



**ESTADO DO ESPIRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO - SEDES**

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 001/2025

A SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO, doravante denominada **SEDES**, com sede na Rua Sete de Setembro, nº 362, 7º e 9º andares, Centro, Vitória – ES, TORNA PÚBLICO o presente edital para a prospecção no mercado imobiliário do Espírito Santo, com vistas a futura LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL, no município de Vitória, no Bairro Enseada do Suá, visando nele abrigar a sede dessa Secretaria, mediante a coleta de propostas técnicas de imóveis não residenciais urbanos que atendam os requisitos mínimos especificados neste edital, conforme processo nº **2025-2N52B**.

1 - DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

- 1.1. AQUISIÇÃO DO EDITAL: O presente Edital e seus Anexos ficarão disponíveis no site da SEDES, www.sedes.es.gov.br, e no sistema e-doc's, www.e-docs.es.gov.br, Processo nº **2025-2N52B**.
- 1.2. PEDIDO DE ESCLARECIMENTOS: Maiores informações poderão ser obtidas junto a Secretaria, no telefone (27) 3636-6760, e pelo e-mail contratacoes@sedes.es.gov.br.
- 1.3. RECEBIMENTO DAS PROPOSTAS:
 - 1.3.1. As propostas deverão ser encaminhadas no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, a contar da publicação deste edital, isto é até o dia **08 de outubro de 2025, às 23h59min**.
 - 1.3.2. As propostas deverão ser protocoladas pelo sistema *e-Docs* (<https://e-docs.es.gov.br>), por meio de encaminhamento endereçado ao Grupos e Comissões Equipe de Contratações – SEDES, aos cuidados da Agente de Contratação do órgão (Barbara Attademo), conforme formulário modelo do Anexo II, apresentando os dados e documentos explicitados no Termo de Referência.

2. OBJETO

- 2.1. Prospecção do mercado imobiliário em Vitória, com vistas à futura locação de imóvel para instalação da SEDES, mediante coleta de propostas técnicas de imóvel não residencial urbano que atenda os requisitos mínimos especificados neste Edital.
- 2.2. As especificações contidas neste Edital contemplam as exigências mínimas necessárias, não limitando as possibilidades a serem ofertadas pelos interessados em atender ao Chamamento Público.

3. FUNDAMENTO LEGAL

- 3.1. O presente chamamento público e eventual contrato de locação que dele venha decorrer obedecerão a:



**ESTADO DO ESPIRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO - SEDES**

- 3.1.1. o disposto na Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, que normatiza licitações e contratos da Administração Pública;
- 3.1.2. as orientações da Procuradoria Geral do Estado;
- 3.1.3. as disposições contidas na Lei nº 8.245, de 18 de dezembro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes;
- 3.1.4. o Decreto nº 3.126-R, de 11 de outubro de 2012, que estabelece, no âmbito da administração pública estadual, direta, autárquica e fundacional, a gestão patrimonial imobiliária.

4. REQUISITOS MÍNIMOS DO IMÓVEL PARA HABILITAÇÃO DA PROPOSTA

- 4.1. O Imóvel deverá estar localizado na cidade de Vitória, no Bairro Enseada do Suá, e atender as condições previstas no Termo de Referência, Anexo I desse Edital.
- 4.2. O imóvel deverá estar totalmente concluído, em condições de ocupação e adaptado aos padrões exigidos neste Edital e ao constante da proposta apresentada pela proponente.
- 4.3. Todos os elementos construtivos e componentes físicos que integram a edificação deverão atender à legislação de uso e ocupação do solo, ao conjunto de normas urbanísticas contidas no Plano Diretor de Ordenamento Territorial de Vitória – PDOT e ao Plano Diretor Local – PDL.

5. DAS PROPOSTAS COMERCIAIS

- 5.1 As propostas deverão ser apresentadas dotadas dos dados listados conforme formulário modelo do Anexo II – da Proposta Comercial, e, preferencialmente, serem instruídas com fotos do imóvel ofertado para locação e da edificação na qual esteja inserido, se for o caso.

5.1.1 O valor máximo estimado do aluguel é de R\$ 117,46/m² (cento e dezete reais m²), sendo que o cálculo do Termo de Referência considerou imóvel com área de 280 m², que é a metragem mínima exigida no Termo de Referência. Assim, as propostas devem indicar explicitamente a área objeto da locação e o valor do m², sem prejuízo de especificar o valor mensal do aluguel.

5.1.2 Nas propostas, deverá ser informado o valor do condomínio, caso haja, bem como especificar os serviços/*facilities* que o condomínio oferece e quais despesas estarão cobertas pela taxa condominial.

5.1.3 Caso o imóvel ofertado para locação dependa de adequações e/ou reforma para atender as especificações do Termo de Referência, a proposta deverá ser instruída com projeto detalhando as adequações/serviços necessários, bem como cronograma de execução, para avaliação da SEDES.

