



TERMO DE REFERÊNCIA (RETIFICADO)

Locação de Imóvel no Mercado da Capixaba, para implantação do Centro de Referência do Artesanato Capixaba.

Número do Processo E-DOCS: 2025-95FW5

Área Requisitante: Gerência de Artesanato Capixaba.

1. OBJETO

Condições Gerais Da Contratação (art. 6º, XXIII, “a” da Lei n. 14.133/2021)

1.1 A Contratação de locação de imóvel no Mercado da Capixaba para a implantação do Centro de Referência do Artesanato Capixaba, seguirá as condições e exigências estabelecidas neste instrumento, conforme os termos da tabela abaixo:

ITEM	ESPECIFICAÇÃO DO IMÓVEL				UNID.	QUANT.	VALOR MENSAL	VALOR TOTAL
1	Av. Jerônimo Monteiro, 748, Centro, Vitória-ES, CEP: 29.010-002	Térreo	Hall (composto da área interna da cozinha com Pia, 2 bojos para uso geral e um aparelho de Ar Condicionado 10.000 BTU, sala de apoio e toda a área da entrada)	130,51 m²	MESES	48	R\$ 19.300,00	R\$ 926.400,00
			Loja 01 (cerâmica especial, revestimento massa corrida, estrutura concreto e esquadria em ferro, 02 aparelhos Ar condicionado 18.000 BTU e base para instalação de rede de agua / esgoto / gás canalizado)	102,86 m²				
			Loja 02 (cerâmica especial, revestimento massa corrida, estrutura concreto e esquadria em ferro, 01 aparelhos Ar condicionado 18.000 BTU e base para instalação de rede de agua / esgoto)	31,51 m²				



			Loja 03 (cerâmica especial, revestimento massa corrida, estrutura concreto e esquadria em ferro, 01 aparelhos Ar condicionado 18.000 BTU e base para instalação de rede de agua / esgoto)	25,18 m²				
		Andar Superior	Sala 01 (cerâmica especial, revestimento massa corrida, estrutura concreto e esquadria em ferro, 02 aparelhos Ar condicionado 18.000 BTU e base para instalação de rede de agua / esgoto)	(126,98 m²)				
			Sala 02(cerâmica especial, revestimento massa corrida, estrutura concreto e esquadria em ferro, 02 aparelhos Ar condicionado 18.000 BTU e base para instalação de rede de agua / esgoto)	(82,71 m²)				
			Sala da Administração (cerâmica especial, revestimento massa corrida, estrutura concreto e esquadria em ferro, 01 Ar condicionado 18.000 BTU e Estrutura de Alarme contra incêndio do Mercado da Capixaba)	(20,26 m²)				
TOTAL				520,01 m²	R\$ 926.400,00			

1.2. O valor estimado para a contratação é o valor de R\$ 926.400,00 (novecentos e vinte e seis mil e quatrocentos reais), para o período de 48 (quarenta e oito) meses, correspondente a locação de imóvel de área total de 520,01m², com o valor mensal de R\$



19.300,00 (dezenove mil e trezentos reais), conforme Laudo de Avaliação N003/2026, emitido pela Comissão de Avaliação Imobiliária II (CAI II) da SEGER à peça #84.

1.3. Trata-se de um imóvel comercial urbano, localizado na Av. Jerônimo Monteiro, 748, Centro, Vitória-ES, CEP: 29.010-002.

1.4. O prazo de vigência da contratação será pelo período de 48 (quarenta e oito) meses a partir da publicação no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), na forma do artigo 94 da Lei nº 14.133/2021.

1.5. A contratação será formalizada por meio de contratação direta, na modalidade inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, c/c §5º, da Lei nº 14.133/2021, em razão da singularidade do imóvel, conforme demonstrado neste Termo de Referência.

1.6. Será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do Índice de Preços para o Consumidor Amplo – IPCA, medido mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data da assinatura do contrato, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO (art. 6º, XXIII, “b” da Lei n. 14.133/2021)

A Agência de Desenvolvimento das Micro e Pequenas Empresas e do Empreendedorismo – ADERES, no uso de suas atribuições legais, propõe a contratação, por meio de locação de imóvel, visando à instalação do Centro de Referência do Artesanato Capixaba, a qual é responsável no desenvolvimento de políticas públicas para o artesanato capixaba, pequenos negócios e os empreendedores, com a finalidade de desenvolver ações voltadas ao artesanato capixaba, atender artesãs e artesãos, realizar exposições, cursos, capacitações, atendimento ao público, comercialização de produtos e atividades institucionais de apoio ao setor, dentre outras ações voltadas para economia criativa e dos pequenos negócios..

