

Edital nº 38/2026

Última atualização 15/09/2026



Acessar Contratação

Processo Eletrônico na origem não informado

Órgão/Entidade: 10.572.071/0001-12 - SECRETARIA DE EDUCACAO E ESPORTES

Unidade compradora: 5792 - [P]-SECRETARIA DE EDUCAÇÃO **Localidade da Unidade:** Recife/PE

Órgão/Entidade sub-rogado: não informado **Unidade compradora sub-rogada:** não informada

Localidade da Unidade sub-rogada: não informada

Modalidade da contratação: Concorrência - Presencial **Amparo legal:** Lei 14.133/2021, Art. 28, II **Tipo:** Edital

Modo de disputa: Aberto **Registro de preço:** Não

Fonte orçamentária: Não informada

Data de divulgação no PNCP: 15/09/2026 **Situação:** Divulgada no PNCP

Data de início de recebimento de propostas: 16/09/2026 00:00 (horário de Brasília)

Data fim de recebimento de propostas: 22/09/2026 00:00 (horário de Brasília)

Id contratação PNCP: 10572071000112-1-000034/2026 **Fonte:** Secretaria de Administração do Estado de Pernambuco

Justificativa da Modalidade Presencial:

ok

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

VALOR TOTAL ESTIMADO DA COMPRA	VALOR TOTAL HOMOLOGADO DA COMPRA
R\$ 0,00	R\$ 0,00

Itens	Arquivos	Atas de Registro de Preço	Contratos/Empenhos	Histórico
Número ↕	Descrição ↕	Quantidade ↕	Valor unitário	
1	(6082521) - 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	1	R\$ 0,0001	

< Voltar

Criado pela Lei nº 14.133/21, o Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) é o sítio eletrônico oficial destinado à divulgação centralizada e obrigatória dos atos exigidos em sede de licitações e contratos administrativos abarcados pelo novel diploma.

É gerido pelo Comitê Gestor da Rede Nacional de Contratações Públicas, um colegiado deliberativo com suas atribuições estabelecidas no Decreto nº 10.764, de 9 de agosto de 2021.

O desenvolvimento dessa versão do Portal é um esforço conjunto de construção de uma concepção direta legal, homologado pelos indicados a compor o aludido comitê.

A adequação, fidedignidade e correitude das informações e dos arquivos relativos às contratações disponibilizadas no PNCP por força da Lei nº 14.133/2021 são de estrita responsabilidade dos órgãos e entidades contratantes.

 <https://portaldeservicos.gestao.gov.br>

 [0800 978 9001](tel:08009789001)

Texto destinado a exibição de informações relacionadas à **licença de uso**.



GOVERNO DE PERNAMBUCO

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, Termo de Referência, doc. nº 93381180) e www.educacao.pe.gov.br (Secretaria de Educação do Estado de Pernambuco). As propostas e documentação habilitatória DIGITALIZADAS devem ser enviadas, conforme exigências e condições do termo de referência, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis a contar do dia 16/09/2026 a 22/09/2026 no PNCP, para o e-mail: geame@adm.educacao.pe.gov.br. Os documentos/certidões que não podem ser autenticados pela internet, deverão ser encaminhados com autenticação digital. Outras informações: (81) 3183-9217.

Recife, data da assinatura no SEI.

Maísa Marinho

Comissão de Compra Direta – CCD/SEE

Gerência Técnica de Licitações - GTLIC/SEE



Documento assinado eletronicamente por **Maísa Gomes Marinho**, em 11/09/2026, às 11:06, 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, informando o código verificador **93612859** e o código CRC **C03389FE**.