- 5.2 Quando do envio da proposta, caso o proponente não apresente todos os documentos



ESTADO DO ESPIRITO SANTO SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO - SEDES

exigidos no presente edital, a SEDES poderá solicitar os documentos faltantes, fixando prazo para sua apresentação. Esgotado o prazo, a proposta será desclassificada.

5.3. Caso o imóvel objeto da proposta pertença a mais de um proprietário, a proposta deverá ser firmada por todos os proprietários ou ser instruída com instrumento de procuração dos proprietários ao signatário da proposta, devendo ser eleito um representante para fins de negociação, assinatura do contrato e recebimento dos alugueis devidos.

5.4. Caso o(s) proponente(s) seja(m) pessoa(s) diversa(s) do(s) proprietário(s), deve(m) apresentar o instrumento que lhe(s) outorga poderes para a apresentação da proposta comercial, acompanhado dos documentos pessoais tanto do outorgado quanto do outorgante.

5.5. Caso a proposta seja assinada por intermediário, esta deverá ser acompanhada de cópia da carteira profissional do corretor de imóveis e da respectiva autorização assinada pelo proprietário do imóvel ofertado.

5.6. Em caso de dúvidas quanto à legitimidade de assinatura(s), a SEDES se reserva no direito de solicitar o reconhecimento de firma.

6. ANÁLISE DAS PROPOSTAS COMERCIAIS

6.1. As propostas comerciais recebidas, inclusive documentação de habilitação, serão analisadas pela SEDES, observadas as seguintes etapas sucessivas e eliminatórias:

6.1.1. 1ª Etapa: análise formal das propostas comerciais

- Em primeiro momento, serão avaliadas as propostas comerciais a fim de verificar se formalmente atendem ao disposto no item 4 deste Edital.

6.1.2. 2ª Etapa: análise da adequação dos imóveis

- Em segundo momento, serão avaliados os imóveis ofertados, a fim de verificar o pleno atendimento às exigências feitas no Termo de Referência.

6.1.3. Nesta etapa, a SEDES poderá realizar visita *in loco* aos imóveis identificados nas propostas, observado o disposto no item 5.1.3.

6.1.4. 3ª Etapa: análise da documentação de habilitação e regularidade do imóvel ofertado

- Por fim, com relação à(s) proposta(s) que não sejam desclassificadas em razão das análises previstas na primeira e segunda etapas, a documentação de habilitação e de regularidade do imóvel será objeto de análise pela SEDES, observado o disposto no item 4.2 deste Edital.

6.2. Não serão analisadas propostas comerciais com informações em desconformidade com o Edital e/ou Termo de Referência, cuja(s) irregularidade(s) não seja(m) passível(is) de saneamento.

6.3. Somente poderão ser aprovadas as propostas comerciais que não sejam eliminadas



**ESTADO DO ESPIRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO - SEDES**

em nenhuma das etapas descritas no item 6.1 deste Edital.

6.4. A aprovação definitiva da(s) proposta(s) será realizada após a visita *in loco*, previamente agendada, de Comissão de servidores da SEDES, constituída especificamente para este ato, ao(s) imóvel(is) e a confirmação de que atende(m) às exigências estabelecidas e, se for o caso, após a aceitação formal, pelo proprietário, quanto à execução de modificações para pleno atendimento do disposto neste Edital.

7. DO RESULTADO DA PROSPECÇÃO DE MERCADO

7.1. Ao final, será elaborado, pela SEDES, relatório com a lista dos imóveis apresentados e, em seguida, será divulgado o resultado da prospecção do mercado imobiliário.

8. DISPOSIÇÕES FINAIS

8.1. Este Chamamento Público não constitui compromisso e obrigatoriedade da locação do imóvel, nem tampouco aceite de quaisquer das propostas comerciais e/ou vínculo jurídico que possa dar ensejo a qualquer pagamento, ressarcimento ou indenização a particular, nem tampouco ônus financeiro para SEDES.

8.2. Caso, no momento de avaliação das propostas, a SEDES constate a viabilidade de competição, o futuro locador será selecionado por meio da realização de procedimento de licitação, na modalidade Pregão, sob a forma eletrônica, com adoção do critério de julgamento pelo menor preço, nos termos da Lei nº 14.133.

8.3. Caso apenas uma proposta comercial seja aprovada, a SEDES prosseguirá com o procedimento de contratação direta, com observância aos ditames do art. 74, V da Lei nº 14.133/21, devendo o imóvel que melhor atende as necessidades dispostas neste Edital ser objeto de avaliação imobiliária pela CAI/SEGER, com o objetivo de avaliar se o valor proposto pela locação está compatível com o preço de mercado, nos termos do artigo 96, Inciso III c/c artigo 100, IV, ambos do Decreto Estadual nº 3126-R/2012.