A história de um povo se expressa pelas tradições que cultiva e transmite de geração em geração. No Brasil, país de dimensões continentais e de grande diversidade cultural, o artesanato ocupa lugar de destaque. Esse saber popular, carregado de identidade e memória, desperta cada vez mais interesse no cenário nacional e internacional, tornando-se um patrimônio de valor inestimável.



O artesanato brasileiro reflete a criatividade e a habilidade de artesãs e artesãos que transformam barro, madeira, palha, tecidos e fibras em objetos utilitários, decorativos e de moda. Cada peça carrega a marca da originalidade, mesmo quando segue técnicas consagradas, e revela a identidade cultural de diferentes regiões do país.

Muito além do valor estético, o artesanato desempenha importante papel econômico e social. Segundo dados do Sebrae, o Brasil reúne mais de 8,5 milhões de artesãos e artesãs, responsáveis por movimentar cerca de R\$ 100 bilhões por ano. Esse setor garante renda, sustento e dignidade a inúmeras comunidades, ao mesmo tempo em que fortalece o turismo e a preservação da cultura local.

As raízes do artesanato remontam às primeiras necessidades humanas de sobrevivência, como tecer fibras, polir pedras e moldar cerâmica. No Brasil, os povos indígenas foram responsáveis pelas primeiras expressões artesanais, muitas das quais permanecem vivas, como cestarias, cerâmicas, adornos e vestimentas. Posteriormente, com a chegada dos europeus e africanos, novas técnicas e estilos se integraram, resultando em um repertório cultural singular.

Entre os tipos mais populares, destacam-se a cerâmica, de origem indígena, presente sobretudo no Nordeste; a cestaria e os trabalhos em palha, característicos das comunidades tradicionais; o crochê, difundido no país a partir do século XIX e fortemente associado ao Nordeste; o artesanato em madeira, que vai de utensílios a peças decorativas; e as rendas, herança portuguesa que se enraizou especialmente no litoral brasileiro.

Diante disso, é fundamental que consumidores, empresas e instituições contribuam para a valorização do artesanato. Ao adquirir e divulgar peças artesanais, apoia-se não apenas um produto, mas também a preservação cultural, a geração de renda e o fortalecimento da identidade local.

O artesanato, portanto, não é apenas um objeto decorativo ou funcional: é memória, identidade e resistência cultural. Preservá-lo e promovê-lo significa reconhecer a riqueza de um país plural, que transforma suas tradições em fonte de orgulho e desenvolvimento.





O Mercado da Capixaba tornou-se um ícone da arquitetura eclética e neoclássica na capital do Espírito Santo. Projetado pelo arquiteto checo Joseph Pitilick, o edifício de dois andares foi tombado como patrimônio histórico em 1983.

Em 2014, o Estado do Espírito Santo firmou Contrato de Concessão de Uso nº 014/2014, por meio da Secretaria de Estado de Gestão e Recursos Humanos (SEGER) com o Município de Vitória, pelo período de 20 (vinte) anos, conforme publicado no DIO, em 15 de dezembro de 2014.

Por conseguinte, o Município de Vitória, por meio da Companhia de Desenvolvimento, Turismo e Inovação de Vitória – CDTIV celebrou contrato de concessão de uso nº 11/2024, com o Instituto Brasileiro de Gestão e Pesquisa – IBGP, pelo período de 05 (cinco) anos.

Nesse sentido, as lojas e salas a serem locadas no Mercado da Capixaba se tornam de grande relevância pela sua representatividade histórica, cultural, turística e arquitetônica o que corrobora para a implantação do Centro de Referência do Artesanato Capixaba, na realização de atividades de atendimento, comercialização, capacitação e desenvolvimento de ações voltadas ao artesanato capixaba, contribuindo para o apoio aos artesãos, ampliação de políticas públicas do segmento e fortalecimento da economia criativa no Estado.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO (art. 6º, XXIII, “c” da Lei n. 14.133/2021)

ITEM	ESPECIFICAÇÃO DO IMÓVEL		UNIDADE	ÁREA
	Imóvel localizado: Av. Jerônimo Monteiro, 748, Centro, Vitória-ES, CEP: 29.010-002			
1	Térreo	Hall (composto da área interna da cozinha com Pia, 2 bojos para uso geral e um aparelho de Ar Condicionado 10.000 BTU, sala de apoio e toda a área da entrada)	m²	130,51
		Loja 01 (cerâmica especial, revestimento massa corrida, estrutura concreto e esquadria em ferro, 02 aparelhos Ar condicionado 18.000 BTU e base para instalação de rede de agua / esgoto / gás canalizado)	m²	102,86
		Loja 02 (cerâmica especial, revestimento massa corrida, estrutura concreto e esquadria em ferro, 01 aparelhos Ar condicionado 18.000 BTU e base para instalação de rede de agua / esgoto)	m²	31,51
		Loja 03 (cerâmica especial, revestimento massa corrida, estrutura concreto e esquadria em ferro, 01 aparelhos Ar condicionado 18.000	m²	25,18

