



## EDITAL DE CHAMADA PÚBLICA SECTI Nº 001/2026

O Estado do Espírito Santo, por intermédio da Secretaria de Estado da Ciência, Tecnologia, Inovação e Educação Profissional, doravante denominado SECTI, com sede na Avenida Nossa Fernando Ferrari nº 1080 – Ed. América Centro Empresarial – Torre Norte – Salas 201 e 202 – Mata da Praia, Vitória/ES, CEP: 29066-380, torna público, para conhecimento dos interessados, que no período de 25/02/2026 a 12/03/2026, realizará Chamada Pública, conforme **Processo nº 2024-6TBN2**, visando a **LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL URBANO** destinado ao funcionamento do Centro Estadual de Educação Técnica – CEET SAÚDE. O certame será conduzido pelo Agente de Contratação da SECTI, designado pela Portaria nº 002-S, de 04/01/2024, publicada no DIOES em 05/01/2024, e tem fundamento legal na Lei Federal nº 8.245/1991, Lei Federal nº 14.133/2021 e Decreto Estadual 3126-R/2012, e suas respectivas alterações posteriores, bem como pelas demais normas pertinentes e condições estabelecidas no presente Edital.

### 1. DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

- 1.1. **AQUISIÇÃO DO EDITAL:** O presente Edital e seus Anexos poderão ser obtidos na SECTI, no endereço acima, de segunda a sexta-feira, no horário de 9:00 às 18:00 horas, bem como por solicitação direcionada ao endereço eletrônico [cpl2@secti.es.gov.br](mailto:cpl2@secti.es.gov.br) ou por encaminhamento no e-docs para o grupo AGENTES DE CONTRATAÇÃO E EQUIPE DE APOIO SECTI, ou ainda por meio do endereço eletrônico: <http://www.secti.es.gov.br>.
- 1.2. **DA IMPUGNAÇÃO AO EDITAL E DO PEDIDO DE ESCLARECIMENTOS:** qualquer pessoa é parte legítima para impugnar este Edital por irregularidade na aplicação da legislação ou para solicitar esclarecimento sobre os seus termos, devendo protocolar o pedido até 3 (três) dias úteis antes da data da abertura do certame;
- 1.3. A impugnação e o pedido de esclarecimentos poderão ser protocolados ser protocolizados no órgão realizador do certame, de 9 às 17 horas, ou enviadas para o e-mail [cpl2@secti.es.gov.br](mailto:cpl2@secti.es.gov.br). Somente serão aceitas impugnações protocolizadas se assinadas pelo impugnante;
- 1.4. As impugnações e pedidos de esclarecimentos não suspendem os prazos previstos no certame. A concessão de efeito suspensivo à impugnação é medida excepcional e deverá ser motivada pelo Pregoeiro, nos autos do processo.
- 1.5. **RECEBIMENTO DAS PROPOSTAS COMERCIAIS:** Por meio físico, na recepção da Secretaria da Ciência, Tecnologia, Inovação e Educação Profissional, localizada à Avenida Fernando Ferrari, 1080, 2º andar - Mata da Praia, Vitória - ES, 29066-380, das 10h do dia 25/02/2026 até às 17h, do dia 11/03/2026, ou;
- 1.6. Por meio digital, pelo Acesso Cidadão: [www.acesocidadao.es.gov.br](http://www.acesocidadao.es.gov.br), do dia 25/02/2026 ao dia 11/03/2026, sem limitação de horário, devendo, neste caso, serem realizadas seguindo as seguintes orientações:
  - a) observar os manuais de utilização do sistema acessando: [www.processoeletronico.es.gov.br/edocs-manuais-e-videos](http://www.processoeletronico.es.gov.br/edocs-manuais-e-videos);
  - b) criar um login e senha para acesso como cidadão, caso ainda não possua
  - c) acessar o site Acesso Cidadão com login e senha e clicar em “E-DOCS”;



- d) capturar os documentos da proposta no sistema, clicando em “Fazer Upload”. Cada documento deverá ser capturado separadamente;
- e) o proponente poderá optar por assinar e digitalizar documentos ou assinar os documentos através do sistema E-Docs.;
- f) encaminhar os documentos capturados e assinados grupo do e-docs AGENTES DE CONTRATAÇÃO E EQUIPE DE APOIO SECTI;
- g) A identificação da instituição proponente e meios de contato deverão aparecer de forma clara e sucinta na mensagem de encaminhamento da proposta.

**1.7. ANÁLISE DAS PROPOSTAS:** As propostas recebidas serão analisadas pela Comissão Técnica de Avaliação em prazo de 05 (cinco) dias corridos, a contar do recebimento de cada proposta, e, em caso de habilitação, serão objeto de estudo de adequações técnicas necessárias à locação para concordância do proprietário;

**1.8.** Os esclarecimentos prestados aos interessados e as respostas às impugnações estarão disponíveis no site [www.secti.es.gov.br](http://www.secti.es.gov.br), dispensando qualquer outra publicidade, não podendo os demais interessados, em qualquer hipótese, alegarem desconhecimento dos mesmos;

## 2. OBJETO

**2.1.** Locação de imóvel com aproximadamente **1.740 m<sup>2</sup>** (um mil e setecentos e quarenta metros quadrados) de área total construída, que contemple no mínimo os ambientes e dimensões detalhados na Cláusula 4 do Termo de Referência, localizado no município de **Serra/ES**, destinado ao funcionamento do **Centro Estadual de Educação Técnica – CEET SAÚDE**, conforme requisitos mínimos descritos detalhadamente no Termo de Referência, Anexo I do presente Edital de Chamada Pública.

## 3. FORMALIZAÇÃO E LOCAL DE ENTREGA DAS PROPOSTAS COMERCIAIS

**3.1.** O(s) proponente(s) deve(m) entregar até o dia e local definidos neste Edital, ao Agente de Contratação da SECTI, sua proposta comercial e demais documentações exigidas, com as páginas numeradas, datada e assinada na última página e rubricadas em todas as demais, dentro de 01 (um) envelope lacrado, opaco, indevassável, que deve ser entregue pessoalmente por ele(s) ou outra(s) pessoa(s) devidamente autorizada(s) por instrumento próprio, contendo na parte exterior os seguintes dizeres:

### PROPOSTA COMERCIAL

- Edital de Chamada Pública nº 001/2026 - Secretaria de Estado da Ciência, Tecnologia, Inovação e Educação Profissional – SECTI.
- Proprietário:
- Proponente:
- Endereço:
- Contato (telefone e e-mail):

A proposta comercial deve conter:

**3.1.1.** O valor mensal da locação do imóvel, deve ser expresso em moeda nacional, limitado a 02 (duas) casas decimais após a vírgula e também por extenso;



- 3.1.2. Caso o valor em numeral e por extenso estejam divergentes, prevalecerá o valor escrito por extenso;
- 3.1.3. Endereço completo do imóvel;
- 3.1.4. Certidão atualizada da Matrícula do imóvel edificado no competente Cartório de Registro de Imóveis, que comprove a propriedade do imóvel;
- 3.1.5. Declaração atestando que não há, acerca do imóvel edificado, qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação;
- 3.1.6. A(s) proposta(s) deve(m) ser formalmente assinadas, com validade de preços de no mínimo 120 (cento e vinte) dias, contados da data final para a sua entrega, determinada neste edital;
- 3.1.7. As propostas sem assinatura serão consideradas apócrifas e sem valor.
- 3.1.8. Independente de declaração expressa, a simples apresentação da proposta de preço acarretará, necessariamente, a aceitação total das condições previstas neste Edital;
- 3.1.8. Em nenhuma hipótese serão recebidos envelopes após o prazo e hora determinados neste Edital;
- 3.1.9. Em hipótese alguma poderá ser alterado o conteúdo da proposta apresentada, seja com relação ao valor, prazo de validade ou qualquer condição que importe modificação de seus termos originais, ressalvadas apenas aquelas destinadas a sanar evidentes erros materiais, alterações estas que serão avaliadas pelo Agente de Contratação para este fim.

#### **4. JULGAMENTO DAS PROPOSTAS COMERCIAIS E CRITÉRIOS PARA SELEÇÃO DO (S) IMÓVEL (IS)**

- 4.1.** - O presente edital não implica em obrigatoriedade da locação do imóvel ou de aceite de quaisquer das propostas apresentadas em qualquer uma das fases deste processo, nem tampouco daquela de menor valor, o chamamento público é voltado a selecionar as melhores propostas, que devem ser entendidas como aquelas que atendam o interesse público e garantam o menor preço, em observância aos ditames do art. 74, Inciso V, da Lei nº 14.133/2021;
- 4.2.** - Serão desclassificadas as propostas comerciais que:
- 4.2.1.** - Não atenderem às exigências deste Edital e de seus Anexos ou que estejam em desconformidade com os requisitos formais e documentais elencados neste Edital;
- 4.2.2.** Contiverem item condicionante para a entrega e execução do objeto, inclusive, apresentar qualquer outra forma de remuneração não prevista no presente instrumento;
- 4.3.** - Verificado o atendimento dos aspectos formais, serão classificadas as propostas que:



**4.3.1.** - Apresentem documentos que atestem o atendimento INTEGRAL dos ambientes e dimensões exigidos no Termo de Referência;

**4.3.2.** - Apresentem documentos que atestem o atendimento PARCIAL dos ambientes e dimensões exigidos no Termo de Referência, desde que demonstradas as proposições para os ajustes ou intervenções necessárias;

**4.4.** - A seleção do(s) imóvel (is) proposto(s) serão processadas e julgadas em estrita conformidade com os princípios básicos da legalidade, da impessoalidade, da moralidade, da igualdade, da publicidade, da probidade administrativa, da vinculação ao instrumento convocatório, visando à observância do princípio constitucional da isonomia e a seleção da proposta que melhor atenda a necessidade da administração, devendo ser desconsiderado o excesso de formalismo sanável, por qualquer forma, que venha a prejudicar o interesse público, após a realização da visita *in loco*;

**4.5** Será realizada vistoria por comissão designada pela SECTI para verificar o atendimento das especificações da edificação exigidas no termo de referência;

**4.6.** A escolha do imóvel proposto, irá considerar a necessidade de atendimento ao interesse público e a execução das atividades fins desta Secretaria, de modo que terá preferência sobre as demais propostas, aquele que o Relatório Técnico/Diagnóstico certificar o melhor atendimento dos critérios exigidos pelo item 3 do presente edital.