8.4. Este Chamamento Público não constitui compromisso, por parte da SEDES, do pagamento de quaisquer despesas decorrente de intermediação ou corretagem dos imóveis apresentados.

8.5. Nos termos do art. 7º do Decreto nº 5.629-R, a locação de imóvel pretendida pela SEDES foi devidamente autorizada pela Comissão de Melhoria da Eficiência e Racionalização dos Gastos Públicos – CMERGP.

Vitória, 23 de setembro de 2025.

Barbara Attademo Gonçalves
Agente de Contratação SEDES



TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO

Prospecção no mercado imobiliário do Espírito Santo, com vistas a futura LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL, no município de Vitória/ES, no Bairro Enseada do Suá, com área mínima de 280m², visando nele abrigar a sede da Secretaria de Estado de Desenvolvimento do Espírito Santo (SEDES). Devendo estar incluída banheiros, cozinha com copa.

ITEM	DESCRIÇÃO	CÓDIGO	Unidade	QUANT.	Valor Máximo Unitário Do M ²	VALOR ESTIMADO MENSAL
1	IMÓVEL - DEFINIÇÃO: URBANO; Locação de imóvel para a Secretaria de Estado de Desenvolvimento do Espírito Santo (SEDES), Imóvel corporativo com área útil mínima de 280 m² destinada às salas de trabalho e ambientes funcionais. devendo ainda conter banheiros e cozinha	614552	M ²	280 m ²	R\$ 117,46	R\$ 32.888,80
VALOR MENSAL ESTIMADO						R\$ 32.888,80

Obs: Valor total anual estimado de R\$394.665,60

1.1 INFORMAÇÕES GERAIS

1.1.1. Prazo: a ser definido em cláusula contratual. Sugere-se contrato inicial de 5 anos, visando estabilidade operacional e redução de custos com relocação.

1.1.2. Atividade do órgão: Atuação estratégica na promoção do desenvolvimento econômico sustentável do Estado, articulação com o setor privado, atração de investimentos, geração de emprego e renda, além de fortalecer a competitividade empresarial e inovação.

1.1.3. Estimativa do fluxo de pessoas: Aproximadamente 60 servidores, além de visitantes frequentes (empresários, investidores e parceiros institucionais).

1.2 LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

1.2.1. No **Bairro Enseada do Suá**, Vitória/ES

Justificativa: O bairro é considerado o principal polo corporativo da capital, com infraestrutura moderna, fácil acesso viário, serviços de apoio, proximidade a órgãos públicos estratégicos e à agência INVEST ES.

1.2.2. O imóvel deverá consistir em **sala única ou conjunto de salas comerciais**, localizado em **andar superior de edifício comercial** (não sendo admitidas lojas ou espaços em pavimento térreo, por questões de segurança institucional). Deverá ter estrutura de portaria, com estacionamento disponível para no mínimo 10 veículos.



**ESTADO DO ESPIRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO - SEDES**

1.3 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL PRETENDIDO

1.3.1. Sala única ou conjunto de salas comerciais compatível(is) para alocação de estações de trabalho para, no mínimo, 60 colaboradores, ambientadas preferencialmente full open space (Layout físico que favoreça a colaboração, fluidez da comunicação e otimização dos fluxos de trabalho), ², além de sala para uso exclusivo do Secretário de Estado, e, ao menos, duas salas de reuniões, em ambientes reservados, e uma sala para almoxarifado.

1.3.2. Infraestrutura com garagem para, no mínimo, 10 veículos e cabeamento estruturado (rede lógica e telefonia)

1.3.3. Preferencialmente, ambiente climatizado com aparelhos de ar condicionado de qualidade e de capacidade adequada ao tamanho e uso do ambiente (em BTUs/h), com alta eficiência energética, preferencialmente com selo Procel A e tecnologia Inverter, baixo nível de ruído (idealmente < 40 dB) e instalação correta e segura, conforme normas técnicas.

1.3.4. Preferencialmente mobiliado, caso o imóvel já esteja ambientado, os móveis disponibilizados deverão obrigatoriamente atender a padrão de qualidade e de ergonomia.

1.3.5. Espaço ou Prédio com serviço de portaria/recepção ao menos em horário comercial e que preferencialmente tenha sistema de biometria para controle de acesso

1.3.6. Imóvel que atenda as condições de acessibilidade e possua, além do descrito acima, área de cozinha, banheiros masculinos e femininos, para uso simultâneo de, ao menos, três pessoas de cada sexo.