SECRETARIA DE EDUCAÇÃO DO ESTADO DE PERNAMBUCO

Av. Afonso Olindense, 1513, - Bairro Várzea, Recife/PE - CEP 50810-900, Telefone:
(81) 3183-8200



TERMO DE REFERÊNCIA

Processo Nº 1400005553.000007/2025-32

SC nº 140101000012026000014

1. DO OBJETO

1.1. Contratação por inexigibilidade de licitação conforme Artigo 74, inciso V da Lei 14.133/2021 e Lei Federal 8.245/199, para locação de imóvel situado na Rua Manoel Ribeiro, nº 169, Novo Carmelo, Camaragibe - PE, com **tamanho de 1.458,60 m²** de área construída, 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 12	Valor Total (12 meses) (D) = (A) x (C)
1	608252-1	4316	SERVIÇO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL – TIPO PRÉDIO , LOCALIZADA NO BAIRRO NOVO CARMELO OU EM BAIRROS CIRCUNVIZINHOS NA CIDADE DE CAMARAGIBE, COM ÁREA CONSTRUIDA DE 1.458,60m ²	Mês	60	R\$ 55.000,00	R\$ 660.000,00	R\$ 3.300.000,00
VALOR TOTAL					R\$ 3.300.000,00			

2. DAS JUSTIFICATIVAS

2.1. JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

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



2.2. JUSTIFICATIVA DO QUANTITATIVO ESTIMADO

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

2.3. JUSTIFICATIVA DE ESCOLHA DA SOLUÇÃO

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

2.4. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

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

2.5. JUSTIFICATIVAS DA CONTRATAÇÃO POR INEXIGIBILIDADE

2.5.1. A presente contratação será formalizada por meio de inexigibilidade de licitação descrita no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, que permite a locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

2.5.2. Considerando o Art. 74, inciso V da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, que regula o art. 37, inciso XXI da Constituição Federal e institui normas para licitações e contratos da administração pública e dá outras providências conforme segue:

“Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

V - Aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha”.

2.5.3. Considerando o objeto da referida contratação deverá ser viabilizado através de processo administrativo de Inexigibilidade, tendo em vista que, será necessário o aluguel do imóvel situado Rua Manoel Ribeiro, nº 169, Novo Carmelo, Camaragibe - PE, com tamanho de 1.458,60 m² de área construída, para instalação e funcionamento da ANEXO DA ESCOLA SANTA SOFIA, no intuito de solucionar a demanda de matrículas naquela região, sendo uma média de 753 Estudantes.

2.5.4. Assim, considerando o exposto acima, verifica-se que a contratação pretendida neste Termo de Referência, enquadra-se na exigência prevista especificamente na lei de licitações, a qual poderá ser realizada mediante inexigibilidade de Licitação, consoante o já citado inciso V, do art. 74 da Lei federal nº 14.133/2021.



2.6. JUSTIFICATIVA DO PREÇO A SER CONTRATADO

2.6.1. O custo total estimado mensal desta contratação é de R\$ 55.000,00 (Cinquenta e cinco mil reais), perfazendo o valor anual de R\$ 660.000,00 (Seiscentos e sessenta mil reais) e o global de R\$ 3.300.000,00 (Três milhões e trezentos mil reais), para 60 meses;

2.6.2. 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;

2.6.3. Os preços finais unitários e totais propostos pelos proponentes não poderão ultrapassar o preço unitário e total estimado pela Administração.

2.6.4 O imóvel foi submetido à avaliação pela Secretaria de Educação do Estado de Pernambuco, realizado em Abril de 2026 (Doc. 85777642), atestando o valor de mercado do imóvel, conforme Portaria nº 957, de 27.03.2024, DOE nº 58 de 28.03.2024; o Valor Estimado do Laudo de Avaliação foi de R\$ 29.391,43 (Vinte e nove mil, trezentos e noventa e um reais e quarenta e três centavos) não houve concordância do locador em relação ao valor (Doc. 85888236) mesmo foi submetido à aprovação da autoridade Máxima, (Doc. 85889239) onde foi aprovado pela Autoridade Máxima.