## **5. VISITA *IN LOCO* PARA CERTIFICAÇÃO DO ATENDIMENTO DOS REQUISITOS EXIGIDOS**

**5.1.** Selecionada(s) a(s) proposta(s) comercial(is), será providenciada a avaliação prévia do(s) imóvel(is) por meio de visita "*in loco*", por equipe técnica multidisciplinar a ser instituída pela SECTI com a presença do(s) proprietário(s) ou pessoa legalmente designada por ele(s), com as seguintes finalidades:

5.1.1. Compatibilizar as informações contidas nos documentos previamente entregues com as condições atuais da edificação no que tange à localização do imóvel, implantação da edificação, o programa de necessidades, instalações civis, instalações elétricas, instalações hidrossanitárias, atendimento aos normativos de incêndio e pânico, atendimento aos normativos de acessibilidade, condições da estrutura;

5.1.2. Certificar o atendimento de todos os requisitos exigidos no Termo de Referência e no item 3 do Edital e/ou viabilidade das adequações propostas para o seu integral atendimento;

5.1.2.1. Caso seja identificada pela comissão técnica multidisciplinar a necessidade de incluir ou alterar as adaptações e/ou intervenções inicialmente propostas pelo(s) proponente(s), a fim de assegurar o pleno funcionamento da unidade **administrativa**, o(s) proponente(s) deverá(ão) ser notificados para que se manifestem quanto à aceitação ou não dos apontamentos sugeridos;

5.1.2.2. A apresentação, se for o caso, da proposta comercial atualizada;

5.1.2.3. Somente será admitida a alteração do valor inicial proposto, caso ocorra a inclusão de apontamentos não contemplados nos requisitos mínimos exigidos;



5.1.3. Levantar e solicitar quaisquer dados ou documentos complementares que se fizerem necessários;

5.1.4. Elaborar o Relatório Técnico com a indicação de conformidade ou não do(s) imóvel(is) ofertado(s) e selecionado(s), devidamente motivado e fundamentado;

5.2. Caso o Relatório Técnico indique a conformidade do(s) imóvel(is) ofertado(s) e selecionado(s), inicialmente, aquele cuja proposta esteja melhor avaliada, nos termos do item anterior, deverá ser encaminhado à Comissão de Avaliação Imobiliária – CAI/SEGER, com o objetivo de avaliar se o valor proposto pelo imóvel está compatível com o preço de mercado, nos termos do artigo 96, Inciso III c/c artigo 100, Inciso IV, ambos do Decreto Estadual nº 3126-R, de 21/12/2012;

5.2.1. O valor mensal a ser pago estará limitado ao valor estabelecido no Laudo de Avaliação elaborado pela CAI/SEGER;

5.2.2. O Laudo de Avaliação será formalmente encaminhado ao(s) proponente(s) para ciência e sua manifestação quanto ao aceite ou não do valor avaliado;

5.2.3. Caso, o proponente classificado em primeiro lugar, **não aceite o valor avaliado e, expressamente desista da disputa**, deverá ser requerida a avaliação do imóvel da proposta subsequente com a melhor avaliação.

5.2.3.1. Poderão ser realizadas tantas avaliações quantas forem necessárias, enquanto houver imóveis propostos e classificados.

5.3. A fase de seleção observará as seguintes etapas:

ETAPA	DESCRIÇÃO DA ETAPA	DATA
1	Publicação do Edital de Chamamento	25/02/2026
2	Envio de propostas	25/02/2026 a 11/03/2026
3	Avaliação das propostas	12/03/2026 a 13/03/2026
4	Divulgação do resultado preliminar	16/03/2026

## 6. DOCUMENTAÇÃO MÍNIMA EXIGIDA PARA A FORMALIZAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

6.1. Definido o valor da locação e obtido o aceite do proponente, a proponente deverá apresentar em até 30 (trinta) dias corridos, a partir da convocação pelo Agente de Contratação, deve ser encaminhada a cópia autenticada ou a cópia simples, mediante a apresentação do original, dos seguintes documentos:

6.1.1. - Alvará válido emitido pela Prefeitura Municipal onde está localizado o imóvel;

6.1.2. - Habite-se ou Certidão de Conclusão do imóvel;

6.1.3. - Planta Baixa;



- 6.1.4. - Memorial descritivo;
  - 6.1.5. - Laudo AVCB - Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros – completo;
  - 6.1.6. - Escritura do Imóvel devidamente registrada em cartório;
  - 6.1.7. - Comprovante do endereço do imóvel;
  - 6.1.8. Se o proprietário for pessoa física, deverá apresentar os documentos pessoais: RG, CPF, comprovante de residência;
  - 6.1.9. - Se o proprietário for pessoa jurídica, deverá apresentar os documentos da empresa: cartão do CNPJ, ata de constituição da empresa e suas últimas alterações, certidão da Junta Comercial que conste todas as alterações contratuais e documentos pessoais de todos os sócios;
  - 6.1.10. - Caso o proprietário seja casado, deverá ser providenciada a Certidão de Casamento com Regime de Bens. Deverão ser providenciados, também, os documentos pessoais de identificação do cônjuge ou companheiro, este no caso de União Estável;
  - 6.1.11. Documentos pessoais de quem irá assinar o contrato.
  - 6.1.12. - Certidão do Cadastro Mobiliário na Prefeitura;
  - 6.1.13. - . Certidão negativa emitida pela Justiça Federal de que não existem ações e execuções de natureza cível, criminal, fiscal e em juizados especiais.
  - 6.1.14. - Certidão negativa de débitos trabalhista emitida pela Justiça do Trabalho;
  - 6.1.15. - Certidão conjunta negativa de tributos federais e dívida ativa da União;
  - 6.1.16. - Certidão negativa de débito junto à receita Estadual - ES;
  - 6.1.17. - Certidão negativa de débito do FGTS;
  - 6.1.18. - Certidão negativa de débito junto ao Município;
  - 6.1.19. - Declaração de inexistência de débitos junto à concessionária de energia elétrica;
  - 6.1.20. - Declaração de inexistência de débitos junto à concessionária de água e esgoto;
  - 6.1.21. - Declaração de que não possui qualquer vínculo institucional com a locatária na condição de servidor público.
- 6.2. É facultado ao proponente, caso já possua todas as documentações exigidas, entrega-las junto com a proposta comercial, ressaltando-se que deverá ser mantida a vigência e a regularidade até o término dos procedimentos para a locação;

## **7. VIGÊNCIA DO CONTRATO**



7.1. O prazo da presente locação será de 120 (cento e vinte) meses, iniciando-se no dia subsequente a publicação do seu extrato resumido no DIO, independente de notificação, aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial, obrigando-se a LOCATÁRIA a desocupar o imóvel ora locado, na data antes referida, entregando-o nas condições previstas neste instrumento contratual.

7.1.1. O início da vigência do contrato não induz ao início da contagem para fins de pagamento, que só deve ocorrer mediante a efetiva entrega do imóvel;

7.1.2. Justifica-se prazo eleito para a presente locação, o fato de que o imóvel objeto do contrato se destina à execução das atividades que competem ao CEET, assim, a fim de se evitar a interrupção da prestação dos serviços e reduzir a possibilidade de a administração ficar sem cobertura contratual em face do trâmite burocrático demandado para sua renovação, faz-se necessário que o prazo seja superior a doze meses;

7.1.3. O contrato poderá ser sucessivamente prorrogado pelas partes, enquanto houver necessidade pública a ser atendida através da presente contratação, mediante assinatura de termo aditivo, após apresentação de justificativa por escrito e autorização da autoridade competente para celebrar o contrato em nome da LOCATÁRIA.

7.1.4. É vedada a prorrogação automática do contrato e, na hipótese de irregularmente verificar-se a continuidade de utilização do imóvel pela LOCATÁRIA após findo o prazo ajustado entre as partes não ocorrerá a transformação do contrato em pacto por prazo indeterminado.

## **8. DISPOSIÇÕES FINAIS**

**8.1.** Os recursos, representação e pedido de reconsideração, somente serão acolhidos nos termos do art. 165 da Lei 14.133/2021.

**8.2** Não serão classificadas as propostas comerciais que não contenham os dados em conformidade com o presente edital;

**8.3.** Nos casos de identificação de imóveis de interesse, a SECTI poderá solicitar informações complementares referentes ao projeto arquitetônico, documento de propriedade, entre outros;

**8.4.** A apresentação de proposta comercial acarretará, necessariamente, na aceitação total das condições previstas nesta Chamada Pública pelo(s) proprietário(s) e/ou seu(s) representante(s);

**8.5.** Os proponentes deverão disponibilizar, mediante solicitação da SECTI, agenda para realização de vistoria *in loco* nos imóveis objeto da proposta

**8.6.** O presente Chamamento Público não constitui compromisso de contratação por parte da SECTI ou pagamento de quaisquer despesas decorrentes de intermediação ou corretagem dos imóveis apresentados;

**8.7.** O(s) imóvel(is) que melhor atender(em) as necessidades dispostas neste Edital será(ão) objeto de avaliação imobiliária pela CAI/SEGER, para definição do valor de mercado da locação, constituindo-se este o teto máximo passível de ser contratado pelo Estado do Espírito Santo;



**8.8.** A forma de execução para o cumprimento das disposições técnicas de que trata o objeto, ficará adstrito ao preenchimento adequado da Proposta Comercial deste Edital de Chamamento Público nº 00x/2024.

Vitória, xx de \_\_\_\_\_ de 2026

**Bruno Lamas Silva**  
Secretário de Ciência, Tecnologia, Inovação e Educação Profissional

## ANEXO I – TERMO DE REFERÊNCIA

### CHAMAMENTO PÚBLICO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL

#### 1 - DO OBJETO

1.1 - Serviços de **locação de imóvel urbano** destinado à **instalação e funcionamento do primeiro Centro Educacional na Área da Saúde**, visando ao desenvolvimento de atividades educacionais, administrativas, técnicas e de apoio, relacionadas à formação, capacitação e atualização de profissionais da área da saúde, nos termos da tabela abaixo, conforme condições e exigências estabelecidas neste Termo de Referência:

ITENS	DESCRIÇÃO ESPECIFICAÇÃO	UNIDADE	QUANT	VALOR UNIT. MÁXIMO MENSAL POR ITEM	VALOR POR ITEM	TOTAL
01	Locação de imóvel para abrigar o primeiro Centro Estadual de Educação Técnica na área da saúde na região metropolitana da Grande Vitória	Mês	120	R\$ 114.000,00	R\$ 13.680.000,00	
<b>VALOR TOTAL</b>					<b>R\$ 13.680.000,00</b>	

A locação do imóvel justifica-se pela necessidade de dispor de espaço físico adequado para atender às demandas pedagógicas, administrativas e operacionais do Centro Educacional na Área da Saúde, garantindo infraestrutura compatível com as normas sanitárias, de acessibilidade, segurança e conforto, bem como localização estratégica que facilite o acesso de alunos, professores, servidores e da comunidade em geral.