1.3.7. Sistema de prevenção e combate a incêndio e inundações, em conformidade com as NT's do Corpo de Bombeiros do Estado do Espírito Santo – CBMES, inclusive deverá estar com o Alvará Definitivo - ALCB, sendo aceito o Alvará Provisório – ALPCB, mediante o compromisso de adequação das instalações conforme os atuais normativos do Corpo de Bombeiros dentro do prazo de 360 dias corridos;

1.3.8. Imóvel sem necessidade de reformas e adaptações, pronto para ser imediatamente ocupado a partir de 01/11/2025. Se houver necessidade de reformas, o proprietário deverá apresentar projeto, memorial descritivo e cronograma de obra compatível com o prazo aqui estabelecido.

1.3.9. A locação do imóvel envolve custos correlatos que são: condomínio, iptu, água e luz

1.3.10. Proprietário e imóvel sem débitos com a União, Estado e Município (por exigência legal).

1.3.11. Deverá atender as normas de Acessibilidade Universal, conforme prevê a NBR 9050/2020;



**ESTADO DO ESPIRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO - SEDES**

1.4 VALOR DO ALUGUEL

1.4.1. Valor estimado baseado em pesquisa de mercado: R\$ 117,46/m², totalizando aproximadamente R\$ 32.888,80 mensais..

1.4.2. Valor a ser submetido à avaliação por parte de setor próprio do Estado: Comissão de Avaliação Imobiliária (CAI/SEGER).

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

Atualmente, a SEDES está instalada no Edifício da Fonte Grande, no centro da capital, ocupando dois pavimentos não interligados (7º e 9º andares), o que dificulta a integração da equipe e a comunicação interna, além de transmitir uma imagem institucional desalinhada à sua missão técnica e estratégica. Ademais, o edifício abriga órgãos de natureza predominantemente política, o que pode gerar uma percepção equivocada sobre o papel técnico da Secretaria.

Considerando a recente reestruturação da SEDES e a necessidade de fortalecer a interação com o mercado privado, a mudança da sede para o bairro Enseada do Suá, principal polo corporativo da capital, constitui um reposicionamento estratégico. A região oferece infraestrutura moderna, fácil acesso viário, serviços de apoio, estacionamento adequado, proximidade a órgãos públicos estratégicos e à agência INVEST ES, facilitando a articulação institucional e a atração de investimentos.

Diante disso, a contratação da locação de imóvel corporativo em ambiente integrado, climatização, acessibilidade, estacionamento e mobiliário adequado é fundamental para assegurar a eficiência operacional, a representatividade institucional e a qualidade dos serviços prestados pela Secretaria, contribuindo para o desenvolvimento econômico sustentável do Estado.

3. DA APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA

3.1. As propostas deverão ser apresentadas dotadas dos dados abaixo listados do item 3.1.1 ao 3.1.7, conforme formulário modelo do Anexo II.

3.1.1. Dados do proprietário do imóvel:

3.1.1.1. Nome;



**ESTADO DO ESPIRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO - SEDES**

- 3.1.1.2. CPF ou CNPJ;
- 3.1.1.3. Endereço (anexar comprovante de residência emitido há, no máximo; 3 meses);
- 3.1.1.4. Telefone de contato;
- 3.1.1.5. E-mail de contato.

3.1.2. Dados do representante legal (se necessário):

- 3.1.2.1. Nome;
- 3.1.2.2. CPF ou CNPJ;

- 3.1.2.3. Endereço (anexar comprovante de residência emitido há, no máximo, 3 meses);
- 3.1.2.4. Telefone de contato;
- 3.1.2.5. E-mail de contato.

3.1.3. Dados do imóvel:

- 3.1.3.1. Endereço;
- 3.1.3.2. Área construída ofertada para locação;
- 3.1.3.3. Descrição das características físicas indicando a compartimentação do imóvel com as respectivas áreas e altura de pé-direito;
- 3.1.3.4. Descrição das características do bairro onde está localizado;
- 3.1.3.5. Disponibilidade de vagas de garagem (quantitativo);
- 3.1.3.6. Tensão elétrica (Voltagem) das instalações do imóvel;
- 3.1.3.7. Estado de conservação do imóvel;
- 3.1.3.8. Condições de acessibilidade (elevador, plataforma, rampas);
- 3.1.3.9. Registros fotográficos do imóvel.

3.1.4. Documentos do imóvel:

- 3.1.4.1. Espelho cadastral municipal da unidade;
- 3.1.4.2. Cópia da matrícula cartorial;
- 3.1.4.3. Certidão de ônus reais do imóvel emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis nos últimos 30 (trinta) dias ou Escritura pública de compra e venda do imóvel em nome do proponente;



**ESTADO DO ESPIRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO - SEDES**

- 3.1.4.4. Escritura pública do imóvel, se houver;
- 3.1.4.5. Certidão negativa de débitos municipais;
- 3.1.4.6. Certidão de quitação do IPTU/taxas Imobiliárias/taxas condominiais e demais taxas relativas ao imóvel, no que couber;
- 3.1.4.7. Comprovante do endereço do imóvel emitido há, no máximo, 3 (tres) meses;.