		BTU e base para instalação de rede de agua / esgoto)		
	Andar Superior	Sala 01 (cerâmica especial, revestimento massa corrida, estrutura concreto e esquadria em ferro, 02 aparelhos Ar condicionado 18.000 BTU e base para instalação de rede de agua / esgoto)	m²	126,98
		Sala 02(cerâmica especial, revestimento massa corrida, estrutura concreto e esquadria em ferro, 02 aparelhos Ar condicionado 18.000 BTU e base para instalação de rede de agua / esgoto)	m²	82,71
		Sala da Administração (cerâmica especial, revestimento massa corrida, estrutura concreto e esquadria em ferro, 01 Ar condicionado 18.000 BTU e Estrutura de Alarme contra incêndio do Mercado da Capixaba)	m²	20,26
TOTAL				520,01 m²

3.1 A solução proposta é a locação de lojas e salas comerciais localizadas em área urbana central do município de Vitória, afim de implantar o Centro de Referência do Artesanato Capixaba, tal demanda torna-se necessária visto que o equipamento público demandado requer um espaço multiuso, com infraestrutura adequada para atender artesãs e artesãos, realizar exposições, cursos, capacitações, atendimento ao público, comercialização de produtos e atividades institucionais de apoio ao setor. As especificidades funcionais e a necessidade de integração com um ambiente de relevância histórico-cultural reforçam a escolha pelo imóvel localizado no Mercado da Capixaba.

3.2 A contratação do espaço pretendido visa promover o fomento do artesanato, com a implantação do Centro de Referência do Artesanato Capixaba, impulsionando o mercado empreendedor conforme a missão da ADERES (Agência de Desenvolvimento das Micro e Pequenas Empresas e do Empreendedorismo), que tem como objetivo "criar ambiente favorável ao desenvolvimento dos micro e pequenos negócios e do empreendedorismo social, por meio de políticas públicas sustentáveis e inovadoras, gerando trabalho, renda e dignidade à população capixaba".

3.3. Esta solução abrange, portanto, não apenas a contratação, mas também está alinhada com os objetivos institucionais de fomento ao empreendedorismo e desenvolvimento econômico sustentável da região, conforme preconizado pela ADERES.

3.4 O ciclo de vida do presente objeto deste Termo será de 48 (quarenta e oito) meses, podendo ser prorrogado por igual período, em períodos sucessivos conforme o Art. 105 da Lei 14.133/21.



4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO (art. 6º, XXIII, “d” da Lei n. 14.133/2021)

4.1 O artigo 51 da Lei nº 14.133/2021, por sua vez, estabelece que a locação de imóveis "deverá ser 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.

4.2. Justificada a inexigibilidade de licitação, por inviabilidade de competição, devendo ser observados, na contratação direta, os seguintes requisitos previstos no parágrafo 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 locado pela Administração e que evidenciam vantagem para ela.

4.3. Considerando o critério de singularidade, observa-se que o imóvel objeto da presente contratação possui características únicas, tanto do ponto de vista arquitetônico quanto histórico-cultural, além de sua localização estratégica no Mercado da Capixaba, ambiente consolidado como polo de visitação turística, gastronomia e economia criativa. Essas particularidades tornam inviável a competição entre potenciais fornecedores, uma vez que não há, na região central do município de Vitória, outro imóvel com condições estruturais, históricas e de uso que se equiparem adequadamente às necessidades previstas para a implantação do Centro de Referência do Artesanato Capixaba.

4.4 Imóvel localizado na Av. Jerônimo Monteiro, 748, Centro, Vitória-ES, CEP: 29.010-002.

4.5. Área total: O imóvel em questão dispõe de uma área total de aproximadamente 520,01m², composta de: área térrea Hall (composto da área interna da cozinha, sala de apoio e toda a área da entrada 130,51 m²), Loja 01 (102,86 m²), Loja 02 (31,51 m²), Loja 03 (25,18 m²). Andar superior: Sala 01 (126,98 m²), Sala 02 (82,71 m²) e Sala da Administração (20,26 m²), conforme tabelas do item 1.1 e item 3.



4.6. Condições elétricas e hidráulicas: As instalações em pleno funcionamento e atender às normas técnicas vigentes (NBR 5410 para instalações elétricas e NBR 5626 para instalações hidráulicas).

