SEE/PE, localizados no município do Cabo de Santo Agostinho/PE.

A solução foi escolhida por representar a alternativa técnica e economicamente mais adequada, considerando a necessidade de ampliação imediata da capacidade de armazenagem do Centro de Distribuição da Gerência de Logística, a integração plena com a estrutura logística já existente, as características específicas do imóvel, sua localização estratégica e exigência de contiguidade física aos módulos atualmente ocupados.

Os módulos a serem locados deverão dispor de infraestrutura compatível com operações logísticas de grande porte, incluindo áreas adequadas de piso, mezanino e marquise, quando aplicável, piso industrial com capacidade de carga adequada, pé-direito compatível com armazenagem vertical, docas para carga e descarga, acessos apropriados para veículos de grande porte, bem como instalações elétricas, hidráulicas e sistemas de prevenção e combate a incêndio em conformidade com as normas técnicas e legais vigentes.

A solução contempla a disponibilização do imóvel em plenas condições de uso, cabendo à contratada assegurar a regularidade dominial do bem, bem como a manutenção das condições estruturais essenciais durante a vigência contratual, nos termos a serem definidos no contrato de locação. As despesas ordinárias decorrentes da utilização do imóvel, tais como consumo de energia elétrica, água e outros encargos operacionais, serão suportadas pela contratante, conforme pactuado contratualmente.

Não há previsão de prestação de garantia contratual, uma vez que a natureza da contratação, caracterizada como locação de imóvel determinado, apresenta baixo risco de inadimplemento e inexistência de complexidade técnica relevante, conforme justificado no Termo de Referência.

A solução adotada não envolve fornecimento de insumos, equipamentos ou serviços de assistência técnica especializados, tampouco execução de obras ou reformas estruturais, limitando-se à locação do imóvel já edificado, o que contribui para a celeridade da contratação e para a redução de riscos e custos adicionais à Administração.

Do ponto de vista econômico, a solução possibilita ganhos de eficiência administrativa, redução de custos indiretos, preservação da logística integrada e mitigação de riscos de interrupção das atividades essenciais, sendo a compatibilidade do valor a ser contratado com os preços de mercado verificada em momento posterior, por meio de laudo de avaliação técnica emitido pela Secretaria de Administração do Estado de Pernambuco - SAD, por intermédio da Superintendência de Avaliação - SUA.

Dessa forma, a solução definida atende plenamente aos princípios da eficiência, economicidade, continuidade do serviço público e interesse público, mostrando-se adequada e suficiente para suprir a necessidade administrativa identificada.

## **6. Estimativa das quantidades a serem contratadas**

A estimativa das quantidades a serem contratadas foi elaborada a partir da análise da demanda atual e da projeção de crescimento das atividades desenvolvidas pela Gerência de Logística da Secretaria de Educação do Estado de Pernambuco - GELOG/SEE-PE, considerando, ainda, as informações técnicas constantes no Relatório Técnico inserido no processo (Documento SEI nº 84505921), bem como a interdependência operacional com os contratos de locação atualmente vigentes.

Atualmente encontram-se locados no Condomínio Logístico de Armazenagem - CLAS - G03, os módulos 08, 09 e 10, por meio do Contrato nº 014/2016, bem como os módulos 07 e 19, por meio do Contrato nº 164/2017, todos celebrados com a empresa Dutra Participações e Empreendimentos LTDA. Referidos módulos encontram-se plenamente integrados às operações logísticas da Secretaria, constituindo a infraestrutura atualmente utilizada para o funcionamento do Centro de Distribuição da GELOG/SEE-PE.

Cada um dos módulos atualmente locados possui área individual de 1.310,92 m<sup>2</sup>, totalizando 5 (cinco) módulos, correspondentes a uma área locada total de 6.554,60 m<sup>2</sup>. Conforme demonstrado no relatório técnico supracitado, essa área mostra-se insuficiente para atender, de forma adequada, às demandas atuais e projetadas, em razão do incremento no volume de materiais, equipamentos e bens movimentados e armazenados.

Diante desse cenário, estima-se necessária a ampliação da área destinada às atividades logísticas, por meio da contratação adicional de 04 (quatro) módulos compatíveis com a infraestrutura já existente, o que favorece a continuidade operacional e a racionalização dos fluxos internos.