1.2 - Características mínimas:



1.2.1. O imóvel para atender as necessidades do CEET Saúde deverá ter uma área construída entre 1.400m<sup>2</sup> e 1500m<sup>2</sup> de forma linear ou dividida em andares sequenciais limitado a 3 unidades/pavimentos e em tamanhos similares entre os andares, que possa ter a seguinte divisão:

A estrutura do local deve comportar minimamente os seguintes ambientes:

- 01 (um) auditório com capacidade de no mínimo 85 (oitenta e cinco) pessoas com aproximadamente 110 m<sup>2</sup>;
- 01 (um) sanitário e 01 (um) Lavatório para cada grupo de 40 (quarenta) alunos por turno de funcionamento, observadas as especificidades de gênero; (caso o local seja dividido em andares, cada andar deve conter um conjunto completo de sanitários),
- 02 (dois) sanitários e 02 (dois) Lavatórios para estudantes com deficiência, instalados em ambientes que garantam acessibilidade, observadas as especificidades de gênero; caso o local seja dividido em andares, cada andar deve conter um conjunto completo de sanitários
- 05 (cinco) salas de aulas que comportem 30 (trinta) alunos.
- 01 (um) Foyer com espaço de aproximadamente 25 m<sup>2</sup>;
- 01 (uma) copa entre 10 m<sup>2</sup> a 20 m<sup>2</sup>. (caso o local seja dividido em andares, cada andar deve conter uma copa) • 01(um) Refeitório com aprox. 25 m<sup>2</sup>;
- 01 (uma) sala TI com aprox. 30m<sup>2</sup>;
- 03 (três) Almoxarifado com aprox. 10 m<sup>2</sup>
- 01 (uma)sala Servidor com aprox. 8 m<sup>2</sup>
- 01 (uma) Recepção com aprox. 30 m<sup>2</sup>
- 01 (uma Secretaria com aprox. 45 m<sup>2</sup>
- 01 (uma) sala Coordenação com aprox. 30 m<sup>2</sup>
- 01 (uma) sala do Coordenador de Curso com aprox. 10 m<sup>2</sup>
- 01 (uma)Sala Direção com aprox. 25 m<sup>2</sup>
- 01 (uma)Sala Reunião com aprox. 20 m<sup>2</sup>
- 01 (uma)Sala Professores com aprox. 45 m<sup>2</sup>
- 01 (um)Laboratório de Informática (30 pessoas) com aprox. 110 m<sup>2</sup>
- 02 (duas) Sala de Apoio com aprox. 15 m<sup>2</sup>
- 01(uma) Área Técnica (caso o local seja dividido em andares, cada andar deve conter uma área técnica)
- 01(um) Laboratório de Anatomia e Habilidades Técnicas(36pessoas) com aprox. 120 m<sup>2</sup>
- 02 (duas) Salas com estação de trabalho para 30 pessoas com aprox. 40 m<sup>2</sup> • 02 (dois) elevadores (caso o local seja dividido em andares, cada andar deve conter dois elevadores)
- Caso o local seja dividido em andares deve conter rampa, escadas ou elevadores para garantir a acessibilidade plena;
- Caso o local seja dividido em andares deve conter recepção em cada andar para controle de acesso dos visitantes/alunos de aprox. 40m<sup>2</sup>; • Portaria de acesso controlado.

## INFRAESTRUTURA E LAYOUT NECESSÁRIO

### Laboratórios para prática

- Com espaço para bancadas, pias com acionamentos que atendam acessibilidade, e revestimentos laváveis;

### Salas de aulas

- Pé direito adequado, com sistema de climatização robusto;



#### Acessibilidade total

- Rampas com inclinação correta, elevadores e banheiros adaptados conforme a NBR 9050.

#### Armazenamento de Resíduos

- Existência de local exclusivo e isolado para o descarte de resíduos infectantes, perfurocortantes e químicos.

#### Exigências da Vigilância Sanitária (VISA)

A estrutura deve permitir;

- Pisos e Paredes: Devem ser de material liso, impermeável e resistente a desinfetantes (geralmente cerâmica ou vinílico de alta resistência).
- Iluminação com proteção contra quedas e explosões nas áreas de laboratório.
- Rede Hidráulica contos de água e esgoto específicos para laboratórios de anatomia, enfermagem ou análises clínicas.

#### Localização

- Situar-se em área urbana, de fácil acesso por transporte público;
- Preferencialmente próximo a unidades de saúde, instituições de ensino ou áreas de relevante interesse público;
- Estar localizado em zona compatível com uso educacional;
- Estar próximo de comércios gerais, farmácias e restaurantes;
- Situar-se em distância de ponto de ônibus no máximo de 250m.

#### Área Física

- Área construída compatível com a demanda do Centro Educacional;
- Capacidade para abrigar salas de aula, laboratórios, salas administrativas, auditório (se aplicável), banheiros, copa e áreas de circulação.

#### Infraestrutura Mínima

- Obrigatoriamente as benfeitorias precisam ser novas
- Salas amplas, ventiladas e iluminadas;
- Instalações elétricas e hidráulicas em perfeito funcionamento;
- Rede lógica e elétrica compatível com equipamentos educacionais e tecnológicos;
- Banheiros em quantidade suficiente, inclusive com adaptação para pessoas com deficiência;
- Acessibilidade conforme a legislação vigente (NBR 9050 e demais normas aplicáveis);
- Condições adequadas de segurança, incluindo saídas de emergência e, quando exigido, Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB).
- O imóvel a ser escolhido será criteriosamente avaliado e comparado com outras opções disponíveis participantes do chamamento público.
- A infraestrutura e características do imóvel, incluindo tamanho, disposição dos ambientes e recursos técnicos, serão analisados para garantir que atendam precisamente às necessidades do CEET de saúde.



### Localização estratégica

- A região entre os terminais de Laranjeiras e Carapina foi identificada como um espaço hábil e adequado para a instituição do CEET de saúde. Por isso, o imóvel a ser escolhido deve ser localizado nessa região que é próxima de 03 (três) terminais rodoviários, o que proporciona facilidades de acesso para estudantes, professores e demais funcionários, muitas unidades de saúde na região entre outras vantagens.

### Proximidade a serviços de saúde

- A presença de uma extensa rede de hospitais e unidades de saúde na região reforça a conveniência da localização do imóvel a ser escolhido. Essa proximidade pode ser vantajosa para futuras parcerias, estágios e atividades práticas relacionadas à formação em saúde.

### Adequação ao escopo

- O imóvel deverá atender ao escopo inicialmente planejado, comportando auditório, salas de aula, laboratórios, áreas administrativas, espaços de convivência e outras instalações necessárias para o funcionamento do CEET de saúde, conforme descrito no item 4.

### Inexistência de outras opções

- A da necessidade de consulta sobre espaços próprios da administração pública para a instalação, a SEGER informou sobre a inexistência deles.

1.3. A metragem dos espaços em relação ao número de alunos e acessibilidade deve seguir o que preconiza a Resolução nº 3777/2014, emitida pelo Conselho Estadual de Educação do Espírito Santo (órgão regulador das escolas no estado), em seu art. 69.

### III – na educação profissional:

- a) salas de aula compatíveis com o PPP da instituição e com área não inferior a um metro e vinte centímetros quadrados (1,20m<sup>2</sup>) por estudantes e dois metros quadrados (2,00m<sup>2</sup>) para o professor;
- b) ambientes para funcionamento da diretoria, da coordenação pedagógica, da coordenação de curso, da secretaria e da sala de professores;
- c) laboratório de informática devidamente equipado ou recursos e ferramentas tecnológicas, com número de equipamentos na proporção de um para cada dois estudantes, com acesso à internet e softwares adequados aos cursos ministrados;
- d) laboratório(s) adequado(s) ao(s) curso(s) ofertado(s) e ao disposto no CNCT;



- e) biblioteca com área suficiente para o atendimento à clientela, com computadores conectados à internet, política de funcionamento consolidada e com acervo de, pelo menos, um título da bibliografia básica e dois títulos da bibliografia complementar para cada componente curricular do curso proposto, disponíveis física ou virtualmente: 1- em meio físico, com, pelo menos, três exemplares para cada referência, e dois títulos da bibliografia complementar, com, pelo menos, um exemplar de cada um; 2- biblioteca virtual, com comprovação de liberação de acesso compatível com o número de vagas ofertadas.
- f) espaços adequados para refeitório, copa-cozinha, despensa, almoxarifado e equipamentos para o preparo de alimentos que atendam às exigências de nutrição, saúde, higiene e segurança, no caso de a instituição fornecer alimentação, ou cantina adequadamente equipada que atenda a essas exigências supracitadas;
- g) bebedouros com equipamentos que assegurem a filtragem da água, e torneiras com acessibilidade;
- h) um sanitário e um lavatório, por pavimento, para cada grupo de quarenta estudantes, por turno de funcionamento, observadas as especificidades de gênero;
- i) dois sanitários e dois lavatórios, por pavimento, para estudantes com deficiência, instalados em ambientes que garantam a acessibilidade, observadas as especificidades de gênero;
- j) garantia de acessibilidade por meio de rampas de acesso ou plataforma de percurso vertical;
- k) espaço de vivência que permita aos estudantes a interação social;

1.4. O Imóvel deve estar em plenas condições de uso, com rede hidráulica, esgotamento sanitário, drenagem de águas pluviais, rede elétrica estabilizada, rede lógica com cabeamento estruturado instalada em toda a dimensão do imóvel, acústica, iluminação, sistema de ar condicionado central instalado, e em funcionamento, sem que estas características impliquem em ônus para gestão pública.

1.5. Todas as adaptações de layout estrutural, conforme as necessidades do CEET, serão realizadas pelo locatário, sendo desnecessário consentimento prévio e expresso do locador.

1.6. No Imóvel deverá possuir entrada para os sistemas de telefonia fixa e de fibra ótica, conforme exigida pela concessionária dos serviços;

1.7. No imóvel deverá possuir relógios de água e de energia independentes;

1.8. Caso o imóvel seja localizado em prédio comercial, deverá ser oferecido serviços de manutenção periódica com equipe de serviços gerais para limpeza das escadarias e elevadores, do hall de entrada do prédio e da higienização da caixa d'água.