4.7. No caso em questão, resta configurada a hipótese de utilização da contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do parágrafo 5º, inciso III do artigo 74 da lei 14.133/2021, uma vez que o imóvel atende às necessidades de estrutura e localização.

DA SUSTENTABILIDADE

4.8. Os possíveis impactos ambientais na locação de imóveis podem incluir alterações nas propriedades físico-químicas do ambiente, geração de resíduos, contaminação do solo e das águas, além de impactos sonoros. A falta de processos adequados na construção civil pode levar a uma produção excessiva de resíduos, tornando essencial um gerenciamento eficaz para minimizar danos ao meio ambiente e promover a sustentabilidade.

4.9. Medidas Mitigadoras:

- a) **Eficiência Energética:** incluir tecnologias e práticas que reduzem o consumo de energia, como isolamento térmico, sistemas de iluminação, climatização e equipamentos eletroeletrônicos de baixo consumo energético.
- b) **Uso racional da água:** integração de tecnologias e práticas que reduzem o consumo de água, como sistemas de reciclagem de água, torneiras e chuveiros de baixo fluxo e uso de dispositivos economizadores.
- c) **Qualidade ambiental interna:** construir ambientes internos saudáveis, com boa qualidade do ar, iluminação natural e design que incentive o bem-estar dos ocupantes.
- d) **Gestão de Resíduos:** Estabelecer sistemas de coleta seletiva e reciclagem de resíduos para minimizar o impacto ambiental.

4.10 A instrução do processo de contratação direta deverá laudo de avaliação elaborado por profissional habilitado, no qual constem:

- I. valor de mercado do aluguel;
- II. estado de conservação do imóvel;
- III. custos necessários de adaptação e



IV. prazo de amortização dos investimentos, em observância ao art. 51 da Lei nº 14.133/2021.

4.11. Não será exigida garantia contratual (caução, fiança bancária ou seguro-garantia) para a execução deste contrato de locação, em razão da natureza do objeto, em que a Administração figura como LOCATÁRIA, e por não se tratar de contratação de obras, serviços ou fornecimentos na forma do art. 96 da Lei nº 14.133/2021

5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO (art. 6º, XXIII, “e” da Lei n. 14.133/2021)

5.1. Trata-se de contrato de locação de imóvel situado na Av. Jerônimo Monteiro, 748, Centro, Vitória-ES, CEP: 29.010-002, para implantação e funcionamento do Centro de Referência do Artesanato Capixaba, com área total aproximada de 520,01 m², nas dependências especificadas neste Termo de Referência.

5.2. A execução contratual consistirá na disponibilização contínua do imóvel em condições de uso pela LOCATÁRIA, durante todo o prazo de vigência, garantindo-se:

- a) a fruição pacífica do imóvel;
- b) o atendimento às condições de habitabilidade, segurança, acessibilidade e infraestrutura estabelecidas neste Termo de Referência e no contrato.

5.3. O prazo de locação será de 48 (quarenta e oito) meses, contados a partir da publicação no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), na forma do artigo 94, podendo ser prorrogado, nos termos do art. 105 da Lei nº 14.133/2021 e da legislação estadual aplicável.

5.4. A disponibilização do imóvel para uso da LOCATÁRIA será formalizada por meio de Laudo de Vistoria de Entrada e Termo de Recebimento de Chaves, nos termos do item específico deste Termo de Referência.

6. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO (art. 6º, XXIII, “f” da Lei n. 14.133/2021)

6.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas, com a Lei nº 14.133, de 2021, com a Lei nº 8.245/1991 e com as demais normas aplicáveis, respondendo cada parte 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. A gestão e fiscalização do contrato caberão a gestor(es) e fiscal(is) designados pela autoridade competente, na forma do Decreto Estadual nº 5.545-R/2023 ou outro que vier a substituí-lo, sem prejuízo das demais normas internas da Administração

O Fiscal

6.7. Competirá ao fiscal o acompanhamento da execução do objeto contratual, conforme estabelecido no art. 11 do Decreto nº 5545-R, de 2023.

6.8. Registrar ocorrências relevantes relacionadas à conservação, segurança, acessibilidade e funcionamento do imóvel;

6.9. Comunicar ao gestor do contrato, por escrito, quaisquer irregularidades detectadas, para adoção das providências administrativas cabíveis

O Gestor

6.10. Competirá ao gestor o acompanhamento dos aspectos administrativos do contrato, conforme estabelecido no art. 10 do Decreto nº 5545-R, de 2023.

6.11. O gestor do contrato deverá enviar a documentação pertinente ao setor de contratos para a formalização dos procedimentos de liquidação e pagamento, no valor dimensionado pela fiscalização e gestão nos termos do contrato.

7. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO (art. 6º, XXIII, “g” da Lei n. 14.133/2021)

7.1 A obrigação principal da LOCADORA consiste em manter o imóvel à disposição da LOCATÁRIA, em condições de uso e conforme as especificações deste Termo de Referência e do contrato, sendo a “medição” da prestação limitada à verificação da efetiva disponibilização do imóvel e da manutenção das condições contratadas.

7.2. O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, mediante apresentação de nota fiscal ou documento de cobrança equivalente emitido pela LOCADORA, atestado pelo fiscal do contrato quanto:

- I. à efetiva disponibilidade do imóvel no período de referência; e
- II. à conformidade das condições de uso com o pactuado.



7.3. A Administração verificará periodicamente as condições físicas do imóvel para garantir que permanece apto ao uso administrativo planejado (vistoria).

Nota Fiscal

7.4. Para fins de exame/liquidação 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:

7.4.1 o prazo de validade e data de emissão;

7.4.2 os dados do contrato com número e data

7.4.3 identificações da Locadora e da Locatária;

7.4.4 - período de competência do aluguel;

7.4.5 - valor devido no mês de referência; e

7.4.6 - destaque do valor de retenções tributárias cabíveis, quando for o caso.

7.5. 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;

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

Liquidação e Prazo de Pagamento

7.7. Recebida a Nota Fiscal ou instrumento de cobrança equivalente, correrá o prazo de 10 (dez) dias úteis para fins de liquidação, na forma desta seção, prorrogáveis por igual período.

7.8. O pagamento será efetuado no prazo máximo de até 10 (dez) dias úteis, contados da finalização da liquidação da despesa, nos termos da Instrução Normativa SEGES/ME nº 77, de 2022 e nos termos do art. 31 do Decreto Estadual nº 5545-R/2023.



7.9. Ao enviar a solicitação de pagamento, o gestor do contrato deve especificar a data de vencimento da obrigação, seguindo a ordem cronológica de exigibilidade, conforme estabelecido no artigo 141 da Lei nº 14.133/2021.

7.10. 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.

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

7.12. 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 da nova Nota Fiscal/Fatura, sem qualquer ônus ou correção a ser paga pela Contratante.

7.13. O pagamento ficará condicionado à comprovação, pela LOCADORA, da manutenção das condições de habilitação jurídica, regularidade fiscal e trabalhista exigidas, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

Da Forma De Pagamento

7.14. O pagamento será realizado através de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pela LOCADORA.

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

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



7.17. O contratado regularmente optante pelo Simples Nacional, nos termos da Lei Complementar nº 123, de 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.

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

8. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR E REGIME DE EXECUÇÃO

(art. 6º, XXIII, “h” da Lei n. 14.133/2021)

8.1 A contratação será realizada por contratação direta, na modalidade inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, c/c § 5º, inciso III, da Lei nº 14.133/2021, por se tratar de locação de imóvel cujas características são singulares e que atende de forma adequada às necessidades da Administração, configurando inviabilidade de competição.

8.2. A escolha será baseada em critérios objetivos e previamente definidos, tais como, localização estratégica do imóvel, adequação do espaço às necessidades específicas da LOCATÁRIA e demais requisitos pertinentes ao objeto do contrato.

8.3. A escolha da LOCADORA será feita mediante identificação do proprietário ou legítimo detentor dos direitos de uso do imóvel situado na Av. Jerônimo Monteiro, 748, Centro, Vitória-ES, CEP 29.010-002, que comprove:

- a) propriedade ou posse legítima do imóvel, por meio de certidão de matrícula atualizada ou documento equivalente;
- b) atendimento às condições técnicas, operacionais e de infraestrutura estabelecidas neste Termo de Referência;
- c) manutenção das condições de habilitação jurídica, regularidade fiscal, trabalhista e demais exigências previstas na Lei nº 14.133/2021.

8.4. Para fins de instrução do processo, a vantajosidade e a aderência do imóvel às necessidades da Administração serão demonstradas por:



- a) laudo de avaliação que indique o valor de mercado do aluguel, o estado de conservação do imóvel, os custos de adaptações e o prazo de amortização dos investimentos, em conformidade com os arts. 51 e 74, §5º, I, da Lei nº 14.133/2021;
- b) certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto, nos termos do art. 74, §5º, II, da Lei nº 14.133/2021;
- c) justificativa técnica da singularidade do imóvel e da adequação de suas características físicas, funcionais e de localização para a implantação do Centro de Referência do Artesanato Capixaba, em atendimento ao art. 74, §5º, III, da mesma lei.