2.6.5. A locação de imóvel constitui hipótese de inexigibilidade, a qual exige o atendimento de certos requisitos, dentre os quais se destaca a apresentação de justificativa que demonstre a singularidade do bem imóvel;

2.6.6. Considerando o estado novo do imóvel escolhido, o investimento necessário para manutenção e reparos será significativamente reduzido em comparação a outros prédios já utilizados pela Secretaria, que frequentemente apresentam desgastes e demandam custos adicionais;

2.6.7. A análise não deve se limitar apenas ao aspecto financeiro, mas também avaliar os aspectos relativos ao item que atenderia de forma mais completa e imediata à necessidade da administração, considerando o múnus público;

2.6.8. A vantagem caracteriza-se como a adequação e satisfação do interesse coletivo por via da execução do contrato. A maior vantagem possível configura-se pela conjugação de dois aspectos inter-relacionados. Um dos ângulos relaciona-se com a prestação a ser executada por parte da Administração; o outro vincula-se à prestação a cargo do particular. Dessa forma entendemos que justifica-se a singularidade e compatibilidade mercadológica dos valores locatícios, referentes ao imóvel deste processo.

2.7. DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS FÍSICAS NA CONTRATAÇÃO

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



2.8. RAZÃO DA ESCOLHA DO CONTRATADO

Tendo em vista a necessidade de locação do imóvel situado na Rua Manoel Ribeiro, nº 169, Novo Carmelo, Camaragibe - PE, com o mínimo de 1.458,60 m² de área construída, para instalação e funcionamento da **ANEXO DA ESCOLA SANTA SOFIA**.

O imóvel de propriedade do Sr. EVANDRO VALENTIM DA ROCHA, pessoa física, inscrito sob o CPF nº. 361.324.547-72, atendeu as necessidades conforme as características necessárias **no Chamamento Público**. Assim como ainda podemos salientar que existe uma demanda de 753 alunos que não podem ficar sem educação que é um prejuízo muito maior.

Considerando que o Estado de Pernambuco não possui imóvel próprio para o funcionamento da referida Escola (Doc. 72338112), que atenda as finalidades precípua da Administração, conforme isso não há tempo hábil para uma desapropriação/aquisição diante do tempo, que mínimo necessário para tal feito, existindo apenas para a locação, onde não há dano ao erário, onde podemos constar que já iniciou o ano letivo e estamos no segundo semestre.

Economia de Recursos na Manutenção, considerando o estado novo do imóvel escolhido, o investimento necessário para manutenção e reparos será significativamente reduzido em comparação a outros prédios já utilizados pela Secretaria, que frequentemente apresentam desgastes e demandam custos adicionais.

3. DAS ESPECIFICAÇÕES DO OBJETO

3.1. DESCRIÇÃO DO SERVIÇO/ DETALHAMENTO DO OBJETO

Contrato de locação de imóvel situado na Rua Manoel Ribeiro, nº 169, Novo Carmelo, Camaragibe - PE, com o mínimo de 1.458,60 m² de área construída, para instalação e funcionamento da **ANEXO DA ESCOLA SANTA SOFIA**, que consiga atender no mínimo os 753 alunos matriculados em 2026, (Doc. 86396858), sendo assim para permitir o adequado exercício das atividades pedagógicas e administrativas, requisitos básicos detalhados abaixo:

- Possuir o mínimo de 05 (cinco) salas de aulas, todas dentro do padrão 40m², a fim de possibilitar a devida adequação dos alunos;
- 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);
- 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);
- Atender aos requisitos mínimos de acessibilidade, de forma a reduzir a existência de barreiras arquitetônicas que impeçam a livre circulação de estudantes (PcD);
- Possuir área ou sala disponível para biblioteca e depósito de livros;



- Possuir área ou sala disponível para coordenação pedagógica;
- Possuir área ou sala disponível para sala de informática;
- Possuir área ou sala disponível para o depósito (almoxarifado);
- Possuir área ou salas disponíveis para as atividades administrativas da escola, devendo ser de área suficiente para conter secretaria, diretoria e salas dos professores;
- Possuir o mínimo de 2 (dois) banheiros, sendo 1 (um) masculino e 1 (um) feminino, para utilização privativa dos funcionários em exercício na escola;
- Possuir área ou sala disponível secretaria;
- Possuir área ou sala disponível para recepção;
- Possuir área ou sala disponível para atendimento educacional especializado (AEE);
- 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.