3.1.5. Valores:

- 3.1.5.1. Valor mensal proposto para locação;
- 3.1.5.2. Valor mensal de condomínio e outras despesas (se houver)

3.1.6. Declaração de disponibilidade do proprietário em executar as adequações necessárias no imóvel

3.1.7. Declaração do proponente/proprietário, afirmando a veracidade das informações prestadas e dos documentos apresentados.

3.2. Caso o proponente não apresente todos os devidos documentos no momento do envio da proposta, serão recebidos os documentos remanescentes até o momento da assinatura do contrato de locação, exceto as documentações condicionadas a adequação do imóvel, que deverão ser entregues previamente ao seu recebimento e ocupação;

3.3. Se o imóvel, objeto da proposta, pertencer a vários proprietários, deverá ser providenciada a procuração ao signatário da proposta, bem como deverá ser eleito um representante legal para fins de negociação, assinatura do contrato e do recebimento dos aluguéis devidos.

3.4. Caso o(s) proponente(s) seja(m) pessoa(s) diversa(s) do(s) proprietário(s), deve(m) apresentar o instrumento que lhe(s) outorga poderes para a apresentação da proposta comercial, acompanhado dos documentos pessoais tanto do outorgado quanto do outorgante.

3.5. Caso a proposta seja assinada por intermediário, esta deverá se fazer acompanhar de cópia da carteira profissional do corretor de imóvel e da autorização assinada pelo proprietário com firma reconhecida.



**ESTADO DO ESPIRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO - SEDES**

4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO, CONSIDERADO TODO O CICLO DE VIDA DO OBJETO.

4.1. A descrição da solução como um todo encontra-se detalhada da em item específico do Estudo Técnico Preliminar, anexo a este instrumento, na forma do artigo 18º, §1º, VII, da Lei n.º 14.133/2021.

5. DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

5.1. A modalidade de licitação para a contratação será definida conforme a existência e o número de interessados após a publicação do edital de chamamento público. Caso haja competitividade suficiente, a licitação poderá ocorrer na modalidade de pregão eletrônico. O artigo 51 da Lei n.º 14.133/2021, estabelece que a Locação de Imóveis “deverá se precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários”, ressalvando, para tanto, o disposto no inciso V, do caput do artigo 74 da referida lei.

5.2. Na hipótese de ausência de competição, poderão ser adotados os procedimentos previstos na legislação para **contratação direta**, desde que devidamente justificadas e atendidas as exigências legais. Nesse caso, a inexigibilidade de licitação, em razão da inviabilidade de competição, deverá observar os requisitos estabelecidos no § 5º do artigo 74 da Lei nº 14.133/2021:

a - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

b - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

c - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

6. CONDICIONANTES DA CONTRATAÇÃO

6.1. Parecer jurídico favorável da Procuradoria Geral do Estado;

6.2. Avaliação do valor da locação por parte da Comissão Imobiliária da Secretaria de Estado de Gestão e Recursos Humanos – SEGER;



**ESTADO DO ESPIRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO - SEDES**

6.3. Disponibilidade orçamentária;

6.4. Autorização da contratação por parte da Comissão de Melhorias, Eficiência e Racionalização dos Gastos Públicos – CMERGP (Decreto 5629-R, art. 7º);

6.5. Certidões negativas de débito do proprietário;

6.6. Certidões de regularidade fiscal com as fazendas públicas e afins;

6.7. Publicação de termo de dispensa ou de inexigibilidade de licitação.

7. DA SUBCONTRATAÇÃO

7.1. Não será permitida a Subcontratação/Sublocação do objeto.

8. DA GARANTIA DE EXECUÇÃO

8.1. Não será exigida apresentação de garantia de execução.

9. MODELO DE EXECUÇÃO DO CONTRATO

9.1. PRAZO PARA PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS

9.1.1- O Locador deverá entregar as chaves do imóvel, estando este pronto para ser usado, no prazo de até 10 (dez) dias úteis, após o recebimento do Contrato

9.1.2 - Caso não seja possível a entrega na data assinalada, a empresa deverá comunicar as razões respectivas com pelo menos 48 (quarenta e oito) horas úteis de antecedência para que qualquer pleito de prorrogação de prazo seja analisado, ressalvadas situações de caso fortuito e força maior.