Os Módulos devem apresentar área total conjunta mínima de 2.392,74 m<sup>2</sup>, assim distribuída:

- Área de piso: 2.085,86 m<sup>2</sup>;
- Área de marquise: 306,88 m<sup>2</sup>.

Desse modo, a estimativa global da contratação considera a manutenção dos 5 (cinco) módulos atualmente locados, acrescida da nova contratação dos 04 (quatro) módulos descritos, perfazendo uma área total estimada de 8.947,34 m<sup>2</sup>, conforme detalhado no quadro-resumo e na memória de cálculo a seguir apresentados, os quais demonstram, de forma objetiva, o quantitativo estimado necessário ao atendimento do interesse público.

### Quadro-Resumo - Quantitativo Estimado

<b>Descrição</b>	<b>Quantidade de Módulos</b>	<b>Área Total (m<sup>2</sup>)</b>
------------------	------------------------------	-----------------------------------

<b>Descrição</b>	<b>Quantidade de Módulos</b>	<b>Área Total (m<sup>2</sup>)</b>
Módulos atualmente locados no Galpão G03 (07, 08, 09, 10 e 19)	5	6.554,60
Novos módulos	4	2.392,74
<b>Área total estimada</b>	<b>9 módulos</b>	<b>8.947,34</b>

#### Memória de Cálculo

- Área atualmente locada:  $5 \times 1.310,92 \text{ m}^2 = 6.554,60 \text{ m}^2$ ;
- Área adicional estimada: Área total conjunta =  $2.392,74 \text{ m}^2$  ( $2.085,86 \text{ m}^2$  de piso +  $306,88 \text{ m}^2$  de marquise);
- Área total estimada da contratação:  $6.554,60 \text{ m}^2 + 2.392,74 \text{ m}^2 = 8.947,34 \text{ m}^2$ .

### **7. Estimativa do valor da contratação**

Na presente fase de elaboração do Estudo Técnico Preliminar, não foi realizada estimativa de valor da contratação, tendo em vista as peculiaridades do objeto, que consiste em locação de imóvel específico, cuja definição de valor demanda avaliação técnica especializada.

A estimativa do valor a ser contratado, bem como a aferição da compatibilidade do preço com os valores praticados no mercado imobiliário, será realizada em momento posterior, por meio de Laudo de Avaliação a ser emitido pela Secretaria de Administração do Estado de Pernambuco – SAD, por intermédio da Superintendência de Avaliação – SUA, o qual integrará a fase preparatória da contratação.

O referido laudo constituirá instrumento técnico indispensável para a definição do valor unitário e global da contratação, bem como para a verificação da vantajosidade econômica, servindo de parâmetro objetivo para a análise do valor proposto e para a formalização do contrato, em consonância com os princípios da economicidade, razoabilidade e interesse público, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

Dessa forma, a estimativa de valor será devidamente formalizada e instruída nos autos do processo administrativo antes da celebração do contrato, acompanhada das respectivas memórias de cálculo e dos documentos técnicos que lhe dão suporte, atendendo ao disposto no art. 18, § 1º, inciso VI, da Lei nº 14.133/2021 e no art. 8º, inciso VII, do Decreto Estadual nº 53.384/2022.

### **8. Justificativa para o não parcelamento da solução**

Após análise das características do objeto e das alternativas disponíveis, conclui-se que não é viável nem recomendável o parcelamento da solução pretendida.

A contratação em exame refere-se à locação de imóvel destinado ao funcionamento do Centro de Distribuição da Gerência de Logística da Secretaria de Educação do Estado de Pernambuco – GELOG/SEE-PE, cuja natureza demanda unidade física contínua, integrada e funcional, apta a suportar, de forma conjunta, as operações de armazenagem, movimentação, consolidação e distribuição de materiais.

O eventual parcelamento da contratação, seja por divisão da área locada, seja pela celebração de contratos distintos para módulos ou frações do imóvel, comprometeria a funcionalidade do objeto, acarretando prejuízos operacionais,

aumento dos custos administrativos, fragmentação da responsabilidade contratual e riscos à continuidade das atividades logísticas, em afronta aos princípios da eficiência e da economicidade.

Além disso, o imóvel objeto da contratação configura sistema único e integrado, cuja utilização exige padronização de layout, acessos, infraestrutura logística e gestão unificada do espaço, enquadrando-se na hipótese prevista no art. 40, § 3º, inciso II, da Lei nº 14.133/2021, que afasta o parcelamento quando houver risco ao conjunto do objeto pretendido.

Dessa forma, a contratação em objeto único mostra-se tecnicamente adequada e economicamente mais vantajosa, garantindo maior eficiência operacional, redução de custos de gestão contratual e plena responsabilização da contratada, atendendo ao interesse público e às disposições legais aplicáveis.

## **9. Contratações correlatas e/ou interdependentes**

A presente contratação de locação de imóvel, destinada ao funcionamento do Centro de Distribuição da Gerência de Logística da Secretaria de Educação do Estado de Pernambuco - GELOG/SEE-PE, possui relação direta com contratações administrativas correlatas e interdependentes, capazes de impactar técnica e economicamente a solução adotada.

Como contratações correlatas, destacam-se os Contratos nº 014/2016 e nº 164/2017, ambos celebrados entre a Secretaria de Educação do Estado de Pernambuco e a empresa Dutra Participações e Empreendimentos LTDA., cujo objeto é a locação de módulos situados no Condomínio Logístico de Armazenagem - CLAS - G03, atualmente utilizados pela SEE/PE para atividades de armazenagem, movimentação e distribuição de materiais. Tais contratos referem-se, respectivamente, à locação dos módulos 08, 09 e 10 (Contrato nº 014/2016) e dos módulos 07 e 19 (Contrato nº 164/2017), os quais se encontram plenamente integrados às operações logísticas da Secretaria, servindo de base técnica e operacional para a solução ora proposta.

No tocante às contratações interdependentes, a execução da presente locação está diretamente vinculada a outros instrumentos administrativos indispensáveis ao regular funcionamento do Centro de Distribuição, notadamente:

Contratos de prestação de serviços de logística, armazenagem, separação, movimentação e distribuição de materiais;

Contratos de vigilância patrimonial, limpeza, conservação e manutenção predial;

Fornecimento de serviços públicos essenciais, tais como energia elétrica, abastecimento, telecomunicações e sistemas de segurança;

Eventuais contratações para aquisição ou locação de equipamentos logísticos, a exemplo de estruturas de armazenagem, empilhadeiras e sistemas informatizados de controle de estoque.

A eventual interrupção, substituição ou descontinuidade da presente contratação poderá acarretar impactos relevantes na execução dos Contratos nº 014/2016 e nº 164/2017, bem como nas demais contratações interdependentes, comprometendo a eficiência da cadeia logística da SEE/PE, a continuidade do serviço público e o atendimento regular das unidades da rede estadual de ensino.

Dessa forma, a solução de locação ora proposta foi definida considerando sua aderência técnica, operacional e econômica às contratações correlatas e interdependentes existentes, assegurando a continuidade das operações, a racionalização dos recursos públicos e a mitigação de riscos administrativos, em observância aos princípios da eficiência, da economicidade e da continuidade do

serviço público.

## **10. Resultados pretendidos**

A presente contratação de locação de imóvel tem como resultados pretendidos o atendimento eficaz e contínuo das necessidades operacionais da Gerência de Logística da Secretaria de Educação do Estado de Pernambuco - GELOG/SEE-PE, assegurando condições adequadas para o funcionamento do Centro de Distribuição responsável pela armazenagem, movimentação e distribuição de materiais destinados à rede estadual de ensino.

Em termos de efetividade, espera-se garantir a continuidade das operações logísticas, evitando descontinuidade no fornecimento de materiais pedagógicos, mobiliários, equipamentos e insumos essenciais às unidades escolares, bem como a manutenção do padrão operacional já consolidado nos módulos atualmente utilizados no Condomínio Logístico de Armazenagem - CLAS - G03.

Quanto à economicidade, a contratação visa preservar ganhos operacionais decorrentes da utilização de imóvel já integrado à estrutura logística existente, reduzindo custos indiretos associados a mudanças de localização, adaptações estruturais, reconfiguração de fluxos logísticos, deslocamento de equipes e interrupções operacionais.

No que se refere ao melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros, a solução proposta possibilita a manutenção das equipes já alocadas, dos processos logísticos implantados e dos equipamentos existentes, evitando retrabalho, custos adicionais de implantação e perdas de eficiência decorrentes de eventual desmobilização ou redistribuição da operação logística.

Sob a perspectiva do desenvolvimento nacional sustentável, a contratação contribui para a racionalização do uso de recursos públicos, ao priorizar a ocupação de imóvel apto e adequado à finalidade pública, reduzindo desperdícios, deslocamentos desnecessários e consumo adicional de recursos. Ademais, a solução favorece a eficiência administrativa e a continuidade do serviço público educacional, alinhando-se aos princípios da sustentabilidade econômica e institucional previstos na legislação vigente.

Dessa forma, a contratação busca assegurar resultados consistentes, mensuráveis e alinhados ao interesse público, promovendo eficiência administrativa, segurança operacional e adequada gestão dos recursos públicos, em consonância com os objetivos estratégicos da Secretaria de Educação do Estado de Pernambuco.

## **11. Providências a serem adotadas**

Previamente à celebração do contrato de locação, a Administração deverá adotar as seguintes providências, de modo a assegurar a regularidade, a legalidade e a adequada execução da contratação:

- a) Autuação e instrução do processo administrativo, com a juntada do Estudo Técnico Preliminar, do Termo de Referência, da autorização da autoridade competente e dos demais documentos exigidos pela legislação aplicável;
- b) Solicitação e juntada do Laudo de Avaliação a ser emitido pela Secretaria de Administração do Estado de Pernambuco - SAD, por meio da Superintendência de Arquitetura e Engenharia - SUARE, destinado à aferição da compatibilidade do valor da locação com os preços praticados no mercado imobiliário, como requisito técnico para a verificação da vantajosidade econômica da contratação;
- c) Verificação da disponibilidade orçamentária e financeira, com a emissão da respectiva dotação orçamentária e reserva de recursos, em conformidade com a

legislação vigente e com o planejamento orçamentário do órgão;

d) Análise jurídica prévia, a ser realizada pelo órgão de assessoramento jurídico competente, quanto à legalidade da contratação por inexigibilidade, à minuta do contrato e aos instrumentos correlatos;

e) Designação formal do gestor e do fiscal do contrato, com a definição clara de suas atribuições, observando-se o disposto no art. 117 e seguintes da Lei nº 14.133/2021, bem como a normatização interna aplicável;

f) Orientação e capacitação dos servidores designados para a gestão e fiscalização contratual, quando necessário, especialmente quanto às particularidades do contrato de locação, às obrigações do locador e do locatário e aos procedimentos de acompanhamento, controle e registro da execução contratual;

g) Verificação das condições físicas, operacionais e documentais do imóvel, incluindo a regularidade de licenças, alvarás, vistorias técnicas e demais requisitos necessários ao pleno funcionamento do Centro de Distribuição da GELOG/SEE-PE;

h) Adequação operacional do ambiente, quando aplicável, para integração do imóvel às rotinas logísticas existentes, observando-se que eventuais adaptações deverão respeitar os limites contratuais e a legislação pertinente;

i) Publicação dos atos obrigatórios, inclusive do extrato do contrato, nos meios oficiais exigidos, garantindo a transparência e o controle social da contratação.

As providências acima visam assegurar que a celebração do contrato ocorra de forma planejada, segura e alinhada aos princípios da legalidade, eficiência, economicidade e interesse público.

## **12. Possíveis impactos ambientais**

A presente contratação refere-se à locação de imóvel já edificado e em operação, destinado ao funcionamento do Centro de Distribuição da Gerência de Logística da Secretaria de Educação do Estado de Pernambuco - GELOG/SEE-PE, não envolvendo a execução de obras, reformas estruturais ou atividades potencialmente poluidoras de grande impacto ambiental.

Dessa forma, os impactos ambientais diretos decorrentes da contratação são considerados reduzidos, uma vez que se trata da continuidade e ampliação do uso de infraestrutura logística existente, já integrada às operações da Administração Pública.

Ainda assim, no âmbito da execução contratual, deverão ser observadas as seguintes medidas preventivas e boas práticas ambientais, compatíveis com o objeto:

a) Uso racional de energia elétrica e de outros recursos naturais, incentivando-se a adoção de práticas operacionais que contribuam para a redução do consumo, tais como desligamento de equipamentos fora do horário de funcionamento, manutenção adequada das instalações elétricas e aproveitamento de iluminação natural, sempre que possível;

b) Gestão adequada de resíduos sólidos gerados pelas atividades administrativas e logísticas desenvolvidas no imóvel, em conformidade com a Política Nacional de Resíduos Sólidos (Lei nº 12.305/2010), priorizando a segregação, o acondicionamento adequado e a destinação ambientalmente correta, quando aplicável;

c) Inexistência de logística reversa específica vinculada ao objeto da contratação, tendo em vista que a locação de imóvel não envolve fornecimento de bens de consumo ou equipamentos sujeitos a descarte ao final da vida útil, sem prejuízo da

- observância das normas ambientais aplicáveis às atividades desenvolvidas no local;
- d) Observância da legislação ambiental vigente, incluindo licenças, alvarás e autorizações eventualmente exigíveis para o funcionamento regular do imóvel, cuja responsabilidade deverá ser atendida nos limites estabelecidos contratualmente;
- e) Preferência por práticas sustentáveis de gestão predial, sempre que compatíveis com o imóvel locado, tais como manutenção preventiva das instalações, controle de desperdícios e estímulo à conscientização ambiental dos usuários do espaço.

Diante do exposto, conclui-se que a contratação não gera impactos ambientais relevantes, sendo suficientes as medidas preventivas descritas, as quais estão em consonância com os princípios do desenvolvimento sustentável, da razoabilidade e da proporcionalidade, bem como com as orientações do Guia Nacional de Contratações Sustentáveis da Advocacia-Geral da União.

### **13. Posicionamento conclusivo**

À luz das análises técnicas, operacionais e administrativas realizadas neste Estudo Técnico Preliminar, conclui-se pela viabilidade, razoabilidade e adequação da contratação, por inexigibilidade de licitação, destinada à locação de módulos adicionais de galpão logístico no município do Cabo de Santo Agostinho/PE, para a ampliação da capacidade operacional do Centro de Distribuição da Gerência de Logística da Secretaria de Educação do Estado de Pernambuco – GELOG/SEE-PE.

A solução proposta revela-se tecnicamente viável, uma vez que o imóvel atende às características físicas, operacionais e de localização indispensáveis ao funcionamento integrado das atividades logísticas da Secretaria, além de possibilitar a continuidade e a racionalização dos fluxos operacionais já existentes, sem prejuízo à prestação dos serviços públicos essenciais.

Sob o aspecto operacional, a contratação mostra-se adequada e necessária, considerando o crescimento contínuo da demanda logística, a insuficiência da área atualmente disponível e a inexistência de imóveis públicos aptos a suprir a necessidade identificada, conforme informações constantes nos autos do processo administrativo. A ampliação por meio de módulos contíguos aos já ocupados assegura maior eficiência administrativa, redução de riscos operacionais e melhor aproveitamento dos recursos humanos e materiais.

Diante do exposto, e considerando que a solução adotada se mostra adequada ao interesse público, compatível com o planejamento institucional e juridicamente amparada, conclui-se que a contratação pretendida é viável e recomendável, devendo o processo seguir para a fase de formalização, observadas as exigências legais e regulamentares aplicáveis.

Recife, 16 de abril de 2026..

**Glaudston J. Alves Torres Filho**

**Gerente de Logística**

**Mat.º: 18286496/01**

glaudston.jatfilho@adm.educacao.pe.gov.br

SEE - Secretaria Executiva de Administração e Finanças – SEAF



Documento assinado eletronicamente por **Glaudston Torres**, em 16/04/2026, às 16:11, conforme horário oficial de Recife, com fundamento no art. 10º, do [Decreto nº 45.157, de 23 de outubro de 2017](#).

---



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [http://sei.pe.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](http://sei.pe.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **84887810** e o código CRC **31EAE112**.

---

**Referência:** Processo nº 1400005847.000083/2026-23

SEI nº 84887810