4. DO VALOR ESTIMADO DA CONTRATAÇÃO

4.1. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

4.1.1. O valor estimado mensal para a contratação é de R\$ 55.000,00 (Cinquenta e cinco mil reais), perfazendo o valor anual de R\$ 660.000,00 (Seiscentos e sessenta mil reais) e o global de R\$ R\$ 3.300.000,00 (Três milhões e trezentos mil reais), para 60 meses;

4.1.2. 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;

4.1.3. Os preços finais unitários e totais propostos pelos proponentes 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 de Recurso: 05000000000

UG: 140100

Unidade Orçamentária (UO): 0108

Programa de Trabalho: 12.362.0474.4325.0000

Ação: 4325

Elemento da despesa: 00

Categoria Econômica: 3.90

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.

5.1.2. A proposta de valor para locação, deverá estar devidamente datada e assinada, contendo, valor mensal da locação, destacando o valor do aluguel dos demais valores que compõem a locação, conforme o caso; vigência da locação, preferencialmente em meses; e condições assumidas quanto aos encargos (contas de consumo, tributos e demais encargos incidentes sobre a locação);

5.1.3. As propostas deverão atender o disposto, no Art. 2º, inciso III, letra “g” 1, 2 e 3, da Portaria nº 957 de 27.03.2024, DOE nº 58 de 28/03/2024;

5.1.4 A proposta deverá estar vinculada a locação do imóvel, não sendo aceita proposta em desconformidade com este Termo de Referência.

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

5.2.5. 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.

5.2.6. 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.

5.2.7. Serão consideradas válidas as propostas que cumprirem as exigências e os critérios objetivos, assim como as que contiverem a documentação exigida nos itens 5.1 e 5.2 em situação de regularidade;

5.2.8. 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.

5.2.9. 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;

5.2.10. 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.

5.2.11. 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. 2º, Inciso III:

6.2.1. Do locador:

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

6.2.1.2. Cópia do comprovante de residência atualizado.

6.2.1.3. Documento comprobatório de propriedade ou posse do imóvel.

6.2.1.4. Os documentos abaixo também deverão acompanhar a proposta:

a) Quando se tratar de pessoa física

a1 Cópia da cédula de identidade e do CPF;

b2 Cópia do comprovante de residência;

b) Quando se tratar de pessoa jurídica:

b1 Registro comercial, no caso de locador empresa individual;



b2 Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, no caso de locador sociedade empresarial;

b3 Inscrição do ato constitutivo, no caso de locador sociedade civil;

b4 Certidão de regularidade fiscal com a Fazenda Estadual e Municipal da localidade onde está situado o imóvel;

b5 Certidão de Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União;

b6 Prova da regularidade relativa ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS;

b7 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).

6.4. VISTORIA PRÉVIA

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

7. DOCUMENTOS COMPLEMENTARES

7.1. 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;

7.2. 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:

7.3. 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.

7.4. 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;



7.5. 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

8. DAS REGRAS GERAIS RELATIVAS AOS DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO

8.1. 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.

8.2. 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.

8.3. A documentação exigida para fins de habilitação jurídica, fiscal, social e trabalhista e econômico-financeira poderá ser substituída pelo Certificado de Registro de Fornecedor emitido pelo CADFOR-PE, desde que os documentos contemplados estejam dentro do prazo de validade, ou pelo certificado de registro cadastral unificado disponível no Portal Nacional de Contratações Públicas - PNCP, nos termos do regulamento próprio.