**1.9. O imóvel deve oferecer estacionamento para no mínimo 30 (trinta) vagas rotativas e no mínimo 45 (quarenta e cinco) vagas próprias para veículos.**

1.10- Os bens objeto desta contratação são caracterizados como comuns, conforme artigo 6º, XIII da Lei 14.133, de 1º de abril de 2021, o qual esclarece que bens e serviços comuns são:

*“...aqueles cujos padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos pelo edital, por meio de especificações usuais de mercado”.*

1.11 - O objeto desta contratação não se enquadra como sendo de bem de luxo, conforme Decreto nº 5.352-R/2023.

1.12 - O contrato ou outro instrumento hábil que o substitua oferece maior detalhamento das regras que serão aplicadas em relação à vigência da contratação.



1.13 - O prazo de vigência da contratação terá início no dia posterior ao da publicação do respectivo instrumento no Portal Nacional de Contratações Públicas – PCNP, e terá duração de 120 (cento e vinte) meses.

1.14 - O Decreto Federal nº 7.689/2012 condicionou, para o Poder Executivo Federal, o qual usaremos por analogia a escolha de uma localização específica ao critério de atendimento ao público, consoante o disposto no seguinte dispositivo:

Art. 3º- In Omissis.

*(...) § 2º Para a aquisição ou locação de imóvel devem ser consideradas todas as opções disponíveis no mercado, vedada restrição a qualquer bairro ou região, salvo quando houver atendimento ao público, caso em que poderá ser privilegiada a localização do imóvel em razão da facilidade de acesso do público alvo.*

1.15. Assim, os fundamentos expostos neste Termo sobre a preferência por localização, seguem as melhores práticas e legislação acerca da matéria, ao privilegiar a localização do imóvel em razão da facilidade de acesso ao público, considerando que o CEET Saúde será escola técnica aberto ao público em geral.

1.16. Caso haja divergência entre as descrições e especificações e deste Estudo Técnico Preliminar, prevalecem essas últimas.

## 2 - FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1 - A Fundamentação da Contratação e de seus quantitativos encontra-se pormenorizada em tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares, apêndice deste Termo de Referência.

## 3 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO E ESPECIFICAÇÃO DO PRODUTO

3.1 - A descrição da solução como um todo encontra-se pormenorizada em tópico específico do Estudo Técnico Preliminar, apêndice deste Termo de Referência.

## 4 - REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. Os requisitos indispensáveis para a presente contratação, visam atender a necessidade da Administração de Locação de imóvel para abrigar o primeiro Centro Estadual de Educação Técnica na área da saúde na região metropolitana da Grande Vitória, já que o estado do Espírito Santo não oferta cursos técnicos na área Ambiente e Saúde, tais como: Enfermagem, Radiologia, Agente Comunitário de Saúde, dentre outros, parte integrante das ações da SECTI, garantindo eficiência e alinhamento com os princípios de sustentabilidade.

4.2 A metragem dos espaços em relação ao número de alunos e acessibilidade deve seguir o que preconiza a Resolução nº 3777/2014, conforme estabelece o item 4.2 do ETP.

### Da Sustentabilidade

4.3. Além dos critérios de sustentabilidade eventualmente inseridos na descrição do objeto, devem ser atendidos os seguintes requisitos:

4.3.1. Considerando a natureza do objeto a ser contratado, verifica-se a ausência de impactos ambientais relevantes ou significativos associados à execução contratual. Trata-se de produtos de baixo potencial poluidor e de mínima interferência sobre recursos naturais, entretanto nos termos do art. 5º, inciso XII, da Lei nº 14.133/2021, é dever da Administração Pública promover o desenvolvimento sustentável nas contratações.

4.3.2. Por essa razão, exige-se que a licitante observe integralmente os critérios e diretrizes ambientais vigentes, incluindo aqueles previstos na Política Nacional do Meio Ambiente (Lei nº



6.938/1981), na Política Nacional sobre Mudança do Clima (Lei nº 12.187/2009), bem como nas orientações estabelecidas pelo Decreto nº 7.746/2012, no que forem compatíveis.

4.3.3. Ainda que o impacto ambiental seja mínimo, a conformidade com a legislação ambiental vigente e com os princípios da sustentabilidade deve ser assegurada como condição essencial à regularidade da contratação, como exemplo no caso em tela:

- Eficiência energética: Otimização da iluminação natural e uso, preferencialmente, de lâmpadas de LED.
- Prevenção de contaminações: Investir em medidas preventivas, como inspeções regulares e manutenção adequada de equipamento elétricos e hidráulicos, para evitar vazamentos hidráulicos e outras formas de contaminação ambiental
- Ruídos: Isolamento acústico das áreas mais ruidosas e uso de equipamentos menos ruidosos, para minimizar a poluição sonora devido à movimentação de pessoas e uso de equipamentos.
- Impacto visual: Planejamento adequado da instalação de antenas, placas e outros elementos para minimizar seu impacto visual, com uso de design arquitetônico harmonioso, buscando diminuir a alteração da paisagem urbana devido à instalação desses elementos.

## Da Subcontratação

4.4. Não é admitida a subcontratação do objeto.

Da Garantia de Execução

4.5. Não será exigida garantia contratual, nos termos dos artigos 96 e seguintes da Lei nº 14.133/2021, considerando que o bem a ser adquirido será entregue em fornecimento único, não se tratando de objeto contínuo nem demandando garantia para o cumprimento das obrigações, uma vez que não há responsabilidades futuras decorrentes da contratação. A execução ocorrerá dentro do período estabelecido neste Termo de Referência, o que assegura previsibilidade e reduz incertezas quanto ao cumprimento contratual, minimizando o tempo de exposição a eventuais riscos.

4.6. Ademais, a análise de riscos não identificou fatores que justifiquem a imposição de garantias, sendo que, diante da natureza singular do objeto, da inviabilidade de competição, do histórico de cumprimento contratual satisfatório pela Contratada e do baixo potencial de riscos significativos, considera-se devidamente fundamentada a dispensa da exigência de garantia contratual.

4.7. Aplicam-se, no que couber, as disposições do Código de Proteção e Defesa do Consumidor, instituído pela Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990.

## 5 - MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

Condições de execução

5.1 - A execução do objeto seguirá a seguinte dinâmica:

5.1.1. Início da execução do objeto: O prazo de vigência da contratação terá início no dia posterior ao da publicação do respectivo instrumento no Portal Nacional de Contratações Públicas – PCNP e terá duração de 120 (cento e vinte) meses.

5.2. A CONTRATADA deverá entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina;



5.3 A CONTRATADA deverá adaptar e/ou permitir a adaptação do layout do imóvel às necessidades de ambientes, a fim de proporcionar o funcionamento adequado dos serviços.

5.4 A CONTRATADA deverá garantir durante o tempo da locação o uso pacífico do imóvel, em compatibilidade com as obrigações ora assumidas, bem como em relação às condições exigidas quando da presente contratação.

5.5 A CONTRATADA deverá responder pelos vícios ou defeitos anteriores a locação, bem como receber o imóvel sem a reforma, acordo entre as partes;

5.6 A CONTRATADA deverá pagar todos os impostos, especialmente o IPTU e taxas incidentes sobre o imóvel que antecedam a contratação;

5.7 A CONTRATADA deverá informar ao Locatário quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive a apresentação da documentação correspondente.

Local e horário da prestação dos serviços

5.8. Os serviços serão prestados no endereço a ser definido após a realização e finalização do chamamento público.

5.9. Os serviços serão prestados nos horários a serem definidos quando da implantação do CEET Saúde.

5.10. Descrição detalhada dos métodos, rotinas, etapas, tecnologias procedimentos, frequência e periodicidade de execução do trabalho: a serem definidos quando da implantação do CEET Saúde.

#### **Cronograma de realização dos serviços:**

5.11.a ser definido quando da implantação do CEET Saúde.

#### **Rotinas a serem cumpridas**

5.12. Serão definidas quando da implantação do CEET Saúde.

#### **Materiais a serem disponibilizados**

5.13. Não serão necessários materiais devido às características do objeto.

Informações relevantes para o dimensionamento da proposta

5.14. A demanda do órgão tem como base as seguintes características: área construída entre 1.400m<sup>2</sup> e 1500m<sup>2</sup> de forma linear ou dividida em andares sequenciais e em tamanhos similares entre os andares, e demais especificações contidas no Item 1.2. do presente Termo de referência.

*Especificação da garantia do serviço (art. 40, §1º, inciso III, da Lei nº 14.133, de 2021)*

5.15. Não serão necessários procedimentos de transição e finalização do contrato devido às características do objeto.

## **6- MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO**

6.1. 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.

6.2 - As comunicações entre o órgão ou entidade 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.

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



6.4 - 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.

6.5 - 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/2021 e demais condições previstas para a contratação.

#### *Compete ao Locador*

6.6. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado.

6.7. Responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação.

6.8. Fornecer à Locatária recibo discriminando as importâncias, vedada a quitação genérica.

6.9. Pagar as taxas de administração imobiliária, e de intermediações, se existirem.

6.10. Pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel.

6.11. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, aí se incluindo todas aquelas que não se refiram a gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente as enumeradas no parágrafo único do artigo 22 da Lei nº 8.245/91.

#### *Compete LOCATÁRIA*

6.12. Pagar pontualmente o aluguel, conforme estabelecido no contrato.

6.13. Utilizar o imóvel para atendimento de finalidade estabelecida nesse termo de referência.

6.14. Levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais perturbações de terceiros.

6.15. Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel ou nas suas instalações provocados por si ou seus agentes.

6.16. Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais de sua responsabilidade, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ela, LOCATÁRIA.

6.17. Pagar as despesas relativas ao consumo de energia elétrica, gás, água e esgoto e ao serviço de telefonia ou outros meios de comunicação.

6.18. Permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia, de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado por terceiros, na hipótese de alienação do mesmo em quando não possuir interesse no exercício de seu direito de preferência de aquisição.

6.19. Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como tais aquelas necessárias à conservação e manutenção do imóvel, notadamente as enumeradas no §1º do artigo 23 da Lei nº 8.245/91.

6.20. Permitir a realização de reparos urgentes pelo LOCADOR, com direito a abatimento do valor do aluguel na hipótese de os reparos durarem mais de 10 (dez) dias e a rescindir o contrato caso seja ultrapassado o prazo de 30 (trinta) dias.

## **7.CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO**



### *Do Recebimento*

7.1. Os serviços serão recebidos provisoriamente, de forma sumária, no ato da entrega, juntamente com a nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente, pelo fiscal ou comissão designada, consignando em relatório informações sobre a simples conferência da conformidade do que foi contratado, em especial do quantitativo, marca e modelo e demais informações constantes na nota fiscal.