8.5. Para fins de habilitação, deverá a Locadora comprovar os requisitos de habilitação jurídica, fiscal, social e trabalhista.

09. FORMA DE FORNECIMENTO

O fornecimento do objeto será integral conforme especificado na proposta comercial.

10. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO (art. 6º, XXIII, “i” da Lei n. 14.133/2021)

O custo total da contratação será de R\$ 926.400,00 (novecentos e vinte e seis mil e quatrocentos reais), para o período de 48 (quarenta e oito) meses, correspondente a locação de imóvel de área total de 520,01m², com o valor mensal de R\$ 19.300,00 (dezenove mil e trezentos reais), conforme Laudo de Avaliação N003/2026, emitido pela Comissão de Avaliação Imobiliária II (CAI II) da SEGER à peça #84.

11. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA (art. 6º, XXIII, “j” da Lei n. 14.133/2021)

11.1 A contratação consta da programação administrativa, orçamentária e financeira da ADERES e está prevista no Plano de Contratações Anual (PCA) para o exercício de 2026, publicado no sítio eletrônico desta Autarquia, em conformidade com o art. 12 da Lei nº 14.133/2021 e normas correlatas.

11.2. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados nos orçamentos.



RECURSO – ORÇAMENTO ADERES

- Gestão/Unidade: 49.203/ 490.203;
- **Fonte de Recursos: 1.500.000000;**
- Programa de Trabalho: 23.691.0035.2062 – Inova Mercado;
- Elemento de Despesa: 3.3.90.39.00

12. SANÇÕES (art. 6º, XXIII, “k”, da Lei nº 14.133/2021))

12.1. As sanções serão aplicadas nos termos dos arts. 155 a 158 da Lei nº 14.133/2021, observadas a natureza e gravidade da infração, os prejuízos causados à Administração e as circunstâncias atenuantes ou agravantes, sem prejuízo das demais normas aplicáveis.

12.2. Constituem infrações passíveis de sanção:

- a) inexecução parcial ou total do contrato;
- b) retardamento injustificado na disponibilização ou manutenção do imóvel;
- c) não observância das condições de conservação, segurança, acessibilidade ou infraestrutura pactuadas;
- d) apresentação de documentação falsa ou declaração inverídica;
- e) descumprimento das obrigações da Lei nº 8.245/1991 atribuídas a LOCADORA;
- f) atos lesivos previstos na Lei nº 12.846/2013 (anticorrupção).

12.3. As sanções aplicáveis incluem:

- a) advertência;
- b) multa de mora (0,5% ao dia sobre o valor da parcela inadimplida, até 15 dias);
- c) multa compensatória (até 20% do valor do contrato);
- d) suspensão temporária de participação em licitações (até 2 anos);
- e) declaração de inidoneidade;
- f) rescisão contratual.

12.4. A aplicação das sanções precederá notificação prévia à LOCADORA para apresentação de defesa, no prazo de 5 dias úteis, cabendo recurso no prazo de 10 dias úteis da decisão, nos termos do art. 165 da Lei nº 14.133/2021.



13. LICENÇAS AMBIENTAIS (art. 27º, VIII, do Decreto Estadual n.º 5352-R/2023)

Não se aplica.

14. DIREITOS, OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DAS PARTES (art. 27º, XI, do Decreto Estadual n.º 5352-R/2023)

14.1. Caberá a LOCADORA, além do cumprimento das obrigações especificadas no artigo 22 da Lei n.º 8.245/1991:

14.1.1. Responsabilizar se, total ou parcialmente, direta ou indiretamente, pelos danos causados diretamente a Autarquia ou a terceiros, decorrentes de ação ou omissão dolosa ou culposa, não excluindo ou reduzindo tal responsabilidade a fiscalização realizada pela Autarquia:

II - Manter-se durante toda a execução do contrato em compatibilidade com as obrigações assumidas, e as condições de habilitação exigidas por lei;

III - Comunicar à administração, de imediato, qualquer ocorrência anormal ou acidente que se verifique com ou no imóvel;

IV - Prestar todos os esclarecimentos ou informações solicitadas pelo Autarquia, seu fiscal/gestor do contrato, sobre o objeto;

V - Entregar a Autarquia o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina.