9. DO CONTRATO

9.1. PRAZO DE VIGÊNCIA CONTRATUAL E PRORROGAÇÃO

9.1.1. O prazo de vigência do CONTRATO será de 60 (Sessenta) meses, contados a partir da data de sua assinatura, admitida a prorrogação, no interesse da Administração, por períodos sucessivos;

9.1.2. A contratação com vigência plurianual revela-se a alternativa mais vantajosa no presente caso, considerando que o Estado de Pernambuco não dispõe de imóvel próprio apto a abrigar a referida unidade escolar e atender às finalidades essenciais da Administração Pública. Ademais, não há tempo hábil para a realização de desapropriação ou aquisição de imóvel, tendo em vista o prazo mínimo exigido para tais procedimentos, o que torna a locação a única solução viável no momento, sem acarretar prejuízos ao erário.

Ressalte-se que já se encontra em curso o primeiro semestre do ano letivo, havendo a necessidade imediata de garantir a alocação de 753 alunos, os quais não podem ser privados do acesso à educação. Eventual interrupção ou atraso na oferta desse serviço essencial representaria dano significativamente maior ao interesse público.

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

10.1. Após a autorização da inexigibilidade, o locador 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.

10.2. 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.



11. REQUISITOS DE CONTRATAÇÃO

- a. A entrega do imóvel dar-se-á após a assinatura do contrato e/ou data do Termo de Entrega das chaves;
- b. 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;
- c. 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;
- d. 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;
- e. 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;
- f. 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.
- g. As benfeitorias citadas no item 12.6 deverão ser formalizadas através de termo aditivo.
- h. As benfeitorias voluptuárias, desde que autorizadas pelo LOCADOR, serão indenizadas.
- i. 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.

12. OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA CONTRATANTE

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

13. OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA CONTRATADA

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

14. DA VEDAÇÃO DA SUBCONTRATAÇÃO

- 14.1. 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.



15. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

15.1. 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;

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

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

15.4. A Gestão do contrato ficará a cargo da Superintendência Financeira da Rede Escolar - SUFRE, FONE: 3183-8293, estando subordinada à Secretaria Executiva de Gestão da Rede Escolar da Secretaria de Educação do Estado;

15.5. 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;

15.6. A Responsabilização pela vigilância e garantia da regularidade e adequação dos serviços;

15.7. Ter pleno conhecimento dos termos contratuais que irá fiscalizar, principalmente de suas cláusulas, assim como das condições constantes do termo de referência, com vistas a identificar as obrigações in concreto tanto do LOCADOR quanto do LOCATÁRIO;

15.8. Conhecer e reunir-se com o preposto do LOCADOR (art. 118 da Lei nº 14.133/2021) com a finalidade de definir e estabelecer as estratégias da execução do objeto, bem como traçar metas de controle, fiscalização e acompanhamento do contrato;

15.9. Disponibilizar toda a infraestrutura necessária, assim como definido no contrato e dentro dos prazos estabelecidos;

15.10. Exigir da contratada o fiel cumprimento de todas as condições contratuais assumidas;

15.11. Comunicar à Administração a necessidade de alterações do quantitativo do objeto ou modificação da forma de sua execução, em razão do fato superveniente ou de outro qualquer, que possa comprometer a aderência contratual e seu efetivo resultado;

15.12. Recusar serviço irregular, não aceitando material diverso daquele que se encontra especificado no termo de referência e respectivo contrato, assim como observar, para o correto recebimento, a hipótese de outro oferecido em proposta e com qualidade superior ao especificado e aceito pela Administração;

15.13. Comunicar por escrito qualquer falta cometida pela contratada;

15.14. Comunicar formalmente ao gestor do contrato as irregularidades cometidas passíveis de penalidade, após os contatos prévios com a contratada;