7.2. os serviços poderão ser rejeitados, no todo ou em parte, inclusive antes do recebimento provisório, quando em desacordo com as especificações constantes no Termo de Referência e na proposta, devendo ser substituídos no prazo de 10 (dez) dias, a contar da notificação por escrito da contratada, às suas custas, sem prejuízo da aplicação das penalidades.

7.2.1. caso haja irregularidades que impeçam o recebimento provisório, o fiscal, conforme o caso, deverá solicitar ao contratado, por escrito, as respectivas correções.

7.2.2. Após o recebimento provisório, o fiscal deverá manifestar-se sobre o cumprimento das exigências de caráter técnico da conformidade do material recebido com as exigências contratuais, visando subsidiar o gestor do contrato no recebimento definitivo, no prazo de 10 (dez) dias.

7.3. O recebimento definitivo ocorrerá no prazo de 15 (quinze) dias úteis, a contar da manifestação do fiscal prevista no item 7.2.2, após a verificação da qualidade e quantidade do material e consequente aceitação mediante termo detalhado.

7.3.1. caso haja irregularidades que impeçam o recebimento definitivo, o gestor, conforme o caso, deverá solicitar ao contratado, por escrito, as respectivas correções no prazo de 05 (cinco) dias úteis.

7.4. O prazo para recebimento definitivo poderá ser excepcionalmente prorrogado, de forma justificada, por igual período, quando houver necessidade de diligências para a aferição do atendimento das exigências contratuais.

7.5. No caso de controvérsia sobre a execução do objeto, quanto à dimensão, qualidade e quantidade, deverá ser observado o teor do art. 143 da Lei nº 14.133/2021, comunicando-se à empresa para emissão de Nota Fiscal no que pertine à parcela incontroversa da execução do objeto, para efeito de liquidação e pagamento.

7.6. O prazo para a solução, pelo contratado, de inconsistências na execução do objeto ou de saneamento da nota fiscal ou de instrumento de cobrança equivalente, verificadas pela Administração durante a análise prévia à liquidação de despesa, não será computado para os fins do recebimento definitivo.

7.7. O recebimento provisório ou definitivo não excluirá a responsabilidade civil pela solidez e pela segurança dos serviços nem a responsabilidade ético-profissional pela perfeita execução do contrato.

7.8. O recebimento provisório poderá ser dispensado nos casos em que a fiscalização consiga emitir sumariamente o termo de recebimento definitivo pela simplicidade ou quantidade recebida do objeto.

### *Nota Fiscal*

7.9. Para fins de exame da Nota Fiscal, o fiscal deverá verificar, se a nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente apresentado expressa os elementos necessários e essenciais do documento, tais como:

7.9.1. o prazo de validade;

7.9.2. a data da emissão;

7.9.3. Os dados do contrato e do órgão contratante;

7.9.4. o período respectivo de execução do contrato;

7.9.5. o valor a pagar; e

7.9.6. eventual destaque do valor de retenções tributárias cabíveis.



7.10. havendo erro na apresentação da nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente, ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, esta ficará sobrestada até que o contratado providencie as medidas saneadoras, reiniciando-se o prazo após a comprovação da regularização da situação, sem ônus ao contratante;

7.11. A nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente deverá ser obrigatoriamente acompanhado da comprovação da regularidade fiscal.

7.12. O Contratado deverá apresentar nota fiscal/fatura que registre o valor dos bens/serviços, o valor líquido da nota e o valor dos impostos sujeitos a retenção na fonte, inclusive o ISSQN (quando for o caso) e o destaque do Imposto de Renda na Fonte (conforme disposto na IN/RFB 1.234/2012, ou a que vier a substituí-la, e no Decreto Estadual 5.460-R/2023), os quais serão retidos e recolhidos diretamente pela Administração contratante.

#### *Do Prazo de Pagamento*

7.13. 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.

7.14. ao enviar a solicitação de pagamento, o gestor do contrato deve especificar a data de vencimento da obrigação.

7.15. Decorrido o prazo indicado no item anterior, incidirá multa financeira nos seguintes termos:

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

Onde:

VM = Valor da Multa Financeira.

VF = Valor da Nota Fiscal referente ao mês em atraso. ND = Número de dias em atraso.

7.16. 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.

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

7.18. 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.

#### *Da Forma de Pagamento*

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

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

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

7.22. 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.

7.23. 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.

## **8. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR E FORMA DE FORNECIMENTO**



### Forma de Seleção e Critério de Julgamento da Proposta

8.1. O fornecedor será selecionado por meio da realização de procedimento de Licitação, na modalidade de **CHAMAMENTO PÚBLICO**, em sua forma eletrônica, com adoção do critério de julgamento pelo menor preço.

Sobre a contratação temos a relatar:

A criação de um CEET voltado exclusivamente para oferta de cursos na área ambiente e saúde, visa garantir a possibilidade aos cidadãos capixabas acesso à formação profissional técnica na área, de forma gratuita, ofertada pelo poder público, sem o recorte social inerente à oferta realizada na rede privada.

É uma iniciativa notória que visa garantir a equidade de formação profissional aos cidadãos capixabas. A existência de demanda reprimida por cursos da referida área, pode ser confirmada com dados do Programa Bolsa Técnica que no ano de 2022 ofertou 520 (quinhentas e vinte) vagas para cursos técnicos na área da saúde e obteve o quantitativo de 2.887 (duas mil e oitocentos e oitenta e sete) inscrições, que de maneira cristalina demonstra a existência de demanda pelos cursos na área da saúde.

Acrescentamos a importância da educação profissional na formação do cidadão. Pesquisas e matérias jornalísticas atuais apontam que o Brasil é o 2º país com maior número de jovens fora da escola, tornando-se um desafio para os governos estaduais. Por isso, a abertura de um CEET contribui para uma formação a esses jovens. A matéria pode ser conferida no link: <https://g1.globo.com/jornal-nacional/noticia/2023/08/29/brasil-esta-entre-os-paises-com-maior-proporcao-de-jovens-que-esta-o-fora-da-escola-e-sem-trabalhar-diz-ocde.ghtml>

O CEET buscará oferecer cursos de formação técnica, cujo objetivo é qualificar e alinhar os participantes na educação profissional e do atendimento corporativo.

A responsabilidade social é um dos pilares centrais do projeto. Mais do que cursos, são oferecidas oportunidades de inclusão social que transformam vidas, tudo isso em sintonia com a proposta do Programa Qualificar ES.

Considerando os desafios e as constantes mudanças da sociedade, torna-se essencial proporcionar aos alunos meios que favoreçam o impulso de suas carreiras. Nesse contexto, a capacitação profissional surge como instrumento estratégico, garantindo uma formação ampla, eficaz e transformadora.

Para tal instalação, algumas exigências deverão ser cumpridas, como viabilidade técnica e econômica da escolha do imóvel, incluindo a metragem necessária, custos de adaptação, valor de aluguel de mercado, e a inexistência de espaços próprios disponíveis.

Acerca da necessidade de consulta sobre espaços próprios da administração pública para a instalação, a SEGER informou sobre a inexistência deles.

Assim, dentro das sinalizações elencadas como critérios para escolha da localização, o município de Serra obteve posição de destaque em razão das seguintes características:

- Serra (ES) é o município mais populoso e economicamente mais importante do Espírito Santo, faz parte da região Metropolitana da Grande Vitória, conhecido pelo seu grande polo industrial, extensa área rural com agroturismo e belas praias como Manguinhos e Jacaraípe, oferecendo



um mix de desenvolvimento urbano e características naturais, sendo uma cidade de grande diversidade populacional e cultural, com forte identidade. E apesar disso, o município ainda não possui um Centro de Educação Técnica.

#### Principais Características:

- **Localização:** Litoral do Espírito Santo, na Região Metropolitana de Vitória, com acesso pela BR-101.
- **População:** É o município mais populoso do estado, com mais de 500 mil habitantes.
- **Economia:** Possui o maior parque industrial da região metropolitana e estadual, além de forte setor agrícola e turístico.
- **Turismo:** Oferece praias (Manguinhos, Jacaraípe, Nova Almeida) e circuitos de agroturismo (Chapada Grande, Pitanga).
- **Cultura:** Berço do folclore capixaba, com forte influência do Congo.

#### Onde Fica:

O município de Serra está situado na região metropolitana de Vitória, fazendo divisa com Cariacica, Fundão, Vitória e o Oceano Atlântico a leste, e Santa Leopoldina a oeste.

Existem na região 02 (dois) terminais, de Laranjeiras e Carapina, o que facilita o deslocamento dos estudantes, professores e apoio administrativo. Além de se tratar de uma região que divide espaço entre indústrias, comércio e residências, imóveis lineares e horizontais.

Concentra ainda as maiores empresas de Serra e uma fração muito importante da economia local. A região liga as principais rodovias da cidade incluindo: BR 101, Norte Sul a ES-010 facilitando assim a locomoção para as cidades vizinhas.

Outro fator considerado na escolha da região, é a proximidade da região com hospitais e unidades de saúde, o que viabilizará facilidade aos estudantes no deslocamento para cumprimento das atividades do estágio profissional obrigatório.

Após buscas infrutíferas por escolas desativadas que atendessem a demanda, foram iniciadas buscas por imóveis, com preferência para aqueles que ofertassem maior facilidade para a realização de adequações estruturais para um ambiente escolar, com planta baixa flexível e ampla, portaria com controle de entrada e saída, elevador ou rampa, e calçadas com acessibilidade.

As exigências para a infraestrutura, deve-se ao fato de que uma escola de saúde, exige ambientes específicos, e que simulem um ambiente hospitalar ou ambulatorial,

Diante do exposto, justificamos a necessidade da realização de um chamamento público para locação de um espaço hábil e adequado para instituição do CEET de saúde, no município de Serra.

#### Da Forma de Fornecimento

8.2. O fornecimento do objeto será continuado.

8.3. A escolha se justifica pela necessidade de manter a sede do CEET Saúde em funcionamento durante todo o prazo contratual.

#### Das Exigências de Habilitação

### JUSTIFICATIVA DOS REQUISITOS DA QUALIFICAÇÃO TÉCNICA E DOS REQUISITOS DE QUALIFICAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA



8.4. para fins de habilitação, nos termos dos ARTS. 67 a 70 da Lei nº 14.133/2021, a Administração Pública deve exigir dos contratadas requisitos de qualificação técnica e qualificação econômico-financeira, limitados ao necessário para assegurar que a contratação será executada com a devida capacidade operacional e financeira, garantindo o interesse público e a execução adequada do objeto contratual.