VI - Garantir a Autarquia, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

VII - Manter, durante o período da locação, a forma e a destinação do imóvel;

VIII - Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

IX - Responder originariamente pelos tributos e encargos de natureza fiscal incidentes sobre a propriedade do imóvel, ressalvados aqueles que, por disposição expressa deste Termo de Referência e do contrato, forem atribuídos à LOCATÁRIA, tais como IPTU, taxas e despesas ordinárias de condomínio;

XI - Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação (habilitação jurídica, regularidade fiscal e trabalhista) e qualificação exigidas no presente Termo, bem como as condições para contratar administração Pública, sob pena de aplicação das sanções administrativas descumprimento de cláusula contratual;

XII - Informar a LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive apresentação da documentação correspondente;



XIII - Informar ao Fiscal do Contrato/Gestor ou ao seu substituto eventual, quando for a ocorrência de qualquer anormalidade, prestando os esclarecimentos necessários;

XIV - Pagar despesas extraordinárias de condomínio, que não se refiram a gastos rotineiros de manutenção do edifício, como obras de reforma ou acréscimos, pintura das fachadas, bem como das esquadrias externas, obras destinadas a repor as condições de habitabilidade predial, instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação;

14.2. Caberá à LOCATÁRIA, além do cumprimento das obrigações especificadas no artigo 23 da Lei nº 8.245/1991:

14.2.1. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo;

14.2.2. Restituir o imóvel, no estado em que o recebera, salvo deteriorações decorrentes de seu uso normal, findo o prazo locatício e precedido de prévio e manifestado desinteresse;

14.2.3. Comunicar a Locadora qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como a eventuais turbações de terceiros;

14.2.4. Realizar a imediata reparação de danos verificados no imóvel, ou suas instalações provocadas por si, seus visitantes ou prepostos;

14.2.5. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da Locadora;

14.2.6. Entregar a Locadora os documentos de cobrança de tributos, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que lhe direcionada;

14.2.7. Pagar as despesas de telefone, consumo de energia elétrica e gás (se houver), água e esgoto;

14.2.8. Pagar impostos (IPTU) e taxas, despesas ordinárias de condomínio, se houver, e ainda o prêmio de seguro complementar contrafogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição em contrário;

14.2.9. Permitir a vistoria do imóvel pela Locadora ou por seu mandatário, mediante prévia combinação de dia e hora.

15. DA EXTINÇÃO CONTRATUAL (art. 137 a 139 da Lei n. 14.133/2021)



15.1. O contrato será extinto ao final do prazo de vigência ou por cumprimento das obrigações contratuais, precedido de vistoria de saída e entrega das chaves do imóvel, nos termos do item 18 deste Termo de Referência.

15.2. Poderá ser extinto antecipadamente, por iniciativa da Administração ou da LOCADORA, nas hipóteses previstas no art. 137 da Lei nº 14.133/2021, tais como:

- a) inexecução total ou parcial das obrigações;
- b) descumprimento das cláusulas contratuais;
- c) impossibilidade de cumprimento do objeto;
- d) caso fortuito ou força maior;
- e) acordo entre as partes.

15.3. A extinção por inadimplência da LOCADORA sujeitará esta às sanções previstas no item 12, além da obrigação de ressarcir prejuízos causados à Administração, sem prejuízo de responsabilização civil ou penal.

15.4. Em qualquer hipótese de extinção, será elaborado Laudo de Vistoria de Saída para verificação do estado de conservação do imóvel, cabendo à LOCATÁRIA a restituição nas condições pactuadas, ressalvados desgastes normais de uso, conforme Lei nº 8.245/1991.

16. ACESSIBILIDADE (art. 6º, XXIV, da Lei nº 14.133/2021)

Observada a Lei Nº 10.098/2000, que estabelece normas gerais e critérios básicos para a promoção da acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida, mediante a supressão de barreiras e de obstáculos nas vias e espaços públicos, no mobiliário urbano, na construção e reforma de edifícios e nos meios de transporte e de comunicação.

Nesse contexto, o espaço a ser locado disponibiliza acessibilidade de acordo com as normas estabelecidas, pela lei supramencionada, pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT NBR 9050) e legislações correlatas.

Quaisquer obras ou intervenções físicas no imóvel, inclusive aquelas relacionadas à acessibilidade e adequação de instalações, deverão observar, além das normas técnicas



cabíveis, as exigências dos órgãos de proteção do patrimônio histórico e cultural competentes, em razão do tombamento do Mercado da Capixaba.

17. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO (art. 18, §1º, Inciso VIII, da Lei n. 14.133/2021 / art. 17, §1º e §8º, e art. 18 do Decreto Estadual nº. 5352-R/2023)

17.1. Em exame da natureza do objeto a ser contratado, vislumbra-se que, torna-se tecnicamente inviável e economicamente não vantajoso à Administração o parcelamento da solução, visto que, por se tratar de locação de imóvel, não há possibilidade de mais que um fornecedor seja contratado para atender a demanda.