15.15. Consolidar as avaliações recebidas e encaminhar as consolidações e os relatórios à contratada;



- 15.16. Apurar o percentual de desconto da fatura correspondente;
- 15.17. Solicitar abertura de processo administrativo visando à aplicação de penalidade cabíveis, garantindo a defesa prévia ao LOCADOR;
- 15.18. Emitir avaliação da qualidade do serviço;
- 15.19. Acompanhar e observar o cumprimento das cláusulas contratuais;
- 15.20. Analisar relatórios e documentos enviados pelos fiscais do contrato;
- 15.21. Propor aplicação de sanções administrativas pelo descumprimento das cláusulas contratuais apontadas pelos fiscais;
- 15.22. Providenciar o pagamento das faturas e/ou recibos emitidos pelo LOCADOR, mediante a observância das exigências contratuais e legais;
- 15.23. Manter controle atualizado dos pagamentos efetuados, observando que o valor do contrato não seja ultrapassado;
- 15.24. Orientar o fiscal do contrato para a adequada observância das cláusulas contratuais;
- 15.25. Controlar o prazo de vigência do instrumento contratual sob sua responsabilidade e encaminhar à Secretaria de Administração a minuta do termo aditivo de renovação contratual com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias do termo final;
- 15.26. Acompanhar a evolução dos preços de mercado referentes ao objeto contratado e informar à unidade competente as oscilações bruscas;
- 15.27. Fiscalizar a averbação do contrato junto à matrícula do imóvel, a ser efetuada pelo locador;

16. DOS CRITÉRIOS E PRAZOS PARA PAGAMENTO

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

17 DAS SANÇÕES GERAIS E ESPECÍFICAS

- 17.1. As sanções gerais e específicas serão detalhadas na minuta do contrato, anexa ao presente processo.

18. DAS SANÇÕES A SEREM APLICADAS DURANTE A CONTRATAÇÃO

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



ANEXOS DO TERMO DE REFERÊNCIA:

Anexo A – Minuta do Contrato

Anexo B – Modelo de proposta

Anexo C – Modelo de Declaração de vistoria técnica

Anexo D – Declarações complementares

Anexo E – ETP

Recife, data da assinatura eletrônica

Atenciosamente,

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

ANEXO A

MINUTA DO CONTRATO

ANEXO B

MODELO DE PROPOSTA

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

PROPOSTA DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Tendo conhecimento que a Secretaria de Educação do Estado de Pernambuco demonstrou interesse, através da autoridade competente, em locar imóvel destinado ao funcionamento da Escola _____, 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 locado

ANEXO C

MODELO DE DECLARAÇÃO DE VISTORIA

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

DECLARAÇÃO DE VISTORIA TÉCNICA ITEM _____

(PAPEL TIMBRADO DO ÓRGÃO/ENTIDADE RESPONSÁVEL)



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____.

Nome/Cargo/Matrícula do responsável do órgão/entidade

Representante legal da empresa

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 penas 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__

Locador

CPF:

DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE IMPEDIMENTO LEGAL PARA CONTRATAR COM ADMINIDTRAÇÃO PÚBLICA

Eu, _____, (pretendo locador), inscrita no CPF/ MF sob o nº _____, portador da carteira de Identidade nº _____, declaro para fins legais, a inexistência de Impedimento para contratar ou licitar com a administração pública, ciente de obrigatoriedade de declarar ocorrências posteriores.

_____, ____ de _____ 202__.

Locador

CPF:



ANEXO E

ETP

Estudo Técnico Preliminar (ETP)

Identificação do requisitante

Número SEI: 1400005553.000007/2025-32

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

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

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

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

Preâmbulo

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

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

1. Descrição da necessidade da contratação (OBRIGATÓRIO)

Fundamentação: art. 51 da Lei Federal nº 14.133/2021.