8.05. Referente à habilitação econômico-financeira, será exigido o Balanço Patrimonial (BP) e Demonstração de Resultado de Exercício (DRE) dos 2 (dois) últimos exercícios sociais e a Declaração assinada por profissional habilitado da área contábil, em virtude do valor da contratação e a importância da comprovação de que a CONTRATADA possui condições de subsidiar a execução do evento.

## 9. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

9.1. O valor total MENSAL estimado para a contratação é de **R\$ 114.000,00 (cento e quatorze mil reais)**, conforme quantidades e custos unitários que se encontram elencados na tabela acima, para um período de 120 (cento e vinte) meses.

Acerca do valor temos a relatar

- Vitória, é a capital com o metro quadrado mais caro do Brasil; segundo o Índice Fipe ZAP, os imóveis residenciais subiram, em média, 6,52% em 2025. Em Vitória, a valorização foi ainda maior: 15,13% no ano, colocando a cidade entre as cinco capitais com maior alta, sendo o preço médio de R\$ 14.108,00.
- Veja ranking e entenda os motivos | Espírito Santo | G1 – 06/01/2026 11h40 Atualizado há 3 semanas.
- Ao ser aplicado o valor supramencionado ao tamanho do imóvel pretendido para localização em Vitória, de 1.400 m<sup>2</sup>, totalizam-se o valor mínimo de **R\$ 20.325.200,00 (vinte milhões, trezentos e vinte e cinco mil reais)**, com valor mensal para 120 (cento e vinte) meses de **R\$ 169.376,67 (cento e sessenta e nove mil, trezentos e setenta e seis reais e sessenta e sete centavos)**.
- Já no município de SERRA, após pesquisa de mercado, o valor Global estimado encontrado ficou em **R\$13.680.000,00 (treze milhões e seiscentos e oitenta mil reais)**, sendo o valor mensal estimado para o prazo contratual de 120 (cento e vinte) meses, de **R\$ 114.000,00 (cento e quatorze mil reais)**, utilizando-se como parâmetro a proposta apresentada anexa.
- Perfazendo uma diferença de **R\$ 6.645.200,00 (seis milhões e seiscentos e quarenta e cinco mil e duzentos reais)** de um município para o outro, sem levar em consideração todo o resto.

9.2. O valor a ser efetivamente pago pela locação pretendida será estabelecido após avaliação a ser promovida pela Comissão de Avaliação Imobiliária/SEGER.

9.3. Nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021, em seu art. 105, a cada período de 12 (doze) meses, contados da data da proposta ou do último reajuste, é permitido o reajustamento do valor do aluguel.

9.4. O reajuste do preço contratado levará em consideração o Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, ou outro índice que vier a substituí-lo.



9.5. Compete ao LOCADOR a iniciativa e o encargo do cálculo minucioso de cada reajuste a ser aprovado pela LOCATÁRIA, juntando-se o respectivo memorial de cálculo do reajuste.

9.6. O reajuste será efetuado por meio de simples apostilamento, nos termos do artigo 136 da Lei Federal nº 14.133/2021.

## 10. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

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

10.2 A contratação será atendida pela seguinte dotação:

10.2.1. Ação 19.333. 0051. 2217 - QUALIFICAÇÃO DO CIDADÃO PARA O MUNDO DO TRABALHO

10.2.2. Elemento de Despesa: 3.3.90.39 - OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS - PESSOA JURÍDICA.

10.2.3 .Plano Interno: Não definido.

10.3 - A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.

## 11. SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

11.1. Comete infração administrativa nos termos da Lei nº 14.133/2021, o contratado que:

- a) der causa à inexecução parcial do contrato;
- b) der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo; c) der causa à inexecução total do contrato;
- d) ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado;
- e) apresentar documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a execução do contrato;
- f) praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- g) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- h) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013

11.2 - Serão aplicadas ao contratado que incorrer nas infrações acima descritas as seguintes sanções:

- a) Advertência, quando o contratado der causa à inexecução parcial do contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §2º, da Lei nº 14.133/2021);
- b) Impedimento de licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “b”, “c” e “d” do subitem acima deste Contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, § 4º, da Lei nº 14.133/2021);
- c) Declaração de inidoneidade para licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “e”, “f”, “g” e “h” do subitem acima deste Contrato, bem como nas alíneas “b”, “c” e “d”, que justifiquem a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §5º, da Lei nº 14.133/2021);
- d) Multas (art. 156, II, e § 3º, da Lei 14.133/2021), observados os seguintes parâmetros: Multa moratória de 0,5% (cinco décimos por cento) por dia útil de atraso injustificado sobre o valor da parcela inadimplida, até o limite de 30 (trinta) dias; Multa compensatória de 2% (dois por cento) incidente sobre o valor do contrato, para a infração descrita na alínea “a” do subitem 11.1; Multa compensatória de 15% (vinte por cento) incidente sobre o valor do contrato, para as infrações descritas nas alíneas “b” a “h” do subitem 11.1.



11.3 - O atraso superior a 5 (cinco) dias autoriza a Administração a promover a extinção unilateral do contrato por descumprimento ou cumprimento irregular, convertendo a multa moratória em multa compensatória (art. 162, parágrafo único, da Lei 14.133/2021).

11.4 - Em caso de reincidência, o valor total das multas aplicadas não poderá exceder o limite de 30% (trinta por cento) sobre o valor total do Contrato.

11.5 - A aplicação das sanções previstas neste Contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado ao Contratante (art. 156, § 9º, da Lei 14.133/2021).

11.6 - A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções, na forma do art. 156, § 7º, da Lei nº 14.133/2021.

11.7 - Na aplicação das sanções serão considerados (art. 156, § 1º, da Lei 14.133/2021):

- (a) a natureza e a gravidade da infração cometida;
  - (b) as peculiaridades do caso concreto;
  - (c) as circunstâncias agravantes ou atenuantes;
  - (d) os danos que dela provierem para o Contratante;
- (e) a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

11.8 - Antes da aplicação da multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação (art. 157 da Lei 14.133/2021).

11.9 - A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa ao Contratado, observando-se o procedimento previsto no *caput* e parágrafos do art. 158 da Lei 14.133/2021 para as penalidades de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, assim como as seguintes regras:

11.9.1 - Antes da aplicação de qualquer sanção administrativa, a Administração deverá notificar o contratado, facultando-lhe a apresentação de defesa prévia;

11.9.2 - A notificação deverá ocorrer pessoalmente, eletronicamente, com confirmação de recebimento, ou por correspondência com aviso de recebimento, indicando, no mínimo: a conduta reputada como infratora, a motivação para aplicação da penalidade, a sanção que se pretende aplicar, o prazo e o local de entrega das razões de defesa;

11.9.3 - O prazo para apresentação de defesa prévia para a penalidade de advertência será de 05 (cinco) dias úteis e de 15 (quinze) dias úteis para as demais penalidades, e serão contados na forma do art. 183 da Lei 14.133/2021;

11.9.4 - O contratado comunicará ao órgão promotor do certame as mudanças de endereço ocorridas no curso do processo licitatório e da vigência do contrato, considerando-se eficazes as notificações enviadas ao local anteriormente indicado, na ausência da comunicação;

11.9.5 - Ofertada a defesa prévia ou expirado o prazo sem que ocorra a sua apresentação, a Administração proferirá decisão fundamentada e adotará as medidas legais cabíveis, resguardado o direito de recurso, que deverá ser exercido nos termos da Lei 14.133/2021;



11.10 - Os atos previstos como infrações administrativas na Lei 14.133/2021, ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei 12.846/2013, serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e autoridade competente definidos na referida Lei (art. 159 da Lei 14.133/2021).

11.11 - A personalidade jurídica do Contratado poderá ser desconsiderada sempre que utilizada com abuso do direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática dos atos ilícitos previstos neste Contrato ou para provocar confusão patrimonial, e, nesse caso, todos os efeitos das sanções aplicadas à pessoa jurídica serão estendidos aos seus administradores e sócios com poderes de administração, à pessoa jurídica sucessora ou à empresa do mesmo ramo com relação de coligação ou controle, de fato ou de direito, com o Contratado, observados, em todos os casos, o contraditório, a ampla defesa e a obrigatoriedade de análise jurídica prévia (art. 160 da Lei 14.133/2021).

11.12 - O Contratante deverá, no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de aplicação da sanção, informar e manter atualizados os dados relativos às sanções por ela aplicadas, para fins de publicidade no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (Ceis) e no Cadastro Nacional de Empresas Punidas (Cnep), instituídos no âmbito do Poder Executivo Federal (art. 161 da Lei 14.133/2021).

11.13 - As sanções de impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar são passíveis de reabilitação, na forma do art. 163 da Lei 14.133/2021.

11.14 - Os débitos relativos a multas moratória e compensatória e as indenizações cabíveis poderão ser descontados dos valores devidos pela Administração ao contratado e, se insuficientes, a diferença poderá ser descontada da garantia prestada ou ser objeto de cobrança judicial (art. 156, § 8º, da Lei 14.133/2021).

11.14.1 - Os débitos do contratado para com a Administração contratante poderão ser compensados, total ou parcialmente, com os créditos decorrentes de outros contratos administrativos que o contratado possua com o Estado do Espírito Santo.

11.15 - Sem prejuízo da aplicação das sanções acima descritas, a prática de quaisquer atos lesivos à administração pública na licitação ou na execução do contrato, nos termos da Lei 12.846/2013, será objeto de imediata apuração observando-se o devido processo legal estabelecido no marco regulatório estadual anticorrupção.

11.16 - A aplicação das sanções previstas neste Termo de Referência não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado ao Contratante (art. 156, §9º, da Lei nº 14.133/2021).

Vitória - ES 28 de janeiro de 2026

Responsáveis pela elaboração:

**Angela Cristine Patrocínio**

Membro (SECTI – Equipe Planejamento da Contratação)



Gilson Luiz Camiletti Bellon  
Membro (SECTI – Equipe Planejamento da Contratação)

## **ANEXO II - REQUISITOS DE HABILITAÇÃO**

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

### **1 - HABILITAÇÃO JURÍDICA**

**1.1. pessoa física:** cédula de identidade (RG) ou documento equivalente que, por força de lei, tenha validade para fins de identificação em todo o território nacional;

**1.2. empresário individual:** inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede;

**1.3. Microempreendedor Individual (MEI):** Certificado da Condição de Microempreendedor Individual - CCMEI, cuja aceitação ficará condicionada à verificação da autenticidade no sítio <https://www.gov.br/empresas-e-negocios/ptbr/empreendedor>;

**1.4. Sociedade empresária, sociedade limitada unipessoal ou sociedade identificada como empresa individual de responsabilidade limitada:** inscrição do ato constitutivo, estatuto ou contrato social no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;

**1.5. Sociedade empresária estrangeira:** portaria de autorização de funcionamento no Brasil, publicada no Diário Oficial da União e arquivada na Junta Comercial da unidade federativa onde se localizar a filial, agência, sucursal ou estabelecimento, a qual será considerada como sua sede, conforme Instrução Normativa DREI/ME n.º 77, de 18 de março de 2020.