18. DO TERMO DE VISTORIA E DA ENTREGA DAS CHAVES

18.1. O Laudo de Vistoria de Entrada no imóvel será elaborado pela LOCATÁRIA (através de servidor, membro ou comissão designada), mediante agendamento prévio com a LOCADORA, no prazo de até 15 (quinze) dias.

18.2. O Termo de Recebimento de Chaves pela LOCATÁRIA, no início da locação, somente deverá ocorrer após a elaboração do laudo de vistoria, e será assinado conjuntamente por representante da LOCATÁRIA e da LOCADORA.

18.3. A LOCATÁRIA obriga-se a manter e restituir o imóvel, ao término da locação, nas condições previstas no Laudo de Vistoria de Entrada, ressalvados os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal, e resguardadas as hipóteses de modificação regulamentadas por acordo entre as partes e o direito de indenizar os eventuais danos, que será apurado em procedimento próprio.

18.4. A extinção do contrato de locação dependerá da aprovação prévia do Termo de Vistoria de Saída.

18.5. O Laudo de Vistoria de Saída do imóvel será realizado pela LOCATÁRIA em até 5 (cinco) dias após a comunicação a LOCADORA. Caso a LOCADORA não compareça na data agendada, prevalecerá para fins de verificação de eventuais danos o laudo exarado pela LOCATÁRIA.

18.6. Realizada a vistoria de saída, a LOCADORA será noticiado com prazo de 03 (três) dias para a entrega das chaves do imóvel, mediante a assinatura de termo de entrega, ato que põe fim à locação. O não comparecimento da LOCADORA importará no recebimento tácito das chaves.

18.7. Eventual necessidade de apuração dos valores para indenização dos reparos para que o imóvel retorne ao estado em que se encontrava no início da locação, não constitui óbice para a entrega do imóvel e encerramento da locação.





19. MATRIZ DE ALOCAÇÃO DE RISCOS (art. 27º, VII, do Decreto Estadual n.º 5352-R/2023)

No presente tópico, inicialmente é necessário estabelecer alguns parâmetros e conceitos a serem aplicados na Matriz de Riscos. Será definido o risco de acordo com a probabilidade da ocorrência de um determinado sinistro e o impacto associado caso ele ocorra. O método seguiu as previsões contidas no Decreto Estadual 5352-R/2023, com poucas adequações necessárias para a aplicabilidade ao caso em tela.

A matriz de riscos apresenta a identificação, classificação, probabilidade, impacto, medidas de mitigação e a parte responsável pela gestão de cada risco, considerando as características do Programa Cidade Empreendedora +, o modelo de execução do contrato e o ciclo de vida do objeto.

A probabilidade de ocorrência será classificada como muito provável, provável ou pouco provável. Já o impacto, será classificado baixo, médio e alto. Por sua vez, ambos serão atribuídos de acordo com a proposta apresentada pela Contratada, bem como a complexidade do objeto, além das possíveis consequências de caso o(s) do serviço(s) não seja(m) entregue(s).

O nível do risco está em função da relação entre a probabilidade e o grau de impacto. Para o presente caso, o risco está classificado de acordo com a Tabela 3. Nível de 1 e 2 demonstra um risco menor. Resultados de 3 e 4 classificam o risco em mediano. Por fim, nível de 6 e 9 indicam um risco elevado.

Tabela 3 – Matriz de risco e a classificação adotada

PROBABILIDADE	NÍVEL DO RISCO ¹		
Muito provável	3	6	9
Provável	2	4	6
Pouco provável	1	2	3
	Baixo	Médio	Alto
	IMPACTO		

¹ Resultado 1 e 2 = menor risco / 3 e 4 = risco mediano / 6 e 9 = risco elevado





Cabe destacar que a presente matriz de riscos subsidiou a definição dos requisitos de contratação. Do mesmo modo, possibilitou indicar as ações preventivas e de contingenciamento, considerando a aplicação do método, observa-se que os riscos foram classificados como baixo e mediano.

Desta forma, a Matriz de Alocação de Riscos consta no Anexo I, do presente Termo de Referência.

20. SIGILO (SIM/ NÃO) (Art. 24 do Decreto Estadual nº. 5352-R/2023)

Não haverá sigilo.

21. ANEXOS

ANEXO I – Matriz de Alocação de Risco – (Art. 17, §7º, e art. 19 a 22 do Decreto Estadual nº. 5352-R/2023), à peça #56.

22. RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO

Nome: Juliano Nogueira Souza

Número da Matrícula: 3980170

CPF: 069.021.867-23

Vitória/ES, 29 de janeiro de 2026

Juliano Nogueira Souza

Gerente do Artesanto Capixaba

E-mail: juliano.souza@aderes.es.gov.br