9.2. GARANTIA, MANUTENÇÃO E ASSISTÊNCIA TÉCNICA

9.2.1. O **LOCADOR** é responsável pela manutenção do imóvel enquanto nele estiver, consertando tudo o que deteriorar, tais como: ar-condicionado – mobiliário – Conserto ou troca de torneiras – Conserto ou troca de cano das louças sanitárias e pias da cozinha e tanque – Conserto ou troca da descarga e/ou do vaso sanitário, das borrachas de vedação, do registro de água com instalação externa (que não precise quebrar parede) e dos assentos que quebrar – Troca de disjuntores estragados e manutenção do relógio de luz e fiação – Conserto ou troca de tomadas de energia elétrica quando necessário – Troca de vidrosquebrados ou rachados –



ESTADO DO ESPIRITO SANTO SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO - SEDES

Troca ou conserto de fechaduras – Troca de cerâmicas ou azulejos que quebrar – Conserto ou troca do interfone do imóvel e campainha – Conserto da fiação elétrica quando o problema for causado por si mesmo (por exemplo: uso de equipamentos com potência superior à rede elétrica do imóvel) – Limpeza e desentupimento de vasos sanitários, pias, caixa de gordura e esgoto, ralos e canos – Manutenção, conserto e troca de janelas do imóvel.

9.2.2. É importante ressaltar: a necessidade de realizar algum desses reparos deve ser imediatamente comunicada por escrito pelo locatário.

9.2.3. Não se aplica a necessidade de prestação de assistência técnica.

10. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

10.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133/2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

10.2. As comunicações entre o órgão e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

10.3. O órgão ou entidade poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

10.4. Após a assinatura do contrato ou instrumento equivalente, o órgão ou entidade poderá convocar o representante da empresa contratada para reunião inicial para apresentação do plano de fiscalização, que conterá informações acerca das obrigações contratuais, dos mecanismos de fiscalização, das estratégias para execução do objeto, do plano complementar de execução da contratada, quando houver, do método de aferição dos resultados e das sanções aplicáveis, dentre outros.

10.5. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) gestor(es) e fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos, na forma do Decreto Estadual nº 5.545-R/2023 e demais condições previstas para a contratação.

10.6. A fiscalização informará ao gestor do contrato, dentro do prazo estabelecido pela Administração, acerca do encerramento do contrato de locação sob sua supervisão, a fim de viabilizar a renovação ou prorrogação do mesmo de forma ágil e eficiente.



11. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO

11.1. DO RECEBIMENTO

Salvo quando houver disposição diversa em contrato, o recebimento se dará:

11.1.1. Inicial, mediante vistoria e relatório detalhado, para atestar a conformidade do imóvel com a especificação contratual, e demais complementações que enseje ações corretivas no imóvel;

11.1.2. Mensalmente, mediante realização de atestado da conformidade do imóvel com a especificação contratual;

11.1.3. Anualmente, mediante nova vistoria e relatório detalhado, para atestar a conformidade do imóvel com a especificação contratual, e demais complementações que enseje ações corretivas no imóvel;

11.1.4. Final, mediante nova vistoria e relatório detalhado, para fins de devolução do imóvel;

11.2. CONDIÇÕES DE HABILITAÇÃO NO CURSO DA EXECUÇÃO CONTRATUAL

11.2.1. A Administração deverá verificar a manutenção das condições de habilitação na forma do inciso III do art. 10 do Decreto nº 5.545-R/2023.

11.2.2. Constatado que o Contratado não se encontra em situação de regularidade fiscal ou trabalhista, o mesmo será notificado para no prazo de 10 (dez) dias úteis regularizar tal situação ou, no mesmo prazo, apresentar defesa, observando-se o procedimento de aplicação de sanções.

11.2.3. Transcorrido esse prazo, ainda que não comprovada a regularidade e que não seja aceita a defesa apresentada, o pagamento será efetuado, sem prejuízo da tramitação do procedimento de aplicação de sanções.

11.2.4. Em não sendo aceitas as justificativas apresentadas pelo Contratado, será imposta multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo contratual não executado

11.2.5. Depois de transcorridos 30 (trinta) dias úteis da notificação da multa, se a empresa não regularizar a pendência fiscal ou trabalhista, deverá a Administração decidir sobre iniciar ou não procedimento de rescisão do contrato, podendo deixar de fazê-lo se reputar que a extinção antecipada do contrato ocasionará expressivos prejuízos ao interesse público



**ESTADO DO ESPIRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO - SEDES**

11.2.6. Em se tratando de irregularidade fiscal decorrente de crédito estadual, o Contratante informará à Procuradoria Fiscal da Procuradoria Geral do Estado sobre os créditos em favor da empresa, antes mesmo da notificação à empresa.

11.3 - Do Prazo de Pagamento

11.3.1 - O pagamento será efetuado no prazo máximo de até dez dias úteis, contados do recebimento da nota fiscal, nos termos do art. 31 do Decreto Estadual nº 5545-R/2023.

11.3.2 - Ao enviar a solicitação de pagamento, o gestor do contrato deve especificar a data de vencimento da obrigação.

11.3.3 - Decorrido o prazo indicado no item anterior, incidirá multa financeira nos seguintes termos:

$$VM = VF \times \frac{12}{100} \times \frac{ND}{360}$$

Onde:

VM = Valor da Multa Financeira.

VF = Valor da Nota Fiscal referente ao mês em atraso.