**1.6. Sociedade simples:** inscrição do ato constitutivo no Registro Civil de Pessoas Jurídicas do local de sua sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;

**1.7. Filial, sucursal ou agência de sociedade simples ou empresária:** inscrição do ato constitutivo da filial, sucursal ou agência da sociedade simples ou empresária, respectivamente, no Registro Civil das Pessoas Jurídicas ou no Registro Público de Empresas Mercantis onde opera, com averbação no Registro onde tem sede a matriz;

**1.8. Sociedade cooperativa:** ata de fundação e estatuto social, com a ata da assembleia que o aprovou, devidamente arquivado na Junta Comercial ou inscrito no Registro Civil das Pessoas Jurídicas da respectiva sede, além do registro de que trata o art. 107 da Lei nº 5.764, de 16 de dezembro 1971.

**Os documentos apresentados deverão estar acompanhados de todas as alterações ou da consolidação respectiva.**

### **2. HABILITAÇÃO FISCAL, SOCIAL E TRABALHISTA**

**2.1.** Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ) ou no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF), conforme o caso;

**2.2.** prova de inscrição no cadastro de contribuintes estadual e/ou municipal relativo ao domicílio ou sede do fornecedor, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;



2.3. Caso o fornecedor seja considerado isento dos tributos estaduais ou municipais relacionados ao objeto contratual, deverá comprovar tal condição mediante a apresentação de declaração da Fazenda respectiva do seu domicílio ou sede, ou outra equivalente, na forma da lei.

2.4. O fornecedor enquadrado como microempreendedor individual que pretenda auferir os benefícios do tratamento diferenciado previstos na Lei Complementar 123/2006 estará dispensado da prova de inscrição nos cadastros de contribuintes estadual e municipal.

2.5. prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional, mediante apresentação de certidão negativa ou positiva com efeito de negativa, expedida conjuntamente pela Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), referente aos créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União por elas administrados, inclusive aqueles relativos à Seguridade Social;

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

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

2.8. prova de regularidade com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), mediante certidão expedida pela Caixa Econômica Federal;

2.9. Prova de regularidade 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;

2.10. A licitante deverá apresentar, à época da habilitação, todos os documentos exigidos para efeito de comprovação de regularidade fiscal, mesmo que apresentem alguma restrição.

2.11. Havendo alguma restrição na comprovação da regularidade fiscal ou trabalhista, é assegurado o prazo de 5 (cinco) dias úteis, cujo termo inicial corresponderá ao momento em que o proponente for declarado vencedor do certame, para a regularização da documentação, pagamento ou parcelamento do débito, e emissão de eventuais certidões negativas ou positivas com efeito de certidão negativa.

2.12. O prazo a que se refere o item anterior poderá, a critério da Administração Pública, ser prorrogado por igual período.

2.13. Em caso de atraso por parte do órgão competente para emissão de certidões comprobatórias de regularidade fiscal, ou trabalhista, a licitante poderá apresentar à Administração outro documento que comprove a extinção ou suspensão do crédito tributário, respectivamente, nos termos dos arts. 156 e 151 do Código Tributário Nacional, acompanhado de prova do protocolo do pedido de certidão.

2.14. Na hipótese descrita no inciso anterior, a licitante terá o prazo de 10 (dez) dias, contado da apresentação dos documentos a que se refere o parágrafo anterior, para apresentar a certidão comprobatória de regularidade fiscal ou trabalhista.

2.15. O prazo a que se refere o item anterior poderá, a critério da Administração Pública, ser prorrogado por igual período, uma única vez, se demonstrado pela licitante a impossibilidade de o órgão competente emitir a certidão.

2.16. A formalização da contratação fica condicionada à regularização da documentação comprobatória de regularidade fiscal e trabalhista, nos termos dos incisos anteriores, sob pena de decadência do direito à contratação, sem prejuízo da aplicação das sanções legais, sendo facultado à Administração convocar as licitantes remanescentes e com elas contratar, observada a ordem de classificação, ou revogar a licitação.

### 3. HABILITAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA

3.1. **Certidão negativa de falência** expedida pelo distribuidor da sede do licitante, para as demais pessoas jurídicas;



3.2. Caso a licitante se encontre em processo de **recuperação judicial ou extrajudicial**, deverá apresentar certidão emitida pela instância judicial competente certificando que a interessada está apta econômica e financeiramente a participar da licitação, além de cumprir todos os demais requisitos de habilitação exigidos por este Edital.



## ANEXO II – MINUTA TERMO DE CONTRATO LOCAÇÃO IMÓVEL

## CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Contrato SECTI nº XXX/2024 Processo  
nº:  
ID CIDADES TCEES:

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO  
QUE ENTRE SI CELEBRAM O ESTADO DO  
ESPÍRITO SANTO E A  
EMPRESA \_\_\_\_\_**

O Estado do Espírito Santo, por intermédio da Secretaria de Estado da Ciência, Tecnologia, Inovação e Educação Profissional - SECTI, adiante denominada LOCATÁRIA, órgão da Administração Direta do Poder Executivo, inscrita no CNPJ sob o nº 06.656.711/0001-03 com sede na Avenida Fernando Ferrari nº 1080 – Ed. América Centro Empresarial - 2º andar – Salas 201 e 202 – Mata da Praia, Vitória/ES – CEP: 29066-380, representada legalmente pelo seu Secretário, Sr. Bruno Lamas Silva, brasileiro, casado, administrador, CPF/MF nº \_\_\_\_\_, residente e domiciliado no Bairro Santa Luzia, no município de Serra/ES, e a e a Empresa \_\_\_\_\_, doravante denominada, adiante denominada LOCATÁRIA, inscrita no CNPJ sob o nº \_\_\_\_\_, sede na \_\_\_\_\_, CEP: \_\_\_\_\_, neste ato representada pelo \_\_\_\_\_ (nome, nacionalidade, estado civil, profissão) \_\_\_\_\_, residente e domiciliado na \_\_\_\_\_ (endereço completo) \_\_\_\_\_, endereço eletrônico: \_\_\_\_\_, inscrito no CPF/MF sob o nº \_\_\_\_\_, doravante denominado LOCADOR, ajustam o presente CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO, nos termos da **Lei Federal nº 14.133/2021**, especialmente do artigo 95 do referido diploma legal, e da Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, e suas alterações posteriores, e de acordo com o processo administrativo nº \_\_\_\_\_, parte integrante deste instrumento independentemente de transcrição, juntamente com o laudo de vistoria e avaliação do imóvel, datado de \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_, que se regerá pelas seguintes cláusulas:

## CLÁUSULA PRIMEIRA

## 1 – DO OBJETO

1.1 - Este contrato tem por objeto a locação do imóvel localizado na \_\_\_\_\_ (rua, avenida, número, lote, edifício, bairro, distrito, município, estado), matriculado no Cartório de Imóveis da Comarca de \_\_\_\_\_ sob o nº \_\_\_\_\_, livro \_\_\_\_\_ folha \_\_\_\_\_.

## CLÁUSULA SEGUNDA

## 2- DA FINALIDADE PÚBLICA A SER ATENDIDA

2.1 - A presente locação visa a atender finalidade pública, sendo o imóvel locado utilizado para o funcionamento do Centro Estadual de Educação Técnica – CEET SAÚDE.

## PARÁGRAFO PRIMEIRO



Fica convencionado entre as partes que, por razões de interesse público, poderá o LOCATÁRIO alterar a finalidade pública a ser atendida pela presente locação, a qualquer tempo, sem que isso acarrete rescisão do contrato, multa ou o dever de pagar qualquer indenização ao LOCADOR.

## PARÁGRAFO SEGUNDO

A modificação na destinação a ser dada ao imóvel será formalizada através de termo aditivo, previamente analisado pela Procuradoria Geral do Estado.

## CLÁUSULA TERCEIRA

### 3 - DO PRAZO

3.1 – O prazo da presente locação é de 120 (cento e vinte) meses, iniciando-se em xx/xx/2024 e cessando de pleno direito em xx/xx/2034, independente de notificação, aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial, obrigando-se o LOCATÁRIO a desocupar o imóvel ora locado, na data antes referida, entregando-o nas condições previstas neste instrumento contratual.

### PARÁGRAFO PRIMEIRO

O contrato poderá ser sucessivamente prorrogado pelas partes, enquanto houver necessidade pública a ser atendida através da presente contratação, mediante assinatura de termo aditivo, após apresentação de justificativa por escrito e autorização da autoridade competente para celebrar o contrato em nome do LOCATÁRIO.

### PARÁGRAFO SEGUNDO

Para a extensão do prazo contratual é indispensável prévia análise por parte da Procuradoria Geral do Estado, órgão ao qual deve ser encaminhado o pedido de renovação, em tempo hábil para a devida apreciação.

### PARÁGRAFO TERCEIRO

É vedada a prorrogação automática do presente contrato e, na hipótese de irregularmente verificar-se a continuidade de utilização do imóvel pelo LOCATÁRIO após findo o prazo ajustado entre as partes não ocorrerá a transformação do contrato em pacto por prazo indeterminado.

## CLÁUSULA QUARTA

### 4 - DO ALUGUEL

Tendo em vista o laudo confeccionado após vistoria e avaliação do imóvel por parte do LOCATÁRIO, datado de \_\_/\_\_/\_\_, elaborado em consideração às características do bem e aos valores praticados no mercado imobiliário da região, as partes fixam o aluguel inicial mensal em R\$ \_\_\_\_\_(valor por extenso)\_\_\_\_\_.

### PARÁGRAFO PRIMEIRO

O LOCADOR anui expressamente com o resultado do laudo de vistoria e avaliação mencionado nesta cláusula.



## PARÁGRAFO SEGUNDO

Nos termos da Lei Federal nº 10.192, de 14.02.2001, a cada período de 12 (doze) meses, contados da data da proposta ou do último reajuste, é permitido o reajustamento do valor do aluguel.

## PARÁGRAFO TERCEIRO

O reajuste do preço contratado levará em consideração o Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, ou outro índice que vier a substituí-lo.

## PARÁGRAFO QUARTO

Compete ao LOCADOR a iniciativa e o encargo do cálculo minucioso de cada reajuste a ser aprovado pela LOCATÁRIA, juntando-se o respectivo memorial de cálculo do reajuste.