A Constituição Federal, em seu art. 208, inciso I e §§ 1 e 2, estabelece que o acesso ao ensino obrigatório e gratuito é direito público subjetivo, de modo que o Estado deverá oferecer uma educação básica



obrigatória e gratuita dos 4 (quatro) aos 17 (dezessete) anos de idade, sob pena de responsabilização da autoridade competente:

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

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

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

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

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

Ocorre que, conforme informações fornecidas pela GRE da Metropolitana Sul, existe uma grande demanda reprimida de matrículas no município de Camaragibe, tendo em vista que:

1 - A cada ano letivo apresenta uma crescente procura, ao exemplo do ano corrente, em que funcionará 728 estudantes matriculados.

Em face do exposto, é fundamental a locação de 01 (um) imóvel com 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, a fim de atender os 728 alunos matriculados, conforme Doc.(SEE - Despacho GMAT [71176758](#)).

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

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

A Portaria Conjunta nº 97/2023, oriunda da Secretaria de Administração – SAD e da Procuradoria Geral do Estado – PGE, flexibilizou a apresentação do Plano de Contratação Anual (PCA) para o exercício de 2025, de forma que este será exigido apenas a partir do exercício financeiro de 2026, nos moldes do art. 8º, em seu parágrafo único.

No entanto, embora não tenha obrigatoriedade de alinhamento da presente contratação com o PCA, por força da normativa supracitada, a contratação em tela está prevista no Planejamento Orçamentário Anual (POA), nele constando valores referentes às demandas extras com possíveis atualizações de valores e formalizações para aluguéis de escolas, repasses e prédios, conforme previsto no item 58.109 do POA.



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

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

Faz-se necessário um imóvel localizado no mesmo perímetro demográfico, localizado no bairro do Centro ou adjacentes, desde que atenda a população do referido bairro e dos bairros circunvizinhos, para a permanência dos alunos matriculados sem quaisquer prejuízos.

Faz-se necessário que o imóvel consiga atender, no mínimo, os 728 alunos matriculados, conforme Doc. (SEE - Despacho GMAT ([71176758](#)), para permitir o adequado exercício das atividades pedagógicas e administrativas será necessário que o imóvel atender aos seguintes requisitos básicos:

- 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, bem como biblioteca. 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. Levantamento de mercado (OBRIGATÓRIO)

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

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

Edital de Chamamento Público nº 1/2024

Id contratação PNCP: 26989715000102-1-000273/2024

Modalidade da Contratação: Credenciamento

Última Atualização: 26/03/2024

Órgão: MINISTERIO PUBLICO DA UNIAO

Local: Rio de Janeiro/RJ

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

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

Edital de Chamamento Público nº 21/2024

Id contratação PNCP: 42498600000171-1-001790/2024

Modalidade da Contratação: Credenciamento

Última Atualização: 22/03/2024

Órgão: ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Local: Macaé/RJ

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

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

**Ata nº 7/2024**

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

Modalidade da Contratação: Inexigibilidade

Última Atualização: 25/03/2024

Órgão: MUNICIPIO DE JAGUARUNA

Local: Jaguaruna/SC

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

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

Contrato nº 25/2024

Id contrato PNCP: 88811930000176-2-000012/2024

Modalidade da Contratação: Inexigibilidade

Última Atualização: 02/04/2024

Órgão: MUNICIPIO DE BARRA DO RIBEIRO

Local: Barra do Ribeiro/RS

Vigência: de 18/03/2024 a 18/03/2025

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

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

Contrato nº 19/2024

Id contrato PNCP: 18245167000188-2-000009/2024

Modalidade da Contratação: Inexigibilidade

Última Atualização: 02/04/2024

Órgão: MUNICIPIO DE TRÊS PONTAS

Local: Três Pontas/MG

Vigência: de 22/02/2024 a 22/02/2025

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

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

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

5. Descrição da solução (OBRIGATÓRIO)

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



O atendimento da demanda seria possível por intermédio das seguintes soluções:

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

A presente solução seria a mais adequada à Administração, todavia, o Estado de Pernambuco não possui imóvel próprio que atenda às especificações e necessidades do ANEXO ESCOLA SANTA SOFIA, 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, conforme Despacho emitida pela Secretaria de Administração – SAD, acostada ao ID. (GOVPE - Despacho 1233 ([71703929](#))).