ND = Número de dias em atraso.

11.3.4 - Incumbirão à Contratada a iniciativa e o encargo do cálculo minucioso da fatura devida, a ser revisto e aprovado pela Contratante, juntando-se o cálculo da fatura.

11.3.5 - A liquidação das despesas obedecerá rigorosamente ao estabelecido na Lei 4.320/1964, assim como na Lei Estadual 2.583/1971.

11.3.4 - Se houver alguma incorreção na Nota Fiscal/Fatura, a mesma será devolvida à Contratada para correção, ficando estabelecido que o prazo para pagamento será contado a partir da data de apresentação na nova Nota Fiscal/Fatura, sem qualquer ônus ou correção a ser paga pela Contratante.



**ESTADO DO ESPIRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO - SEDES**

11.4. DA FORMA DE PAGAMENTO

11.4.1. O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo contratado.

11.4.2. Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

1.4.3. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

10.4.4. Independentemente do percentual de tributo inserido na planilha, quando houver, serão retidos na fonte, quando da realização do pagamento, os percentuais estabelecidos na legislação vigente

10.4.5. O contratado regularmente optante pelo Simples Nacional, nos termos da Lei Complementar nº 123/2006, não sofrerá a retenção tributária quanto aos impostos e contribuições abrangidos por aquele regime. No entanto, o pagamento ficará condicionado à apresentação de comprovação, por meio de documento oficial, de que faz jus ao tratamento tributário favorecido previsto na referida Lei Complementar.

11.5. ANTECIPAÇÃO DE PAGAMENTO

Não haverá a antecipação de pagamento por qualquer solicitação de fornecimento ou prestação de serviços indicados neste Termo de Referência.

12. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR E FORMA DE FORNECIMENTO

O procedimento administrativo para locação de imóvel urbano será previamente submetido a chamamento público, cujo resultado definirá qual a modalidade licitatória a ser adotada para a seleção do fornecedor que melhor atenda às necessidades desta instituição.

Havendo viabilidade de competição, o LOCADOR será selecionado por meio da realização de procedimento de licitação na modalidade pregão, sob a forma eletrônica, com adoção do critério de julgamento pelo menor preço.

12.1 DAS EXIGÊNCIAS DE HABILITAÇÃO

12.1.1. Para fins de habilitação, o fornecedor deverá comprovar os requisitos descritos no anexo I deste Termo de Referência.



**ESTADO DO ESPIRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO - SEDES**

13. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

13.1. O custo estimado mensal da contratação é de R\$ 32.888,80 (trinta e dois mil, oitocentos e oitenta e oito reais e oitenta centavos), conforme acima detalhado.

13.2. Vale ressaltar que o bem imóvel será submetido à Avaliação por parte de setor próprio do Estado: Comissão de Avaliação Imobiliária (CAI/SEGER), que lavrará Laudo de Avaliação do Imóvel.

14. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

14.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento.

14.2. A contratação será atendida pela seguinte dotação:

- **Atividade:** 23.122.0035.2070 – Administração da Unidade
- **Fonte de Recursos:** 500 – Recursos não vinculados de Impostos
- **Elemento de Despesa:**
 - a) Caso o locador seja **Pessoa Física: 3.3.90.36 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física**
 - b) Caso o locador seja **Pessoa Jurídica: 3.3.90.39 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Jurídica**

15. SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

15.1. As empresas participantes estarão sujeitas às sanções previstas nos arts.156 e 162 da Lei nº 14.133/2021 e especificadas no Termo de Contrato.

Vitória, 22 de setembro de 2025.

Elaborado por:

Juliana Paiva Faria
Subsecretária de Estado de Gestão e Projetos – SEDES

Marília Brostel Corrêa Meneghim
Gerente – GEAF/ SUBGEP/SEDES



**ESTADO DO ESPIRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO - SEDES**

ANEXO I DO TERMO DE REFERÊNCIA

DOCUMENTOS PARA HABILITAÇÃO

1 - Para fins de habilitação, deverá o licitante comprovar os seguintes requisitos:

1.1 - Habilitação jurídica

1.1.1. Documentos do Proprietário

- RG e CPF, **se pessoa física** (ou documento equivalente que, por força de lei, tenha validade para fins de identificação em todo o território nacional);
- CNPJ, **se pessoa jurídica**;
- Ato Constitutivo, Estatuto ou Contrato Social e suas alterações;
- Registro Comercial, para empresa individual;
- Procuração ou Contrato de Administração do Imóvel **no caso de imobiliária**;

1.2 - Habilitação fiscal, social e trabalhista

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

1.2.2 Prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional, mediante apresentação de certidão 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, inclusive aqueles relativos à Seguridade Social, nos termos da Portaria Conjunta nº 1.751, de 02 de outubro de 2014, do Secretário da Receita Federal do Brasil e da Procuradora-Geral da Fazenda Nacional.