## PARÁGRAFO QUINTO

O reajuste será efetuado por meio de simples apostilamento, nos termos do artigo 136, alínea I, da Lei Federal nº. 14.133/2021, dispensada a análise prévia pela Procuradoria Geral do Estado.

## CLÁUSULA QUINTA

### 5 - DO PAGAMENTO

5.1 - O LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR o aluguel do mês de referência todo quinto dia útil do mês subsequente.

## PARÁGRAFO PRIMEIRO

Na hipótese de atraso no pagamento incidirá multa financeira nos seguintes termos:

$$V.M = V.F \times \frac{12}{360} \times \frac{ND}{100}$$

V.M. = Valor da Multa Financeira.

V.F. = Valor da Nota Fiscal referente ao mês em atraso.

ND = Número de dias em atraso.

## PARÁGRAFO SEGUNDO

A liquidação das despesas obedecerá rigorosamente às disposições da Lei Federal nº 4.320/64, assim como da Lei Estadual nº 2.583/71 (Código Financeiro), e suas alterações posteriores.

## PARÁGRAFO TERCEIRO

É defeso ao LOCADOR exigir o pagamento antecipado do aluguel.

## PARÁGRAFO QUARTO

O pagamento será realizado através de transferência bancária, para conta corrente a ser informada pelo LOCADOR.



## CLÁUSULA SEXTA

### 6 - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

- 6.1- As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta da atividade nº 19.122. 0800. 2070 - ADMINISTRAÇÃO DA UNIDADE – Elemento de despesa – 3.3.90.39.00 – Prestação de Serviços de Terceiros - PJ, do orçamento da SECTI.

## CLÁUSULA SÉTIMA

### 7 - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

- 7.1- - O LOCADOR é obrigado a:

- I – entregar ao LOCATÁRIO o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina e na data fixada neste instrumento;
- II – garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- III – responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;
- IV – fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias a este pagas, vedada a quitação genérica;
- V – pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;
- VI – pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel;
- VII – pagar as despesas extraordinárias de condomínio, aí se incluindo todas aquelas que não se refiram a gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente as enumeradas no parágrafo único do artigo 22 da Lei nº 8.245/91.

## CLÁUSULA OITAVA

### 8 - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

- 8.1- O LOCATÁRIO é obrigado a:

- I – pagar pontualmente o aluguel;
- II – utilizar o imóvel para atendimento de finalidade pública;
- III – restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal e aquelas decorrentes de caso fortuito ou força maior;
- IV – levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- V – realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel ou nas suas instalações provocados por si ou seus agentes;



- VI – entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais de sua responsabilidade, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, LOCATÁRIO;
- VII – pagar as despesas relativas ao consumo de energia elétrica, gás, água e esgoto e ao serviço de telefonia ou outros meios de comunicação;
- VIII – permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia, de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado por terceiros, na hipótese de alienação do mesmo em quando não possuir interesse no exercício de seu direito de preferência de aquisição;
- IX – pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como tais aquelas necessárias à conservação e manutenção do imóvel, notadamente as enumeradas no §1º do artigo 23 da Lei nº 8.245/91;
- X – permitir a realização de reparos urgentes pelo LOCADOR, com direito a abatimento do valor do aluguel na hipótese de os reparos durarem mais de 10 (dez) dias e a rescindir o contrato caso seja ultrapassado o prazo de 30 (trinta) dias.

## CLÁUSULA NONA

### 9 - DAS PRERROGATIVAS DO LOCATÁRIO

9.1 - Com base no artigo 104 da Lei nº 14.133/202193 são atribuídas a LOCATÁRIA as seguintes prerrogativas:

- I. Modificar unilateralmente o contrato para melhor adequação ao atendimento da finalidade de interesse público a que se destina, sendo sempre assegurada ao LOCADOR a manutenção do equilíbrio econômico financeiro do ajuste;
- II. Rescindir unilateralmente o contrato após autorização escrita e fundamentada da autoridade competente, pelos motivos a seguir:
  - a) Não cumprimento ou cumprimento irregular das obrigações pelo LOCADOR, pelo período de 30 (trinta) dias;
  - b) Razões de interesse público, de alta relevância e amplo conhecimento, justificadas e determinadas pela máxima autoridade a que está subordinado o órgão a que se refere o contato;
  - c) Ocorrência de caso fortuito ou força maior, regularmente comprovado, impeditivo da execução do contrato.

### PARÁGRAFO PRIMEIRO

Rescindido unilateralmente o contrato pelo motivo enumerado na alínea “a” da Cláusula 9.1 acima, o LOCADOR responderá por multa correspondente a um aluguel por cada período de 12 meses remanescentes para vigência originária do contrato, devendo, na hipótese de período fracionado, responder pelo pagamento de forma proporcional.



## PARÁGRAFO SEGUNDO

Rescindido unilateralmente o contrato pelo motivo elencado na alínea “b” da Clausula 9.1 acima, ficará o LOCATÁRIO dispensado do pagamento de multa, desde que notifique o LOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias. Caso não notifique tempestivamente o LOCADOR, e desde que este não tenha incorrido em culpa, o LOCATÁRIO ficará sujeito ao pagamento de multa equivalente a um aluguel por cada período de 12 meses remanescentes para a vigência originária do contrato, devendo, na hipótese de período fracionado, responder pelo pagamento de forma proporcional.

## PARÁGRAFO TERCEIRO

Caso a rescisão decorra do motivo elencado na alínea “c” da Cláusula 9.1 acima nenhuma das partes responderá por multa perante a outra.

## CLÁUSULA DÉCIMA

### 10 - DAS DEMAIS FORMAS DE RESCISÃO

10.1 - Além das hipóteses de rescisão unilateral por parte do LOCATÁRIO enumeradas na cláusula anterior, poderá ser rescindido o presente contrato:

- I - por mútuo acordo entre as partes;
- II - em decorrência da prática de infração legal ou contratual por quaisquer das partes;
- III – em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos pelo LOCATÁRIO;
- IV – em virtude de desapropriação do imóvel, desocupação determinada pelo Poder Público ou incêndio.

## PARÁGRAFO ÚNICO

Na hipótese de ser o locador pessoa física, sua morte acarreta a transmissão da locação aos herdeiros.

## CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA

### 11 – DAS BENFEITORIAS

11.1 - O LOCATÁRIO fica desde já autorizado a realizar no imóvel locado toda e quaisquer obra e benfeitoria necessária ou útil para a execução da finalidade pública a ser atendida pela presente locação, sendo desnecessário prévio e expresse consentimento do LOCADOR.

#### PARÁGRAFO PRIMEIRO

O valor de toda e qualquer benfeitoria útil ou necessária não removível sem causar danos ao imóvel realizada pelo LOCATÁRIO poderá ser abatido dos alugueis a serem pagos, até o limite máximo de 20% (vinte por cento) de cada parcela mensal, até integral ressarcimento. Abatimentos acima do percentual indicado poderão ser realizados após expresse consentimento por escrito do LOCADOR.

#### PARÁGRAFO SEGUNDO

Na impossibilidade de ressarcimento pelas benfeitorias realizadas nos termos do parágrafo primeiro desta cláusula, fica o LOCATÁRIO autorizado a reter o imóvel, até que seja integralmente indenizado.



## PARÁGRAFO TERCEIRO

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

## CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA

### 12 - DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

12.1 - Nos termos do artigo 27 e seguintes da Lei nº 8.245/91, no caso de venda, promessa de venda, cessão, promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento do imóvel locado, o LOCATÁRIO tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o LOCADOR dar-lhe ciência do negócio mediante notificação judicial ou extrajudicial.

### PARÁGRAFO ÚNICO

O LOCADOR terá prazo de 30 (trinta) dias para manifestar de forma inequívoca sua intenção em adquirir o imóvel.

## CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA

### 13 – DA CONTINUIDADE DA LOCAÇÃO

13.1 - Na hipótese de o LOCATÁRIO não possuir interesse em adquirir o imóvel locado, fica desde já acertado, conforme artigo 8º da Lei nº 8.245/91, que, para o caso de sua alienação ou cessão a terceiros, permanecerá vigente o presente contrato de locação.

## CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA

### 14 – DA PUBLICIDADE

14.1 - O presente contrato será publicado na imprensa oficial, na forma do artigo 94 da Lei nº 14.133/2021, bem como no Portal Nacional de Compras Públicas – PNCP, como condição indispensável à sua eficácia.

### CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA

### 15 – DA AVERBAÇÃO

15.1 - O presente contrato será averbado junto à matrícula do imóvel logo após a sua publicação.

## CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA

### 16 – DOS ADITAMENTOS

16.1- Toda e qualquer modificação dos termos do presente ajuste será formalizada através de termo aditivo, após prévia manifestação da Procuradoria Geral do Estado, em conformidade com o disposto no parágrafo único do artigo 21 da Lei Complementar Estadual nº 88/96.

## CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA



## 17 – DO FORO

17.1 - Fica eleito o foro do Juízo de Vitória - Comarca da capital do Estado do Espírito Santo, com renúncia expressa a outros, por mais privilegiados que forem, para dirimir dúvidas decorrentes do presente instrumento, que não puderem ser resolvidas administrativamente.

17.2 - Antes de qualquer providência jurisdicional visando solucionar dúvida quanto à interpretação do presente instrumento, as partes deverão buscar solução administrativa, com a participação da Procuradoria Geral do Estado, por intermédio de um ou mais meios de solução consensual de conflitos previstos na Lei Complementar Estadual nº 1.011/2022.

E, assim, por estarem justos e contratos, assinam o presente instrumento.

Vitória/ES, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_\_\_.

(assinado eletronicamente)

\_\_\_\_\_  
**BUNO LAMAS SILVA**  
Secretário de Estado da Ciência, Tecnologia,  
Inovação e Educação Profissional - SECTI  
**LOCATÁRIO**

(assinado eletronicamente)

\_\_\_\_\_  
Representante Empresa  
**LOCADOR**

Documento original assinado eletronicamente, conforme MP 2200-2/2001, art. 10, § 2º, por:

**BRUNO LAMAS SILVA**  
SECRETARIO DE ESTADO  
SECTI - SECTI - GOVES  
assinado em 25/02/2026 12:18:01 -03:00



**INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO**

Documento capturado em 25/02/2026 12:18:01 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)  
por EDINEIA DAL COL (COMISSIONADO - ASTEC - SECTI - GOVES)  
Valor Legal: ORIGINAL | Natureza: DOCUMENTO NATO-DIGITAL

A disponibilidade do documento pode ser conferida pelo link: <https://e-docs.es.gov.br/d/2026-52T4QS>