SOLUÇÃO 2: AQUISIÇÃO DE IMÓVEL

O processo de aquisição do imóvel envolve determinados atos procedimentais, conforme descritos nas legislações aplicáveis, bem como Checklist da PGE (https://www.pge.pe.gov.br/app_themes/CHECKLIST%20bens%20e%20servic%CC%A7os%20exceto%20engenharia%20editado%2017.01.24.pdf) e https://www.pge.pe.gov.br/app_themes/doc_consultiva_checklist_fase_externa_13_11.pdf), os quais, conforme anteriormente explanado no item 3, considerando os prazos internos de cada setor, representam um prazo médio de 6 (seis) meses para sua finalização.

Assim, ante a urgência que a presente contratação requer, sobretudo por já termos iniciado o semestre letivo com uma crescente demanda de matrículas reprimidas, esta solução se torna inviável para a administração no presente momento.

SOLUÇÃO 3: DESAPROPRIAÇÃO DE IMÓVEL

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

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

SOLUÇÃO 4: USUCAPIÃO DE IMÓVEL

Por se tratar de forma de aquisição da propriedade de bem imóvel pelo seu uso prolongado e contínuo, desde que cumpra os determinados requisitos legais, tais como o exercício da posse mansa e pacífica, em cumprimento à função social da propriedade, esta solução também torna-se inviável ao caso em



apreço, posto que o Estado de Pernambuco não possui atualmente a posse de nenhum imóvel que atenda às especificações para funcionamento do ANEXO ESCOLA SANTA SOFIA.

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

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

SOLUÇÃO 5: PUBLICAÇÃO DE CHAMAMENTO PÚBLICO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Em consulta prévia à SAD, certificou-se inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto, conforme exposto no Despacho ID. (GOVPE - Despacho 1233 ([71703929](#)) Assim, diante da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis, **o levantamento de mercado será resultado da realização de Chamamento Público para Prospecção do Mercado Imobiliário**, que dará à Administração informação acerca da existência ou não de imóveis compatíveis com a necessidade apresentada, fundamentadas neste ETP, nos termos expostos no Parecer PGE Padrão nº 006/2023:

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

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

A partir dos cenários possíveis, a avaliação das opções acima expostas para satisfação da necessidade pública deverá ser realizada com base seguintes critérios:

- I - Tempestividade/Agilidade para conclusão dentro do curto prazo disponível, uma vez que ano letivo iniciou em fevereiro de 2025;



II - Flexibilidade para aquisição/locação de outro imóvel em momento posterior, tendo em vista que, nos últimos anos, houveram variações substanciais na demanda educacional constante na referida localidade.

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

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

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

6. Estimativa das quantidades a serem contratadas (OBRIGATÓRIO)

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

A quantidade a ser contratada é de 01 (um) imóvel, que pode ter como unidade de medida a sua área construída em metros quadrados (m²), devendo possuir, portanto, o mínimo **de 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.

7. Estimativa do valor da contratação (OBRIGATÓRIO)

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

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

8. Justificativas para o parcelamento ou não da solução (OBRIGATÓRIO)

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

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

9. Resultados pretendidos

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



Localizar 01 (um) imóvel com o mínimo **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, a qual se faz necessária ao atendimento de locação do ANEXO ESCOLA SANTA SOFIA, conforme Relatório Técnico da GRE de Educação Metropolitana Sul id. [\(70442906\)](#).

10. Providências a serem adotadas

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

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

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

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

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

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

11. Possíveis impactos ambientais

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

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

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



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

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

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

12. Posicionamento conclusivo (OBRIGATÓRIO)

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

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

Recife, data da assinatura eletrônica.

Atenciosamente,

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