1.2.3 Prova de regularidade com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS);

1.2.4 Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa ou positiva com efeito de negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943;

1.2.5 Prova de regularidade com a Fazenda Pública Municipal da sede da licitante.

1.2.6 Prova de regularidade com a Fazenda Estadual (onde for sediada a empresa e do Estado do Espírito Santo, quando a sede não for deste Estado).



**ESTADO DO ESPIRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO - SEDES**

1.3 Qualificação Econômico-Financeira

1.3.1 Certidão negativa de insolvência civil expedida pelo distribuidor do domicílio ou sede do licitante, caso se trate de pessoa física, desde que admitida a sua participação na Inexigibilidade de Licitação, ou de sociedade simples;

1.3.2 Certidão negativa de falência expedida pelo distribuidor da sede do fornecedor - Lei nº 14.133/2021, art. 69, caput, e inciso II) ou certidão emitida pela instância judicial competente, que certifique que a interessada está apta econômica e financeiramente a participar do procedimento licitatório, conforme Acórdão de Relação TCU 8271/2011- Segunda Câmara;

1.4. DOCUMENTOS REFERENTES AO IMÓVEL

1.4.1. Certidão Negativa de Ônus Reais do imóvel;

1.4.2. Planta baixa;

1.4.3. Certidão do “Habite-se” do imóvel

1.4.4. Alvará do corpo de bombeiros

1.4.5. Escritura Pública ou Certidão do Imóvel que comprove a regularidade da propriedade do imóvel;

1.4.6. Demais documentos contendo a área do imóvel;

1.4.7. Declaração anual de quitação de débitos de energia elétrica;

1.4.8. Declaração anual de quitação de débitos de água e esgoto;

1.4.9. Certidão negativa de débitos condominiais, se for o caso;

1.4.10. Declaração atestando que não pesa sobpolire o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação.



**ESTADO DO ESPIRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO - SEDES**

ANEXO II – PROPOSTA COMERCIAL

1) DADOS DO IMÓVEL:

Dados do Proprietário do Imóvel:
Nome:
CPF ou CNPJ:
Endereço (anexar comprovante de residência emitido há, no máximo, 3 meses):
Telefone de contato:
E-mail de contato:

Dados do Representante Legal (se necessário):
Nome:
CPF ou CNPJ:
Endereço: (anexar comprovante de residência emitido há, no máximo, 3 meses):
Telefone de contato:
E-mail de contato:

Dados do Imóvel:	
Endereço:	
Área do Imóvel:	Área construída:
Descrição das características do imóvel (nº de salas, banheiros, etc, altura do pé-direito, se é gradeado, tipo de piso, dentre outras):	



**ESTADO DO ESPIRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO - SEDES**

Descrição das características do bairro onde está localizado:
Disponibilidade de vagas de garagem:
Tensão elétrica (Voltagem) das instalações do imóvel:
Estado de conservação do imóvel:
Condições de acessibilidade (elevador, plataforma, rampas):



**ESTADO DO ESPIRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO - SEDES**

2) REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL:

(legenda da foto)	(legenda da foto)
(legenda da foto)	(legenda da foto)



**ESTADO DO ESPIRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO - SEDES**

(legenda da foto)	(legenda da foto)
-------------------	-------------------

Obs: podem ser inseridas mais fotos, se houver necessidade.

3) DOCUMENTOS DO IMÓVEL ENCAMINHADOS COM A PROPOSTA:

- 3.1. Espelho cadastral municipal da unidade;
- 3.2. Cópia da matrícula cartorial;
- 3.3. Certidão de ônus reais do imóvel emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis nos últimos 30 (trinta) dias;
- 3.4. Escritura pública do imóvel;
- 3.5. Certidão negativa de débitos municipais;
- 3.6. Certidão de quitação do IPTU/taxas Imobiliárias/taxas condominiais edemais taxas relativas ao imóvel, no que couber;
- 3.7. Comprovante do endereço do imóvel emitido há, no máximo, 3 (três) meses;

4) CUSTOS DO IMÓVEL:

4.1. Valor mensal do aluguel R\$ _____ (também escrever por extenso)

4.2. Valor mensal do condomínio (se houver)_R\$ _____ (também escrever por extenso)

5) DECLARAÇÃO DE DISPONIBILIDADE:

Declaro, como proprietário/responsável pelo imóvel, a disponibilidade em executar as adequações necessárias para que o imóvel esteja em plenas condições de uso para funcionamento da PCES nos termos do presente Edital.

6) DECLARAÇÃO DE VERACIDADE:

Declaro, para fins de direito, sob as penas da lei, que as informações prestadas e documentos que apresento são verdadeiros e autênticos (fideis a verdade e condizentes com a realidade dos fatos a época).

Nome do Proprietário/Proponente: CPF ou CNPJ:

Assinatura: