



**PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATIBA  
ESPÍRITO SANTO**

**EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 005/2026**

**SELEÇÃO DE IMÓVEIS PARA LOCAÇÃO**

O **MUNICÍPIO DE IBATIBA**, Estado do Espírito Santo, com sede administrativa na Rua Salomão Fadlalah, nº 255, Centro, neste ato representado pelo Prefeito Municipal **Sr. Luís Carlos Pancoti**, no uso de suas atribuições legais e em conformidade com o Processo Administrativo nº **1530/2026**, torna público o presente **CHAMAMENTO PÚBLICO**, destinado à prospecção e seleção de imóveis urbanos para locação pela Administração Pública Municipal.

A presente seleção observará os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência e economicidade, bem como as disposições da **Lei nº 14.133/2021**, especialmente quanto à possibilidade de contratação por inexigibilidade para locação de imóvel cujas características de instalação e localização tornem necessária sua escolha.

**ENTREGA DAS PROPOSTAS**

Os interessados deverão apresentar a documentação para HABILITAÇÃO até:

**DIA: 01/04/2026**

**HORÁRIO:** 16h (horário de Brasília), na Sede da Prefeitura Municipal de Ibatiba

**ABERTURA DOS ENVELOPES:**

**Dia: 02/04/2026**

**HORÁRIO:** 10h (horário de Brasília), na Sede da Prefeitura Municipal de Ibatiba.

**1. DO OBJETO**

O presente Chamamento Público tem por objeto a **seleção de 02 (dois) imóveis urbanos para locação**, destinados ao atendimento das necessidades da Administração Pública Municipal, conforme especificações abaixo:

**1.1 Imóvel destinado ao Centro de Fisioterapia**

Seleção de imóvel urbano **não residencial**, destinado à instalação e funcionamento do **Centro de Fisioterapia do Município**, vinculado à Secretaria Municipal de Saúde.

A locação visa atender à demanda crescente por serviços de reabilitação física, proporcionando estrutura adequada para atendimento à população.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATIBA ESPÍRITO SANTO

A contratação possui **natureza administrativa regular**, podendo o contrato ser prorrogado conforme interesse da Administração Pública.

### 1.2 Imóvel destinado à Casa Lar Esperança (locação temporária)

Seleção de imóvel urbano **residencial**, destinado ao funcionamento provisório da unidade **Casa Lar Esperança**, vinculada à Secretaria Municipal de Assistência Social.

A locação possui **caráter temporário**, sendo necessária em razão da realização de **reforma geral e ampliação estrutural do imóvel público atualmente utilizado pela instituição**, situação que impossibilitará a permanência dos acolhidos e da equipe técnica no local durante a execução das obras.

## 2. DA JUSTIFICATIVA

### 2.1 Centro de Fisioterapia

A implantação do Centro de Fisioterapia visa ampliar e qualificar os serviços de reabilitação física oferecidos à população do Município.

A inexistência de imóvel público com características estruturais adequadas para instalação imediata da unidade torna necessária a locação de imóvel da iniciativa privada.

### 2.2 Casa Lar Esperança

A Casa Lar Esperança presta serviço essencial de **acolhimento institucional de crianças e adolescentes em situação de vulnerabilidade social e risco pessoal**, garantindo proteção integral e acompanhamento socioassistencial.

O imóvel atualmente utilizado pela instituição será submetido a **reforma geral e ampliação estrutural**, com objetivo de:

- adequação às normas técnicas e sanitárias;
- melhoria das condições de habitabilidade;
- ampliação da capacidade de atendimento.

Durante a execução das obras, a permanência dos acolhidos no local torna-se inviável em razão de:

- riscos à segurança física;
- circulação de trabalhadores e materiais de construção;
- ruídos e interferências estruturais;



## PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATIBA ESPÍRITO SANTO

- impossibilidade de utilização parcial do imóvel.

Dessa forma, torna-se **indispensável a locação temporária de imóvel residencial adequado**, garantindo:

- continuidade ininterrupta do serviço de acolhimento;
- preservação da rotina escolar das crianças e adolescentes;
- manutenção do acompanhamento de saúde;
- segurança física e emocional dos acolhidos.

### 3. DAS CARACTERÍSTICAS DOS IMÓVEIS

#### 3.1 Centro de Fisioterapia

O imóvel deverá possuir, preferencialmente:

- área mínima aproximada de 80 m<sup>2</sup>;
- 05 salas de atendimento, contendo lavatório;
- 03 banheiros, sendo ao menos 01 adaptado para pessoas com deficiência;
- recepção ou área de acolhimento;
- acessibilidade para cadeirantes;
- área externa ou espaço para circulação;
- localização preferencial na região central ou bairros adjacentes.

#### 3.2 Casa Lar Esperança (uso temporário)

O imóvel deverá possuir características adequadas ao acolhimento institucional, incluindo:

##### Características estruturais mínimas

- mínimo de 05 quartos;
- sala ampla de convivência coletiva;
- cozinha compatível com preparo de refeições em escala familiar ampliada;
- área de serviço funcional;
- garagem;
- banheiros em quantidade compatível com a quantidade de acolhidos e equipe.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATIBA ESPÍRITO SANTO

### Características desejáveis

- terraço;
- área externa ampla ou quintal adequado para atividades recreativas.

### Localização

O imóvel deverá:

- situar-se **dentro do perímetro urbano de Ibatiba/ES**;
- possuir fácil acesso a escolas, unidades de saúde e serviços públicos;
- possibilitar deslocamento facilitado da equipe técnica e cuidadores.

### 4. DO PRAZO DA LOCAÇÃO

Serão celebrados **contratos administrativos distintos**, conforme a natureza de cada demanda.

#### 4.1 Centro de Fisioterapia

Prazo inicial de até **12 (doze) meses**, podendo ser prorrogado conforme interesse da Administração Pública.

#### 4.2 Casa Lar Esperança

A locação possuirá **caráter temporário**, permanecendo vigente **exclusivamente durante o período de execução das obras de reforma e ampliação do imóvel público da instituição**.

O prazo estimado é de até **12 (doze) meses**, podendo:

- ser encerrado antecipadamente caso as obras sejam concluídas antes do prazo previsto;
- ou ser prorrogado caso haja necessidade devidamente justificada.

### 5. DOCUMENTAÇÃO EXIGIDA

Os interessados deverão apresentar:

#### 5.1 Pessoa Física

- Documento de identidade (RG) e CPF;
- Comprovante de residência;
- Certidão negativa de débitos relativos a tributos federais;



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATIBA ESPÍRITO SANTO**

- Certidão negativa de débitos estaduais;
- Certidão negativa de débitos municipais;
- Certidão negativa de débitos trabalhistas.

### **5.2 Pessoa Jurídica**

- Comprovante de inscrição no CNPJ;
- Contrato social ou documento equivalente;
- Certidão negativa de débitos relativos a tributos federais;
- Certidão negativa de débitos estaduais;
- Certidão negativa de débitos municipais;
- Certidão negativa de débitos trabalhistas.

### **5.3 Documentação do Imóvel**

- Documentação que comprove a propriedade do imóvel ou a legitimidade do proponente para ofertá-lo em locação, tais como matrícula atualizada do imóvel, escritura pública, contrato de compra e venda, formal de partilha, procuração do proprietário ou outro documento idôneo equivalente;
- Comprovante de quitação do IPTU ou certidão negativa de débitos municipais referente ao imóvel;
- Boletim de Cadastro Imobiliário – BCI;
- Últimas faturas pagas de água e energia elétrica;
- Proposta contendo o valor mensal pretendido para a locação do imóvel.

## **6. CRITÉRIOS DE SELEÇÃO**

A seleção considerará:

- adequação às necessidades da Administração;
- características estruturais;
- localização;
- acessibilidade;
- condições de segurança e habitabilidade;
- custo-benefício.



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATIBA ESPÍRITO SANTO**

Poderá ser realizada **vistoria técnica pela engenharia do Município.**

### **7. VALOR DA LOCAÇÃO**

O valor da locação será definido com base em:

- propostas apresentadas;
- pesquisa de mercado local;
- avaliação técnica realizada pela engenharia municipal.

### **8. COMISSÃO RESPONSÁVEL PELA ABERTURA DAS PROPOSTAS**

A abertura dos envelopes e conferência da documentação apresentada neste Chamamento Público será realizada por comissão designada pela Administração Municipal, composta pelos seguintes servidores:

#### **Representante da Secretaria Municipal de Saúde:**

- José Maria Saraiva – Coordenador Administrativo da Saúde.

#### **Representante da Secretaria Municipal de Assistência Social:**

- Rita de Cássia Rodrigues Salviete – Assistente Social

#### **Representante do Setor de Compras:**

- Tiago José Debossan Fernandes – Assessor Especial do Setor de Compras.

#### **Representante da Comissão de Contratação:**

- Valdirene Silva de Souza – Agente de Contratação.

#### **Compete à comissão:**

- realizar a abertura dos envelopes apresentados pelos interessados;
- verificar a documentação exigida neste edital;
- registrar em ata as propostas recebidas.

A análise técnica dos imóveis e a verificação da compatibilidade com as necessidades da Administração Pública serão realizadas posteriormente pelos setores técnicos competentes do Município, podendo incluir vistoria técnica no local, caso necessário.

### **9. PRAZOS E ENTREGA DAS PROPOSTAS**

As propostas deverão ser entregues até o dia 01/04/2026, às 16h, no setor de protocolo da Prefeitura Municipal de Ibatiba.

### **9. DISPOSIÇÕES FINAIS**



**PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATIBA  
ESPÍRITO SANTO**

Este Chamamento Público não implica em obrigação de contratação por parte da Administração, reservando-se o direito de revogá-lo a qualquer tempo, conforme interesse público.

A eventual contratação poderá ocorrer por meio de **inexigibilidade de licitação**, nos termos do art. 74, inciso V, da **Lei nº 14.133/2021**.

Mais informações podem ser obtidas pelo telefone 0800 028 1600 ou pelo e-mail [setordecomprasibatiba@gmail.com](mailto:setordecomprasibatiba@gmail.com)

**10. ELEMENTOS CONSTITUTIVOS**

**ANEXO I – ESPECIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS**

**ANEXO II - PROPOSTA DE LOCAÇÃO**

**ANEXO III – MODELO DECLARAÇÃO DE NENHUM IMPEDITIVO PARA CONTRATAÇÃO COM A MUNICIPALIDADE**

**ANEXO IV – MINUTA DE CONTRATO**

**ANEXO V – TERMO DE REFERÊNCIA**

Ibatiba/ES, 17 de março de 2026.

Valdirene Silva de Souza  
Agente de Contratação



**PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATIBA  
ESPÍRITO SANTO**

**ANEXO I**

**ESPECIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS**

**CENTRO DE FISIOTERAPIA**

- Área total mínima de 80m<sup>2</sup>;
- Cinco (5) salas de atendimento, todas com lavatório;
- Três (3) banheiros, sendo um adaptado para pessoas com deficiência (PcD);
- Área de recepção/espera, com porta de acesso voltada para a rua;
- Rampa de acesso para cadeirantes;
- Área externa para serviços de limpeza;
- Localização preferencial na região central do município ou em bairros adjacentes;
- Possibilidade de adaptação do imóvel conforme as necessidades da administração.

**CASA LAR ESPERANÇA**

- Imóvel de tipologia residencial;
- Mínimo de 05 (cinco) quartos;
- Sala ampla e espaçosa para convivência do grupo;
- Cozinha dimensionada para a confecção de refeições em escala familiar ampliada;
- Área de serviço funcional;
- Garagem;
- Banheiros em número compatível com a totalidade dos acolhidos e equipe;
- *Desejável:* Terraço e área externa/quintal apropriada para atividades recreativas;
- Localização no perímetro urbano com facilidade de acesso a escolas e serviços de saúde.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATIBA  
ESPÍRITO SANTO**

**ANEXO II**

**PROPOSTA DE LOCAÇÃO**

Locador: PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATIBA

Locatário: .....

CPF ..... Fone para contato: .....

Endereço do Imóvel: .....

Tipo: (Apartamento/Casa/Sala Comercial, etc.) .....

Área: (Metros Quadrados): .....

Quantidade de cômodos: (número de quartos, banheiros, salas, vagas de garagem, entre outros detalhes relevantes): .....

.....

Valor da Locação: R\$ (Valor Mensal Pretendido): .....

Observações Adicionais: (Incluir qualquer outra condição ou detalhe relevante): .....

.....

Declaro estar ciente das condições acima descritas e, caso aceita a proposta, comprometo-me a firmar o contrato de locação correspondente.

Ibatiba/ES, ..... de ..... de 2026.

\_\_\_\_\_  
Assinatura



**PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATIBA  
ESPÍRITO SANTO**

**ANEXO III**

**DECLARAÇÃO**

....., portador (a) do RG nº  
..... e CPF nº .....

**DECLARA:**

• Para fins do disposto no Inciso VI do Art. 68 da Lei nº 14133/21, acrescido pela Lei nº 9.854/99, que não emprega menor de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não emprega menor de dezesseis anos.

• Que não possui sócio ou proprietário que seja servidor ou dirigente da Prefeitura Municipal de Ibatiba-ES ou que possuem qualquer tipo de parentesco, consanguíneo ou afim, até o 3º grau, com o Prefeito, Vice-Prefeito, Agentes Políticos, Ordenadores de Despesas e/ou Servidores da Prefeitura Municipal de Ibatiba que participem do presente processo, referente à locação do imóvel situado na ..... nº....., Bairro ..... Ibatiba/ES, destinado às instalações do (a) ..... para atender a demanda da Secretaria Municipal de Saúde, em suas fases de planejamento ou termo de referência, atuação na Comissão de Compras, emissão de pareceres jurídicos ou técnicos e fiscalização do contrato.

• Que até a presente data inexistem fatos impeditivos para sua habilitação e que CUMPRE todos os requisitos habilitatórios para celebrar contratação com o Município de Ibatiba-ES, ciente da obrigatoriedade de declarar ocorrências supervenientes.

•

Ibatiba-ES, ..... de ..... de .....

-----  
Assinatura



**PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATIBA  
ESPÍRITO SANTO**

**ANEXO IV**

**MINUTA DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL Nº 0xx/202x**

Minuta de Contrato de Locação de 01 (um) imóvel,  
destinado à instalação de  
.....para  
atender a demanda da Secretaria Municipal de  
.....  
..

O **MUNICÍPIO DE IBATIBA-ES**, com sede à Rua Salomão Fadlalah, nº 255, Centro, Ibatiba-ES, representado pelo Exmo. Senhor Prefeito Municipal, **LUÍS CARLOS PANCOTI**, portador do CPF nº 567.560.387-53, residente em Ibatiba-ES, neste ato denominado **LOCATÁRIO** e de outro lado o Sr. ...., portador do CPF nº ....., residente em ....., neste ato denominado simplesmente **LOCADOR**, RESOLVEM ASSINAR o presente contrato, conforme teor do Processo Administrativo nº ...../2025, e em conformidade com a Lei nº 14133/21, e respectivas alterações, que regerá pelas Cláusulas e condições seguintes:

**CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO**

1.1. Locação de 01 (um) imóvel, de propriedade do **LOCADOR**, situado na ....., medindo ..... m<sup>2</sup> destinado a instalação de ..... para atender a demanda da Secretaria Municipal de Saúde e Secretaria Municipal de Administração, conforme teor do Processo Administrativo nº 1530/2026.

**CLÁUSULA SEGUNDA - DAS CONDIÇÕES E DA UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL**

2.1. A presente locação destina-se ao uso para os fins acima descritos, vedando-se ao **LOCATÁRIO** sublocá-lo.

2.2. Fica acordado que o imóvel será devolvido, após o advento do termo, com as modificações efetuadas pelo Locatário, não cabendo nenhuma indenização de qualquer natureza em razão da utilização descrito no objeto deste contrato e não cabendo reforma posterior, uma vez que o Locatário fará reforma para utilização.

**CLÁUSULA TERCEIRA - DAS BENFEITORIAS**

3.1. O Município poderá efetuar as modificações e benfeitorias que julgar necessárias a utilização do imóvel, desde que esteja em concordância com o **LOCADOR**.

3.2. As benfeitorias e modificações passarão a ser parte integrante do imóvel, não assistindo ao **LOCADOR** o direito de retenção ou indenização sobre os mesmos.

**CLÁUSULA QUARTA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**



**PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATIBA  
ESPÍRITO SANTO**

4.1. Os pagamentos correrão por conta de recursos do orçamento vigente da Secretaria Municipal de Administração, conforme se segue:

| CLASSIFICAÇÃO ORÇAMENTÁRIA |              |       |
|----------------------------|--------------|-------|
| CÓDIGO DA DOTAÇÃO          | NOMENCLATURA | FONTE |
|                            |              |       |

**CLÁUSULA QUINTA - VALOR DO ALUGUEL, DESPESAS, TRIBUTOS E REAJUSTES**

5.1. O valor global do presente contrato é de R\$..... (.....), por um período de 12 (doze) meses.

5.1.1. Como aluguel mensal, o **LOCATÁRIO** se obriga a pagar 12 (doze) parcelas no valor de R\$ ..... (.....), a ser efetuado diretamente ao **LOCADOR** ou procurador por ele estabelecido, devendo fazê-lo até o quinto dia útil de cada mês subsequente ao vencido.

5.2. Ocorrendo alguma mudança no âmbito governamental, todos os valores agregados ao aluguel, serão revistos pelas partes.

5.2.1. Tal reajuste ocorrerá independentemente de aviso ou interpelação judicial prévia, e vigorará entre as partes, no primeiro dia útil subsequente a ocorrência do mesmo.

5.3. Todas as despesas diretamente ligadas ao imóvel, tais como água, luz, telefone, todas as multas pecuniárias decorrentes do não pagamento ou atraso das quantias mencionadas neste, ficarão sob a responsabilidade do **LOCATÁRIO**, se for o caso.

5.3.1. O pagamento do IPTU é de responsabilidade do **LOCADOR**.

**CLÁUSULA SEXTA - DA RESPONSABILIDADE DO LOCADOR**

6.1. Colocar a disposição do Locatário o imóvel especificado no objeto do presente contrato.

6.2. Permitir ao Locatário, através de pessoas por este credenciado, o acompanhamento da execução do contrato.

6.3. Prestar em tempo hábil, todas as informações que lhe forem solicitadas pelo contratante, relativas ao presente contrato.

6.4. Após o vencimento ou rescisão do presente contrato, o locador deverá proceder à vistoria do referido imóvel, no prazo máximo de 10 (dez) dias, a fim de que se constate que o mesmo está em perfeito estado de conservação. Caso seja feita a vistoria e sejam constatados estragos que não estejam relacionados à pintura e limpeza do imóvel, em qualquer de suas dependências, isto impedirá o seu recebimento por parte do locador. Devendo o locador notificar o Locatário a fim de que sane os estragos, ou, o indenize da importância



## PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATIBA ESPÍRITO SANTO

correspondente a tais reparos e consertos que tenham que ser feitos, sob pena de fazê-lo judicialmente.

**6.5.** O Locador poderá verificar a qualquer tempo, por si ou por pessoa de sua confiança, a fiel observância das obrigações assumidas pelo Locatário neste instrumento, tais como: a devida conservação do imóvel ora locado, dentre outras. Caso ocorra nestas vistorias a constatação de estragos por parte do Locatário, serão tomadas as devidas providências por parte do Locador.

**6.6.** O **LOCADOR** manterá o imóvel disponível para a locação pelo prazo mínimo de mais 12 (doze) meses, com exclusividade para o Município de Ibatiba-ES, caso seja necessário continuar utilizando o imóvel.

**6.7.** Em caso de alienação, o **LOCADOR** deverá notificar o **LOCATÁRIO** para que este possa exercer seu direito de preferência na aquisição do imóvel, nas mesmas condições e que for oferecido a terceiros.

**6.7.1.** Para efetivação da preferência, deverá o **LOCATÁRIO** responder a notificação, de maneira inequívoca, no prazo de 05 (dias).

**6.8.** Ficam os sucessores a qualquer título, inclusive em caso de alienação, obrigados ao cumprimento de todas as obrigações pactuadas no presente contrato, especialmente quanto ao prazo de disponibilidade do imóvel para locação ao Município de Ibatiba-ES.

**6.9.** O **LOCADOR** deverá providenciar a competente averbação deste junto ao Cartório de registro de Imóveis.

### **CLÁUSULA SÉTIMA - DA RESPONSABILIDADE DO LOCATÁRIO**

**7.1.** Promover os pagamentos dos valores ajustados, com observância das normas regulamentares vigentes.

**7.2.** Adotar as demais providências administrativas que se fizerem necessárias, ao bom cumprimento do contrato.

**7.3.** Comunicar ao Locador em tempo hábil qualquer problema decorrente com o imóvel.

**7.4.** Registrar as ocorrências existentes durante a execução do contrato, dando ciência ao Locador, respondendo integralmente pela sua omissão.

**7.5.** Manter o objeto do presente contrato no mais perfeito estado de conservação e limpeza para assim restituir ao Locador quando findo ou rescindindo a locação.

**7.6.** O Locatário declara ter procedido à vistoria do imóvel locado, recebendo-o em perfeito estado de conservação.

**7.7.** Encaminhar ao Locador todas as notificações, avisos, ou intimações dos poderes públicos que forem entregues no imóvel, sob pena de responder pelas multas e penalidades decorrentes do atraso no pagamento e satisfação no cumprimento de determinações por aqueles poderes.



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATIBA ESPÍRITO SANTO**

7.8. O Locatário deverá efetuar o pagamento além do aluguel, de todas as despesas de água, energia elétrica e esgoto, durante a vigência do presente contrato.

### **CLÁUSULA OITAVA - DO PRAZO**

8.1. O presente contrato terá vigência por um período de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, conforme determina a legislação, mediante termo aditivo, ocasião em que o Município deverá manifestar seu interesse na prorrogação ou na celebração de novo contrato.

### **CLÁUSULA NONA - DA RESCISÃO**

9.1. A rescisão do contrato poderá ser efetuada de pleno direito, independentemente de interpelação ou notificação judicial, nas ocorrências de quaisquer hipóteses abaixo:

- a) Unilateralmente, no caso de descumprimento total ou parcial devido inobservância de quaisquer de suas cláusulas e condições, mediante notificação por escrito, com prova de recebimento, à parte inadimplente, concedendo o prazo de 120 (cento e vinte) dias para desocupação do imóvel;
- b) Paralisação total ou parcial na locação do imóvel, sem prévio e expresso consentimento do contratante;
- c) Incêndio total ou parcial ou qualquer outro sinistro que impeça a utilização do mesmo por mais de 30 (trinta) dias;
- d) Desapropriação do imóvel;
- e) Amigavelmente, por acordo entre as partes;
- f) Por motivo de caso fortuito ou força maior, devidamente comprovado e reconhecido pelas partes signatárias, com a concessão de prazo de 120 (cento e vinte) dias para a desocupação do imóvel;
- g) Unilateralmente, por razão de interesse público, mediante notificação por escrito à outra parte, podendo o contratante estabelecer prazo adequado para desocupação do imóvel;
- h) Judicialmente.

### **CLÁUSULA DÉCIMA - DAS PENALIDADES**

10.1. Poderão ser aplicadas as penalidades as partes, pelo não cumprimento das disposições gerais previstas neste contrato, ficando as partes sujeitas as penalidades estabelecidas na Lei nº 14133/21 e suas alterações.

### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DO ACOMPANHAMENTO E FISCALIZAÇÃO**

11.1. A execução deste Contrato será acompanhada pela Secretaria Municipal de



**PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATIBA  
ESPÍRITO SANTO**

..... através do fiscal ....., servidor lotado na Secretaria Municipal de ..... e pelo gestor Kauan Dias de Souza Pereira, chefe do Departamento de Gestão de Contratos, nomeado pela Portaria nº 0388/2025, de 10/04/2025, lotado na Secretaria Municipal de Administração, em conformidade com os termos do Art. 104, inciso III, da Lei nº 14.133/21.

**11.2.** A Secretaria Municipal de..... deverá atestar a utilização do imóvel mensalmente, encaminhando ao Setor de Tesouraria uma Autorização de Liquidação e Pagamento do Aluguel.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DO FORO**

**12.1.** Fica estabelecido o Foro da Cidade de Ibatiba-ES, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões oriundas ou indiretamente deste instrumento, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

**12.2.** A execução deste contrato obedecerá às disposições contidas na Lei nº 14.133/21, suas atualizações, e demais Legislações Complementares.

**12.3.** E por estarem juntos e acordados, foi lavrado o presente contrato em 02 (duas) vias de igual teor, para que produza seus efeitos legais.

Ibatiba-ES, xx de xxxxxx de 2025.

**LUÍS CARLOS PANCOTI**  
Prefeito Municipal

\_\_\_\_\_  
Locatário

Testemunhas:

01: \_\_\_\_\_

02: \_\_\_\_\_

CPF

CPF



**PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATIBA  
ESPÍRITO SANTO**

**ANEXO V**

**EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 005/2026**

**SELEÇÃO DE IMÓVEIS PARA LOCAÇÃO**

O **MUNICÍPIO DE IBATIBA**, Estado do Espírito Santo, com sede administrativa na Rua Salomão Fadlalah, nº 255, Centro, neste ato representado pelo Prefeito Municipal **Sr. Luís Carlos Pancoti**, no uso de suas atribuições legais e em conformidade com o Processo Administrativo nº **1530/2026**, torna público o presente **CHAMAMENTO PÚBLICO**, destinado à prospecção e seleção de imóveis urbanos para locação pela Administração Pública Municipal.

A presente seleção observará os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência e economicidade, bem como as disposições da **Lei nº 14.133/2021**, especialmente quanto à possibilidade de contratação por inexigibilidade para locação de imóvel cujas características de instalação e localização tornem necessária sua escolha.

**ENTREGA DAS PROPOSTAS**

Os interessados deverão apresentar a documentação para **HABILITAÇÃO** até:

**DIA: 31/03/2026**

**HORÁRIO:** 16h (horário de Brasília), na Sede da Prefeitura Municipal de Ibatiba

**ABERTURA DOS ENVELOPES:**

**Dia: 01/04/2026**

**HORÁRIO:** 10h (horário de Brasília), na Sede da Prefeitura Municipal de Ibatiba.

**1. DO OBJETO**

O presente Chamamento Público tem por objeto a **seleção de 02 (dois) imóveis urbanos para locação**, destinados ao atendimento das necessidades da Administração Pública Municipal, conforme especificações abaixo:

**1.1 Imóvel destinado ao Centro de Fisioterapia**

Seleção de imóvel urbano **não residencial**, destinado à instalação e funcionamento do **Centro de Fisioterapia do Município**, vinculado à Secretaria Municipal de Saúde.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATIBA ESPÍRITO SANTO

A locação visa atender à demanda crescente por serviços de reabilitação física, proporcionando estrutura adequada para atendimento à população.

A contratação possui **natureza administrativa regular**, podendo o contrato ser prorrogado conforme interesse da Administração Pública.

### 1.2 Imóvel destinado à Casa Lar Esperança (locação temporária)

Seleção de imóvel urbano **residencial**, destinado ao funcionamento provisório da unidade **Casa Lar Esperança**, vinculada à Secretaria Municipal de Assistência Social.

A locação possui **caráter temporário**, sendo necessária em razão da realização de **reforma geral e ampliação estrutural do imóvel público atualmente utilizado pela instituição**, situação que impossibilitará a permanência dos acolhidos e da equipe técnica no local durante a execução das obras.

## 2. DA JUSTIFICATIVA

### 2.1 Centro de Fisioterapia

A implantação do Centro de Fisioterapia visa ampliar e qualificar os serviços de reabilitação física oferecidos à população do Município.

A inexistência de imóvel público com características estruturais adequadas para instalação imediata da unidade torna necessária a locação de imóvel da iniciativa privada.

### 2.2 Casa Lar Esperança

A Casa Lar Esperança presta serviço essencial de **acolhimento institucional de crianças e adolescentes em situação de vulnerabilidade social e risco pessoal**, garantindo proteção integral e acompanhamento socioassistencial.

O imóvel atualmente utilizado pela instituição será submetido a **reforma geral e ampliação estrutural**, com objetivo de:

- adequação às normas técnicas e sanitárias;
- melhoria das condições de habitabilidade;
- ampliação da capacidade de atendimento.

Durante a execução das obras, a permanência dos acolhidos no local torna-se inviável em razão de:

- riscos à segurança física;



## PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATIBA ESPÍRITO SANTO

- circulação de trabalhadores e materiais de construção;
- ruídos e interferências estruturais;
- impossibilidade de utilização parcial do imóvel.

Dessa forma, torna-se **indispensável a locação temporária de imóvel residencial adequado**, garantindo:

- continuidade ininterrupta do serviço de acolhimento;
- preservação da rotina escolar das crianças e adolescentes;
- manutenção do acompanhamento de saúde;
- segurança física e emocional dos acolhidos.

### 3. DAS CARACTERÍSTICAS DOS IMÓVEIS

#### 3.1 Centro de Fisioterapia

O imóvel deverá possuir, preferencialmente:

- área mínima aproximada de 80 m<sup>2</sup>;
- 05 salas de atendimento, contendo lavatório;
- 03 banheiros, sendo ao menos 01 adaptado para pessoas com deficiência;
- recepção ou área de acolhimento;
- acessibilidade para cadeirantes;
- área externa ou espaço para circulação;
- localização preferencial na região central ou bairros adjacentes.

#### 3.2 Casa Lar Esperança (uso temporário)

O imóvel deverá possuir características adequadas ao acolhimento institucional, incluindo:

##### Características estruturais mínimas

- mínimo de 05 quartos;
- sala ampla de convivência coletiva;
- cozinha compatível com preparo de refeições em escala familiar ampliada;
- área de serviço funcional;



## PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATIBA ESPÍRITO SANTO

- garagem;
- banheiros em quantidade compatível com a quantidade de acolhidos e equipe.

### Características desejáveis

- terraço;
- área externa ampla ou quintal adequado para atividades recreativas.

### Localização

O imóvel deverá:

- situar-se **dentro do perímetro urbano de Ibatiba/ES**;
- possuir fácil acesso a escolas, unidades de saúde e serviços públicos;
- possibilitar deslocamento facilitado da equipe técnica e cuidadores.

## 4. DO PRAZO DA LOCAÇÃO

Serão celebrados **contratos administrativos distintos**, conforme a natureza de cada demanda.

### 4.1 Centro de Fisioterapia

Prazo inicial de até **12 (doze) meses**, podendo ser prorrogado conforme interesse da Administração Pública.

### 4.2 Casa Lar Esperança

A locação possuirá **caráter temporário**, permanecendo vigente **exclusivamente durante o período de execução das obras de reforma e ampliação do imóvel público da instituição**.

O prazo estimado é de até **12 (doze) meses**, podendo:

- ser encerrado antecipadamente caso as obras sejam concluídas antes do prazo previsto;
- ou ser prorrogado caso haja necessidade devidamente justificada.

## 5. DOCUMENTAÇÃO EXIGIDA

Os interessados deverão apresentar:

### 5.1 Pessoa Física

- Documento de identidade (RG) e CPF;



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATIBA ESPÍRITO SANTO**

- Comprovante de residência;
- Certidão negativa de débitos relativos a tributos federais;
- Certidão negativa de débitos estaduais;
- Certidão negativa de débitos municipais;
- Certidão negativa de débitos trabalhistas.

### **5.2 Pessoa Jurídica**

- Comprovante de inscrição no CNPJ;
- Contrato social ou documento equivalente;
- Certidão negativa de débitos relativos a tributos federais;
- Certidão negativa de débitos estaduais;
- Certidão negativa de débitos municipais;
- Certidão negativa de débitos trabalhistas.

### **5.3 Documentação do Imóvel**

- Documentação que comprove a propriedade do imóvel ou a legitimidade do proponente para ofertá-lo em locação, tais como matrícula atualizada do imóvel, escritura pública, contrato de compra e venda, formal de partilha, procuração do proprietário ou outro documento idôneo equivalente;
- Comprovante de quitação do IPTU ou certidão negativa de débitos municipais referente ao imóvel;
- Boletim de Cadastro Imobiliário – BCI;
- Últimas faturas pagas de água e energia elétrica;
- Proposta contendo o valor mensal pretendido para a locação do imóvel.

## **6. CRITÉRIOS DE SELEÇÃO**

A seleção considerará:

- adequação às necessidades da Administração;
- características estruturais;
- localização;
- acessibilidade;



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATIBA ESPÍRITO SANTO**

- condições de segurança e habitabilidade;
- custo-benefício.

Poderá ser realizada **vistoria técnica pela engenharia do Município.**

### **7. VALOR DA LOCAÇÃO**

O valor da locação será definido com base em:

- propostas apresentadas;
- pesquisa de mercado local;
- avaliação técnica realizada pela engenharia municipal.

### **8. COMISSÃO RESPONSÁVEL PELA ABERTURA DAS PROPOSTAS**

A abertura dos envelopes e conferência da documentação apresentada neste Chamamento Público será realizada por comissão designada pela Administração Municipal, composta pelos seguintes servidores:

#### **Representante da Secretaria Municipal de Saúde:**

- José Maria Saraiva – Coordenador Administrativo da Saúde.

#### **Representante da Secretaria Municipal de Assistência Social:**

- Rita de Cássia Rodrigues Salviete – Assistente Social

#### **Representante do Setor de Compras:**

- Tiago José Debossan Fernandes – Assessor Especial do Setor de Compras.

#### **Representante da Comissão de Contratação:**

- Valdirene Silva de Souza – Agente de Contratação.

#### **Compete à comissão:**

- realizar a abertura dos envelopes apresentados pelos interessados;
- verificar a documentação exigida neste edital;
- registrar em ata as propostas recebidas.

A análise técnica dos imóveis e a verificação da compatibilidade com as necessidades da Administração Pública serão realizadas posteriormente pelos setores técnicos competentes do Município, podendo incluir vistoria técnica no local, caso necessário.

### **9. PRAZOS E ENTREGA DAS PROPOSTAS**



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATIBA ESPÍRITO SANTO**

As propostas deverão ser entregues até o dia 31/03/2026, às 16h, no setor de protocolo da Prefeitura Municipal de Ibatiba.

### **9. DISPOSIÇÕES FINAIS**

Este Chamamento Público não implica em obrigação de contratação por parte da Administração, reservando-se o direito de revogá-lo a qualquer tempo, conforme interesse público.

A eventual contratação poderá ocorrer por meio de **inexigibilidade de licitação**, nos termos do art. 74, inciso V, da **Lei nº 14.133/2021**.

Mais informações podem ser obtidas pelo telefone 0800 028 1600 ou pelo e-mail [setordecomprasibatiba@gmail.com](mailto:setordecomprasibatiba@gmail.com)

### **10. ELEMENTOS CONSTITUTIVOS**

**ANEXO I – ESPECIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS**

**ANEXO II - PROPOSTA DE LOCAÇÃO**

**ANEXO III – MODELO DECLARAÇÃO DE NENHUM IMPEDITIVO PARA CONTRATAÇÃO COM A MUNICIPALIDADE**

**ANEXO IV – MINUTA DE CONTRATO**

**ANEXO V – TERMO DE REFERÊNCIA**

Ibatiba/ES, 17 de março de 2026.

Valdirene Silva de Souza  
Agente de Contratação



**PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATIBA  
ESPÍRITO SANTO**

**ANEXO I**

**ESPECIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS**

**CENTRO DE FISIOTERAPIA**

- Área total mínima de 80m<sup>2</sup>;
- Cinco (5) salas de atendimento, todas com lavatório;
- Três (3) banheiros, sendo um adaptado para pessoas com deficiência (PcD);
- Área de recepção/espera, com porta de acesso voltada para a rua;
- Rampa de acesso para cadeirantes;
- Área externa para serviços de limpeza;
- Localização preferencial na região central do município ou em bairros adjacentes;
- Possibilidade de adaptação do imóvel conforme as necessidades da administração.

**CASA LAR ESPERANÇA**

- Imóvel de tipologia residencial;
- Mínimo de 05 (cinco) quartos;
- Sala ampla e espaçosa para convivência do grupo;
- Cozinha dimensionada para a confecção de refeições em escala familiar ampliada;
- Área de serviço funcional;
- Garagem;
- Banheiros em número compatível com a totalidade dos acolhidos e equipe;
- *Desejável:* Terraço e área externa/quintal apropriada para atividades recreativas;
- Localização no perímetro urbano com facilidade de acesso a escolas e serviços de saúde.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATIBA  
ESPÍRITO SANTO**

**ANEXO II**

**PROPOSTA DE LOCAÇÃO**

Locador: PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATIBA

Locatário: .....

CPF ..... Fone para contato: .....

Endereço do Imóvel: .....

Tipo: (Apartamento/Casa/Sala Comercial, etc.) .....

Área: (Metros Quadrados): .....

Quantidade de cômodos: (número de quartos, banheiros, salas, vagas de garagem, entre outros detalhes relevantes): .....

.....

Valor da Locação: R\$ (Valor Mensal Pretendido): .....

Observações Adicionais: (Incluir qualquer outra condição ou detalhe relevante): .....

.....

Declaro estar ciente das condições acima descritas e, caso aceita a proposta, comprometo-me a firmar o contrato de locação correspondente.

Ibatiba/ES, ..... de ..... de 2026.

\_\_\_\_\_  
Assinatura



**PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATIBA  
ESPÍRITO SANTO**

**ANEXO III**

**DECLARAÇÃO**

....., portador (a) do RG nº  
..... e CPF nº .....

**DECLARA:**

- Para fins do disposto no Inciso VI do Art. 68 da Lei nº 14133/21, acrescido pela Lei nº 9.854/99, que não emprega menor de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não emprega menor de dezesseis anos.
- Que não possui sócio ou proprietário que seja servidor ou dirigente da Prefeitura Municipal de Ibatiba-ES ou que possuem qualquer tipo de parentesco, consanguíneo ou afim, até o 3º grau, com o Prefeito, Vice-Prefeito, Agentes Políticos, Ordenadores de Despesas e/ou Servidores da Prefeitura Municipal de Ibatiba que participem do presente processo, referente à locação do imóvel situado na ..... nº....., Bairro ..... Ibatiba/ES, destinado às instalações do (a) ..... para atender a demanda da Secretaria Municipal de Saúde, em suas fases de planejamento ou termo de referência, atuação na Comissão de Compras, emissão de pareceres jurídicos ou técnicos e fiscalização do contrato.
- Que até a presente data inexistem fatos impeditivos para sua habilitação e que CUMPRE todos os requisitos habilitatórios para celebrar contratação com o Município de Ibatiba-ES, ciente da obrigatoriedade de declarar ocorrências supervenientes.
- 

Ibatiba-ES, ..... de ..... de .....

-----  
Assinatura



**PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATIBA  
ESPÍRITO SANTO**

**ANEXO IV**

**MINUTA DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL Nº 0xx/202x**

Minuta de Contrato de Locação de 01 (um) imóvel,  
destinado à instalação de  
.....para  
atender a demanda da Secretaria Municipal de  
.....  
..

O **MUNICÍPIO DE IBATIBA-ES**, com sede à Rua Salomão Fadlalah, nº 255, Centro, Ibatiba-ES, representado pelo Exmo. Senhor Prefeito Municipal, **LUÍS CARLOS PANCOTI**, portador do CPF nº 567.560.387-53, residente em Ibatiba-ES, neste ato denominado **LOCATÁRIO** e de outro lado o Sr. ...., portador do CPF nº ....., residente em ....., neste ato denominado simplesmente **LOCADOR**, RESOLVEM ASSINAR o presente contrato, conforme teor do Processo Administrativo nº ...../2025, e em conformidade com a Lei nº 14133/21, e respectivas alterações, que regerá pelas Cláusulas e condições seguintes:

**CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO**

**1.2.** Locação de 01 (um) imóvel, de propriedade do **LOCADOR**, situado na ....., medindo ..... m<sup>2</sup> destinado a instalação de ..... para atender a demanda da Secretaria Municipal de Saúde e Secretaria Municipal de Administração, conforme teor do Processo Administrativo nº 1530/2026.

**CLÁUSULA SEGUNDA - DAS CONDIÇÕES E DA UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL**

**2.1.** A presente locação destina-se ao uso para os fins acima descritos, vedando-se ao **LOCATÁRIO** sublocá-lo.

**2.2.** Fica acordado que o imóvel será devolvido, após o advento do termo, com as modificações efetuadas pelo Locatário, não cabendo nenhuma indenização de qualquer natureza em razão da utilização descrito no objeto deste contrato e não cabendo reforma posterior, uma vez que o Locatário fará reforma para utilização.

**CLÁUSULA TERCEIRA - DAS BENFEITORIAS**

**3.1.** O Município poderá efetuar as modificações e benfeitorias que julgar necessárias a utilização do imóvel, desde que esteja em concordância com o **LOCADOR**.

**3.2.** As benfeitorias e modificações passarão a ser parte integrante do imóvel, não assistindo ao **LOCADOR** o direito de retenção ou indenização sobre os mesmos.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATIBA  
ESPÍRITO SANTO**

**CLÁUSULA QUARTA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

4.1. Os pagamentos correrão por conta de recursos do orçamento vigente da Secretaria Municipal de Administração, conforme se segue:

| CLASSIFICAÇÃO ORÇAMENTÁRIA |              |       |
|----------------------------|--------------|-------|
| CÓDIGO DA DOTAÇÃO          | NOMENCLATURA | FONTE |
|                            |              |       |

**CLÁUSULA QUINTA - VALOR DO ALUGUEL, DESPESAS, TRIBUTOS E REAJUSTES**

5.1. O valor global do presente contrato é de **R\$.....** (.....), por um período de 12 (doze) meses.

5.1.1. Como aluguel mensal, o **LOCATÁRIO** se obriga a pagar 12 (doze) parcelas no valor de **R\$ .....** (.....), a ser efetuado diretamente ao **LOCADOR** ou procurador por ele estabelecido, devendo fazê-lo até o quinto dia útil de cada mês subsequente ao vencido.

5.2. Ocorrendo alguma mudança no âmbito governamental, todos os valores agregados ao aluguel, serão revistos pelas partes.

5.2.1. Tal reajuste ocorrerá independentemente de aviso ou interpelação judicial prévia, e vigorará entre as partes, no primeiro dia útil subsequente a ocorrência do mesmo.

5.3. Todas as despesas diretamente ligadas ao imóvel, tais como água, luz, telefone, todas as multas pecuniárias decorrentes do não pagamento ou atraso das quantias mencionadas neste, ficarão sob a responsabilidade do **LOCATÁRIO**, se for o caso.

5.3.1. O pagamento do IPTU é de responsabilidade do **LOCADOR**.

**CLÁUSULA SEXTA - DA RESPONSABILIDADE DO LOCADOR**

6.1. Colocar a disposição do Locatário o imóvel especificado no objeto do presente contrato.

6.2. Permitir ao Locatário, através de pessoas por este credenciado, o acompanhamento da execução do contrato.

6.3. Prestar em tempo hábil, todas as informações que lhe forem solicitadas pelo contratante, relativas ao presente contrato.

6.4. Após o vencimento ou rescisão do presente contrato, o locador deverá proceder à vistoria do referido imóvel, no prazo máximo de 10 (dez) dias, a fim de que se constate que o mesmo está em perfeito estado de conservação. Caso seja feita a vistoria e sejam constatados estragos que não estejam relacionados à pintura e limpeza do imóvel, em qualquer de suas dependências, isto impedirá o seu recebimento por parte do locador.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATIBA ESPÍRITO SANTO

Devendo o locador notificar o Locatário a fim de que sane os estragos, ou, o indenize da importância correspondente a tais reparos e consertos que tenham que ser feitos, sob pena de fazê-lo judicialmente.

**6.5.** O Locador poderá verificar a qualquer tempo, por si ou por pessoa de sua confiança, a fiel observância das obrigações assumidas pelo Locatário neste instrumento, tais como: a devida conservação do imóvel ora locado, dentre outras. Caso ocorra nestas vistorias a constatação de estragos por parte do Locatário, serão tomadas as devidas providências por parte do Locador.

**6.6.** O **LOCADOR** manterá o imóvel disponível para a locação pelo prazo mínimo de mais 12 (doze) meses, com exclusividade para o Município de Ibatiba-ES, caso seja necessário continuar utilizando o imóvel.

**6.7.** Em caso de alienação, o **LOCADOR** deverá notificar o **LOCATÁRIO** para que este possa exercer seu direito de preferência na aquisição do imóvel, nas mesmas condições e que for oferecido a terceiros.

**6.7.1.** Para efetivação da preferência, deverá o **LOCATÁRIO** responder a notificação, de maneira inequívoca, no prazo de 05 (dias).

**6.8.** Ficam os sucessores a qualquer título, inclusive em caso de alienação, obrigados ao cumprimento de todas as obrigações pactuadas no presente contrato, especialmente quanto ao prazo de disponibilidade do imóvel para locação ao Município de Ibatiba-ES.

**6.9.** O **LOCADOR** deverá providenciar a competente averbação deste junto ao Cartório de registro de Imóveis.

### **CLÁUSULA SÉTIMA - DA RESPONSABILIDADE DO LOCATÁRIO**

**7.1.** Promover os pagamentos dos valores ajustados, com observância das normas regulamentares vigentes.

**7.2.** Adotar as demais providências administrativas que se fizerem necessárias, ao bom cumprimento do contrato.

**7.3.** Comunicar ao Locador em tempo hábil qualquer problema decorrente com o imóvel.

**7.4.** Registrar as ocorrências existentes durante a execução do contrato, dando ciência ao Locador, respondendo integralmente pela sua omissão.

**7.5.** Manter o objeto do presente contrato no mais perfeito estado de conservação e limpeza para assim restituir ao Locador quando findo ou rescindindo a locação.

**7.6.** O Locatário declara ter procedido à vistoria do imóvel locado, recebendo-o em perfeito estado de conservação.

**7.7.** Encaminhar ao Locador todas as notificações, avisos, ou intimações dos poderes públicos que forem entregues no imóvel, sob pena de responder pelas multas e penalidades decorrentes do atraso no pagamento e satisfação no cumprimento de determinações por aqueles poderes.



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATIBA ESPÍRITO SANTO**

7.8. O Locatário deverá efetuar o pagamento além do aluguel, de todas as despesas de água, energia elétrica e esgoto, durante a vigência do presente contrato.

### **CLÁUSULA OITAVA - DO PRAZO**

8.1. O presente contrato terá vigência por um período de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, conforme determina a legislação, mediante termo aditivo, ocasião em que o Município deverá manifestar seu interesse na prorrogação ou na celebração de novo contrato.

### **CLÁUSULA NONA - DA RESCISÃO**

9.1. A rescisão do contrato poderá ser efetuada de pleno direito, independentemente de interpelação ou notificação judicial, nas ocorrências de quaisquer hipóteses abaixo:

- a) Unilateralmente, no caso de descumprimento total ou parcial devido inobservância de quaisquer de suas cláusulas e condições, mediante notificação por escrito, com prova de recebimento, à parte inadimplente, concedendo o prazo de 120 (cento e vinte) dias para desocupação do imóvel;
- b) Paralisação total ou parcial na locação do imóvel, sem prévio e expresse consentimento do contratante;
- c) Incêndio total ou parcial ou qualquer outro sinistro que impeça a utilização do mesmo por mais de 30 (trinta) dias;
- d) Desapropriação do imóvel;
- e) Amigavelmente, por acordo entre as partes;
- f) Por motivo de caso fortuito ou força maior, devidamente comprovado e reconhecido pelas partes signatárias, com a concessão de prazo de 120 (cento e vinte) dias para a desocupação do imóvel;
- g) Unilateralmente, por razão de interesse público, mediante notificação por escrito à outra parte, podendo o contratante estabelecer prazo adequado para desocupação do imóvel;
- h) Judicialmente.

### **CLÁUSULA DÉCIMA - DAS PENALIDADES**

10.1. Poderão ser aplicadas as penalidades as partes, pelo não cumprimento das disposições gerais previstas neste contrato, ficando as partes sujeitas as penalidades estabelecidas na Lei nº 14133/21 e suas alterações.

### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DO ACOMPANHAMENTO E FISCALIZAÇÃO**



**PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATIBA  
ESPÍRITO SANTO**

11.1. A execução deste Contrato será acompanhada pela Secretaria Municipal de ..... através do fiscal ....., servidor lotado na Secretaria Municipal de ..... e pelo gestor Kauan Dias de Souza Pereira, chefe do Departamento de Gestão de Contratos, nomeado pela Portaria nº 0388/2025, de 10/04/2025, lotado na Secretaria Municipal de Administração, em conformidade com os termos do Art. 104, inciso III, da Lei nº 14.133/21.

11.2. A Secretaria Municipal de..... deverá atestar a utilização do imóvel mensalmente, encaminhando ao Setor de Tesouraria uma Autorização de Liquidação e Pagamento do Aluguel.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DO FORO**

12.1. Fica estabelecido o Foro da Cidade de Ibatiba-ES, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões oriundas ou indiretamente deste instrumento, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

12.2. A execução deste contrato obedecerá às disposições contidas na Lei nº 14.133/21, suas atualizações, e demais Legislações Complementares.

12.3. E por estarem juntos e acordados, foi lavrado o presente contrato em 02 (duas) vias de igual teor, para que produza seus efeitos legais.

Ibatiba-ES, xx de xxxxxx de 2025.

**LUÍS CARLOS PANCOTI**  
Prefeito Municipal

\_\_\_\_\_  
Locatário

Testemunhas:

01: \_\_\_\_\_

02: \_\_\_\_\_

CPF

CPF



## PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATIBA ESPÍRITO SANTO

### ANEXO V

#### TERMO DE REFERÊNCIA AO EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO

#### 1. DO OBJETO

1.1. A presente prospecção e análise do mercado imobiliário no município de Ibatiba tem como objetivo a futura locação tradicional de imóvel não residencial urbano para a instalação do Centro de Fisioterapia da Secretaria Municipal de Saúde e Casa Lar Esperança da Secretaria Municipal de Assistência Social, por meio da coleta de propostas técnicas que atendam aos requisitos mínimos especificados neste anexo.

#### 2. JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

##### 2.1. Justificativa:

2.1.1. **Centro de Fisioterapia:** Considerando a crescente demanda por serviços de reabilitação física no município, a implantação do Centro de Fisioterapia visa oferecer atendimento à população com qualidade, conforto e acessibilidade. O espaço destinado ao Centro de Fisioterapia é fundamental para a execução das atividades relacionadas à manutenção da saúde da população. Ambos os serviços demandam imóveis com características técnicas específicas, o que justifica a necessidade de locação de imóveis da iniciativa privada que atendam aos requisitos exigidos, tendo em vista a inexistência de imóveis públicos adequados para essa finalidade.

2.1.2. **Casa Lar Esperança:** O acolhimento institucional de crianças e adolescentes é um serviço contínuo e essencial. O imóvel próprio passará por reforma geral e ampliação estrutural, inviabilizando a permanência no local. Justifica-se a locação de um imóvel provisório com características residenciais que garanta o funcionamento da instituição e a segurança dos acolhidos até a conclusão das obras.

##### 2.2. Objetivo:

Propõe-se a contratação da locação de 02 (dois) imóveis urbanos, com as seguintes finalidades:

- **Imóvel 01 (Centro de Fisioterapia):** Imóvel não residencial urbano com área construída mínima de 80m<sup>2</sup>, 5 salas com lavatório, 3 banheiros (1 adaptado), recepção, rampa de acesso e área externa.
- **Imóvel 02 (Casa Lar Esperança):** Imóvel residencial urbano com no mínimo 5 quartos, sala



## PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATIBA ESPÍRITO SANTO

ampla, cozinha dimensionada para escala familiar ampliada, área de serviço, garagem e banheiros compatíveis com o número de acolhidos.

### 3. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS E QUANTITATIVOS

As especificações contemplam as exigências mínimas, não limitando ofertas que as superem:

#### 3.1. Para o Centro de Fisioterapia:

- Área mínima de 80m<sup>2</sup>.
- 05 Salas para atendimento com lavatórios.
- 03 Banheiros, sendo 01 acessível (PcD).
- Rampa de acesso para cadeirantes.
- Área externa para materiais de limpeza.

#### 3.2. Para a Casa Lar Esperança:

- No mínimo 05 (cinco) quartos.
- Sala ampla e espaçosa para a convivência coletiva.
- Cozinha dimensionada para a confecção de refeições em escala familiar ampliada e área de serviço funcional.
- Banheiros em quantidade compatível com o número de acolhidos e equipe técnica.
- Garagem.
- *Desejável:* Terraço ou área externa/quintal para atividades recreativas.

### 4. VALOR ESTIMADO E ORÇAMENTO

#### 4.1. Estimativa de Valor:

A estimativa de valor para a contratação da locação dos imóveis será realizada com base nas características específicas dos imóveis destinados ao Centro de Fisioterapia e a Casa Lar Esperança, considerando as condições do imóvel disponível que atendam aos requisitos definidos para cada serviço.

#### 4.2. Definição do Valor Total:

O valor total da contratação será definido após análise técnica da equipe de engenharia municipal, que



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATIBA ESPÍRITO SANTO**

realizará uma avaliação detalhada dos imóveis apresentados, considerando as especificações para ambos os serviços.

### **4.3. Adequação às Necessidades:**

4.3.1. Será avaliada a metragem mínima, a quantidade de salas e banheiros acessíveis, e a adequação para o atendimento da população, conforme as especificações do Centro de Fisioterapia e da Casa Lar Esperança.

### **4.4. Condições de Uso e Infraestrutura:**

4.4.1. A análise verificará a condição física dos imóveis, incluindo ventilação, iluminação, acessibilidade e a necessidade de adequações para a estrutura do serviço.

### **4.5. Valor Solicitado pelo Locador:**

O valor proposto será comparado com a tabela de preços de mercado para imóveis com as mesmas características e finalidade, garantindo que o custo da locação esteja em conformidade com os valores praticados na região.

### **4.6. Visita Técnica:**

A equipe de engenharia realizará visitas técnicas aos imóveis apresentados, a fim de confirmar a viabilidade e adequação das opções ofertadas.

### **4.7. Valor Final da Locação:**

Após a avaliação detalhada, o valor final da locação será informado para o imóvel, considerando as condições e exigências específicas.

## **5. CRITÉRIOS DE ACEITAÇÃO**

### **5.1. Inexigibilidade de Licitação**

Caso seja identificado apenas um imóvel em condições de atender às necessidades do Centro de Fisioterapia e/ou um imóvel para a Casa Lar Esperança poderá optar pela contratação direta, com fundamento no artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, por se tratar de situação em que a competição é inviável.

### **5.2. Procedimento Licitatório**



## PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATIBA ESPÍRITO SANTO

**5.2.1.** Caso sejam identificados dois ou mais imóveis que atendam às exigências estabelecidas, caberá à Secretaria analisar e decidir qual opção melhor supre as demandas do serviço. A seleção será realizada com base nos seguintes critérios:

### **5.2.2. Critérios de Avaliação**

**5.2.1. Centro de Fisioterapia (Sec. Mun. de Saúde):** Localização central/acessível, área mínima, salas com lavatórios, banheiros adaptados, acessibilidade plena.

**5.2.2. Casa Lar Esperança (Sec. Mun. de Assistência Social):** Localização no perímetro urbano com fácil acesso a escolas e unidades de saúde, quantitativo mínimo de quartos, estrutura de convívio coletivo semelhante ao ambiente familiar, condições de segurança.

As Secretarias Municipais serão responsáveis por realizar a análise técnica e financeira dos imóveis, selecionando aquele que melhor atenda às necessidades do Centro de Fisioterapia e da Casa Lar Esperança. Caso necessário, será instaurado procedimento licitatório para garantir a contratação da proposta que ofereça o melhor custo-benefício, em conformidade com os princípios da economicidade, eficiência e legalidade.

## **6. CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO IMÓVEL**

### **6.1. Requisitos Mínimos**

#### **6.1.1. Centro de Fisioterapia**

- Área construída mínima de 80m<sup>2</sup>.
- Cinco salas de atendimento, cada uma com lavatório.
- Três banheiros, sendo um adaptado para acessibilidade.
- Área de recepção com acesso voltado para a rua.
- Rampa de acesso para cadeirantes.
- Área externa para serviços de limpeza.

Esses requisitos visam garantir que o imóvel ofereça as condições necessárias para o funcionamento adequado do Centro de Fisioterapia, proporcionando acessibilidade, conforto e funcionalidade para os usuários e profissionais de saúde.

#### **6.1.2. Casa Lar Esperança**



## PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATIBA ESPÍRITO SANTO

- Imóvel de tipologia residencial;
- Mínimo de 05 (cinco) quartos;
- Sala ampla e espaçosa para convivência do grupo;
- Cozinha dimensionada para a confecção de refeições em escala familiar ampliada;
- Área de serviço funcional;
- Garagem;
- Banheiros em número compatível com a totalidade dos acolhidos e equipe;
- *Desejável*: Terraço e área externa/quintal apropriada para atividades recreativas;
- Localização no perímetro urbano com facilidade de acesso a escolas e serviços de saúde.

### 6.2. Localização Preferencial

6.2.1. A localização deve ser privilegiada, preferencialmente na região central ou em bairros adjacentes, garantindo fácil acesso tanto para os usuários do centro quanto para os profissionais de saúde.

### 6.3. Condições Físicas do Imóvel

6.3.1. O imóvel deve estar em bom estado de conservação, com boa ventilação e iluminação, e atender às normas de segurança e acessibilidade vigentes.

6.3.2. Deve-se garantir que as condições estruturais do imóvel atendam aos requisitos técnicos para o atendimento adequado à população.

### 6.4. Possibilidade de Adaptações

6.4.1. O imóvel deve ser adaptável para atender às demandas específicas do Centro de Fisioterapia e Casa Lar Esperança, permitindo as alterações necessárias sem a necessidade de investimentos excessivos ou obras estruturais complexas.

6.4.2. Isso pode incluir ajustes relacionados à acessibilidade e à configuração de espaços como áreas de atendimento, recepção e circulação.

### 6.5. Compatibilidade do Valor de Locação

6.5.1. O valor da locação deverá estar em conformidade com a pesquisa de mercado, garantindo economicidade e eficiência na utilização dos recursos públicos.

6.5.2. A análise do valor deverá considerar o custo-benefício em relação à estrutura e à localização do imóvel, com foco nas necessidades das Secretarias Municipais.

### 6.6. Regularidade Documental

6.6.1. O imóvel deve possuir documentação regularizada, comprovando a legalidade da locação e atendendo às exigências da legislação aplicável.



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATIBA ESPÍRITO SANTO**

### **6.7. Disponibilidade Imediata**

**6.7.1.** O imóvel deverá apresentar disponibilidade imediata para uso, de modo que possa ser entregue em condições adequadas para instalação e início das atividades. A Secretaria Municipal de Saúde e a Secretaria Municipal de Assistência Social serão responsáveis por garantir que o imóvel possa ser ocupado dentro do prazo estipulado.

### **6.8. Considerações Finais**

**6.8.1.** As Secretarias serão responsáveis por selecionar o imóvel que atenda aos requisitos acima mencionados, com foco no atendimento adequado à população, acessibilidade e infraestrutura compatível com os serviços.

**6.8.2.** Caso haja mais de uma opção viável, a Secretaria deverá analisar e escolher a proposta que melhor se adequa às necessidades do serviço, com base nos critérios de seleção definidos.

## **7. CONDIÇÕES DE ENTREGA DO IMÓVEL**

**7.1.** Os imóveis deverão ser entregues em perfeitas condições de uso. O da Saúde deverá conter acessibilidade e adaptações concluídas; o da Assistência Social deverá estar apto para habitação imediata de forma segura e salubre.

### **7.2. Estado Geral do Imóvel**

**7.2.1.** O imóvel deverá ser entregue limpo, com pintura em bom estado, instalações elétricas e hidráulicas em pleno funcionamento, e livre de quaisquer danos que comprometam a segurança, o conforto ou a acessibilidade dos usuários que necessitam de reabilitação física.

### **7.3. Acessibilidade e Adaptações Necessárias**

**7.3.1.** Todas as adaptações necessárias para garantir plena acessibilidade — como rampas de acesso, barras de apoio, portas com largura adequada e banheiros adaptados — deverão estar concluídas antes da entrega do imóvel, conforme as normas vigentes.

### **7.4. Área de Recepção**

**7.4.1.** O imóvel deverá possuir área de recepção com porta de acesso voltada para a rua, a fim de facilitar o acolhimento e o acesso dos usuários. Essa área deverá ser compatível com o volume de atendimentos previstos e com as diretrizes técnicas do serviço.

### **7.5. Sistema de Ventilação e Iluminação**



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATIBA ESPÍRITO SANTO**

**7.5.1.** O imóvel deverá contar com ventilação e iluminação adequadas, naturais ou artificiais, garantindo um ambiente confortável, seguro e acolhedor para os pacientes e profissionais de saúde. A infraestrutura deverá ser compatível com as necessidades dos atendimentos de reabilitação física.

### **7.6. Vistoria Técnica**

**7.6.1.** A entrega do imóvel será precedida de vistoria técnica, a ser realizada pela equipe da Secretaria Municipal de Saúde e Assistência Social ou por equipe técnica designada, com o objetivo de verificar o cumprimento de todas as exigências contratuais e técnicas descritas neste Termo de Referência.

### **7.7. Pendências e Correções**

**7.7.1.** Caso sejam identificadas pendências ou não conformidades durante a vistoria técnica, o locador será responsável por realizar todas as correções necessárias antes da liberação do imóvel para uso.

## **8. CRITÉRIOS DE HABILITAÇÃO**

**8.1.** Os interessados deverão apresentar a seguinte documentação:

**8.1.1** Cópia do RG e CPF (pessoa física) ou CNPJ e contrato social (pessoa jurídica);

**8.1.2.** Comprovante de propriedade do imóvel;

**8.1.3.** Certidões negativas de débitos municipais, estaduais, federais e trabalhistas;

**8.1.4** Proposta comercial com valor mensal pretendido para locação;

**8.1.5.** Declaração Unificada de nenhum impeditivo para contratação com a municipalidade;

**8.1.6.** IPTU pago;

**8.1.7.** Boletim de Cadastro Imobiliário – BCI;

**8.1.8.** Últimas faturas pagas referentes ao consumo de energia elétrica e água;

**8.1.9.** Demais documentos que se fizerem necessários.

## **9. PRAZOS**

### **9.1. Vigência do contrato**

O Município de Ibatiba poderá optar pela inexigibilidade de licitação caso identifique imóveis em condições de atender às suas necessidades, pretendendo celebrar dois contratos administrativos distintos, cada um com prazo de vigência de até 12 (doze) meses, podendo ser encerrado antecipadamente caso as condições específicas de cada imóvel sejam regularizadas ou as obras concluídas.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATIBA ESPÍRITO SANTO

### 9.2. Disponibilização e situação dos imóveis

**Casa Lar Esperança:** Considerando que o imóvel atualmente ocupado passará por reforma e ampliação, a **locação do novo imóvel terá caráter temporário**, garantindo a continuidade das atividades da Casa Lar. O Município pretende entrar no imóvel no prazo de cinco dias após assinatura do contrato, ficando a cargo do locador disponibilizar o imóvel com toda a infraestrutura, materiais, serviços terceirizados e documentos especificados neste Termo de Referência, permitindo o pleno funcionamento da unidade durante o período das obras.

**Centro de Fisioterapia – Secretaria de Saúde:** O Município pretende ocupar o imóvel no prazo de cinco dias após assinatura do contrato. Caberá ao locador disponibilizar o imóvel totalmente equipado e configurado, com infraestrutura, materiais, serviços e documentos necessários ao funcionamento do centro, conforme especificações do Termo de Referência e legislação aplicável.

### 9.3. Sustentabilidade e requisitos legais

Os critérios de sustentabilidade e demais requisitos legais aplicam-se a ambos os imóveis, conforme especificações do objeto, obrigações da contratada e exigências previstas em lei especial, incluindo eficiência energética, acessibilidade, segurança e condições de higiene e conservação.

## 10. REAJUSTE

**10.1.** O contrato será reajustado após 12 (doze) meses da data de assinatura do contrato por ambas as partes contratantes, tomando-se por base o Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M) - FGV

**10.2.** Caso o LOCADOR não solicite o reajuste até a data da prorrogação contratual, ocorrendo a preclusão do direito, nova solicitação só poderá ser feita após o decurso de novo interregno mínimo de um ano, contado na forma prevista neste contrato.

## 11. DO PAGAMENTO

**11.1.** O pagamento será feito pela Prefeitura Municipal de Ibatiba, em até 30 (trinta) dias após a data do recebimento da Nota Fiscal ou Fatura, documento este entregue diretamente no setor de compras da Prefeitura Municipal, ou mediante a emissão de Ordem Bancária em conta corrente indicada pela contratada.

## 12. DAS SANÇÕES PARA O CASO DE INADIMPLEMENTO

**12.1.** Em caso de inexecução total ou parcial do pactuado, em razão do descumprimento de qualquer das condições avençadas, a contratada ficará sujeita às seguintes penalidades nos termos do Art. 156 da Lei nº 14.133/2021:

- Advertência;



## PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATIBA ESPÍRITO SANTO

- Multa de 10% (dez por cento) do valor do contrato;
- Impedimento de licitar e contratar com a Administração por prazo não superior a 03 (três) anos;
- Declaração de Inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública.

**12.2.** Quem convocada dentro do prazo de validade da sua proposta, não celebrar o contrato, deixar de entregar ou apresentar documentação falsa exigida para o certame, ensejar o retardamento da execução de seu objeto, não mantiver a proposta, falhar ou fraudar na execução do contrato, comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude fiscal, ficará impedida de licitar e contratar com a União, Estados, Distrito Federal ou Municípios pelo prazo de até 05 (cinco) anos, sem prejuízo das multas previstas em edital e no contrato e das demais cominações legais.

**12.3.** As penalidades somente poderão ser relevadas ou atenuadas pela autoridade competente aplicando-se o Princípio da Proporcionalidade, em razão de circunstâncias fundamentadas em fatos reais e comprovados, desde que formuladas por escrito e no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis da data em que for oficiada a pretensão da Administração no sentido da aplicação da pena.

**12.4.** As multas de que trata este capítulo, deverão ser recolhidas pelas adjudicatárias em conta corrente em agência bancária devidamente credenciada pelo município no prazo máximo de 05 (cinco) dias a contar da data da notificação, ou quando for o caso, cobrado judicialmente.

### 13. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

13.1. As despesas decorrentes da presente contratação ocorrerão por conta da seguinte dotação orçamentária

| DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA                           | NOMENCLATURA   |
|--|--|
| 070001.1012200182.044.33903600000.150000000000 | Secretaria Municipal de Saúde – Manutenção das atividades da Secretaria de Saúde   |
| 130002.0824400102.116.33903600000.150000000000 | Secretaria Municipal de Assistência Social – Manutenção das atividades da Casa Lar |

### 14. CONDIÇÕES DE EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS

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

**14.2.** No Laudo de Vistoria constará do relatório fotográfico, apontando a situação em que se encontra o imóvel, quando do início da locação, a fim de que sejam resguardados os direitos e obrigações das partes contratantes;

**14.3.** As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR,



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATIBA ESPÍRITO SANTO**

bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei nº8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil;

**14.4.** O LOCATÁRIO fica, desde já autorizado a fazer no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.

### **15. DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR**

**15.1.** Entregar o imóvel nas condições contratadas, incluindo piso, instalação hidráulica e instalação elétrica.

**15.2.** Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel, resguardando o LOCATÁRIO dos embaraços e turbações de terceiros, que tenham ou pretendam ter direito sobre coisa alugada.

**15.3.** Responder pelos vícios ou defeitos anteriores a locação;

**15.4.** Pagar os impostos (IPTU) incidentes sobre o imóvel;

**15.5.** Manter-se, durante a execução do Contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas e todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na Lei 14.133/21 e suas alterações, para comprovação sempre que necessária junto a Sec. Mun. De Educação, apresentando, mensalmente, as certidões negativas de débito necessárias à liquidação e pagamento da despesa.

**15.6.** Reparar, corrigir, remover, reconstituir ou substituir, às suas expensas no total ou em parte, o objeto deste Contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar do recebimento da comunicação expedida pelas Secretarias.

**15.7.** Responder pelos danos diretamente causados às Secretarias ou a terceiro, decorrentes de sua culpa ou dolo na execução do contrato, não excluindo ou reduzindo essa responsabilidade da fiscalização ou acompanhamento pelo LOCATÁRIO.

### **16. DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO**

**16.1.** O LOCATÁRIO deverá servir-se do imóvel para o fim previamente convencionado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

**16.2.** Designar Servidor responsável pelo acompanhamento e fiscalização do Contrato, que deverá ser o elemento de ligação entre as partes e de responder em nome do órgão pela relação técnica e administrativa entre as partes;

**16.3.** Acompanhar, fiscalizar, conferir e avaliar os serviços prestados;

**16.4.** Aplicar a LOCADORA as penalidades regulamentares e contratuais cabíveis;

**16.5.** Efetuar os pagamentos nas condições pactuadas;

**16.6.** Notificar a CONTRATADA, por escrito, ocorrências de eventuais imperfeições na execução dos serviços,



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATIBA ESPÍRITO SANTO**

fixando o prazo para sua correção.

**16.7.** O LOCATÁRIO "deverá comunicar ao locador qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros"

**16.8.** Realizar reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

**16.9.** Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica e água.

**16.10.** Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do Locador.

**16.11.** O LOCATÁRIO deverá restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal e aquelas decorrentes de caso fortuito ou força maior.

### **17. DO REGIME DE EXECUÇÃO**

**17.1.** O regime de execução do objeto deste Termo de Referência é o de Empreitada por preço Unitário (mensal).

### **18. DAS PROPOSTAS**

**18.1.** Poderão entregar propostas pessoas físicas ou jurídicas que atendam às condições exigidas neste termo de referência.

**18.2.** A proponente deverá apresentar proposta de preços e demais documentos conforme solicitação, pelo órgão competente.

**18.3.** O valor da locação deverá ser compatível com o preço de mercado, mediante avaliação.

**18.4.** As propostas deverão conter os seguintes elementos obrigatórios:

#### **Dados do participante:**

- nome/razão social, CPF/CNPJ, telefone, endereço, e-mail de contato;
- Endereço do imóvel;
- Valor do aluguel pretendido;
- Documento comprobatório de propriedade do imóvel, de preferência cópia da certidão de registro do imóvel ou contrato de compra e venda;
- Certidão negativa de débitos quanto ao Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU;

**Os documentos abaixo também deverão acompanhar a proposta:**



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATIBA ESPÍRITO SANTO**

- Cópia de escritura ou recibo de compra e venda do imóvel que deverá estar em nome do locador;
- Comprovante de endereço do imóvel a ser locado;
- Documentos pessoais do locador (RG e CPF), quando pessoa física e Inscrição de CNPJ quando pessoa jurídica e comprovante de endereço atualizado;
- Apresentar Certidões Negativas de débitos Federais, Estaduais e Municipais, em caso do locador se tratar de pessoa jurídica, deverá também apresentar Certidões Negativas de INSS, Débitos Trabalhistas e FGTS.;
- Declaração de Não Parentesco com a Municipalidade;
- Declaração de Fatos Impeditivos.

**18.5.** A validade da proposta deverá ser de, no mínimo, 60 (sessenta) dias, contados da data da entrega da mesma.

**18.6.** Serão consideradas válidas as propostas que cumprirem as exigências e os critérios objetivos contidos neste Termo de Referência.

**18.7.** A proposta de menor valor, entre as consideradas válidas, será encaminhada à Secretaria Responsável, para análise e aprovação, quanto ao atendimento do imóvel às condições de localização e instalação, descritas no Termo de Referência.

**18.8.** Após aprovação da Secretaria Responsável, a Prefeitura Municipal procederá com a avaliação do imóvel escolhido, emitindo ao final Laudo de Avaliação do imóvel, atestando o valor de mercado;

**18.9.** Após a conclusão do Laudo de Avaliação, e atendidas todas as exigências, o proprietário do imóvel escolhido será convocado para a assinatura do contrato.

### **19. DA FISCALIZAÇÃO**

**19.1.** A execução deste contrato será monitorada pela Secretaria Municipal de Saúde, sob a responsabilidade do fiscal José Maria Saraiva, matrícula nº 028365, servidor vinculado à referida Secretaria.

**19.2.** A gestão do contrato será exercida pela servidora Suely Heringer, Chefe do Departamento de Gestão de Contratos, lotada na Secretaria Municipal de Administração, nomeada por meio da Portaria nº 0388/2025, de 10 de abril de 2025, nos termos do art. 104, inciso III, da Lei nº 14.133/2021.

**19.3.** Compete à gestora do contrato acompanhar e coordenar a execução contratual, incluindo:

I – Supervisão documental do processo de contratação;



## PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATIBA ESPÍRITO SANTO

II – Comunicação institucional com a contratada;

III – Acompanhamento do cumprimento das condições estabelecidas neste Termo de Referência;

IV – Apoio às atividades de fiscalização da execução do contrato;

V – Adoção das providências administrativas necessárias ao adequado cumprimento do contrato.

**19.4.** A servidora indicada para atuar como fiscal do contrato da Secretaria Municipal de Assistência Social é a Sr. Rita de Cassia, Assistente Social, que atua diariamente nas dependências da Casa Lar Esperança. A servidora acompanhará de forma contínua a rotina institucional, as demandas estruturais do imóvel e as necessidades dos acolhidos.

Sua atuação permanente permite:

- Monitoramento direto das condições de uso do imóvel locado;
- Verificação imediata de eventuais necessidades de manutenção;
- Acompanhamento do cumprimento das obrigações contratuais pelo locador;
- Comunicação ágil com a Secretaria Municipal de Assistência Social acerca de qualquer intercorrência.

**19.5.** A escolha da servidora como fiscal fundamenta-se no princípio da eficiência administrativa, considerando seu conhecimento técnico da dinâmica de funcionamento da unidade e o contato diário com a estrutura física que será utilizada.

## 20. DISPOSIÇÕES FINAIS

**20.1.** As especificações mínimas exigidas para ofertar imóvel encontram-se no Anexo I deste Termo de Referência.

**20.2.** As informações gerais que balizarão o Chamamento Público estão apresentadas no Edital.

Município de Ibatiba, 10 de março de 2026.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATIBA  
ESPÍRITO SANTO**

**Elizeth Carlos Vieira Toledo**  
Secretária Municipal de Saúde  
Portaria nº 535/2025

**Valeria Alcure Machado Fernandes**  
Secretária Municipal de Assistência Social  
Portaria nº 428/2025



**PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATIBA  
ESPÍRITO SANTO**

**ANEXO I**

**CENTRO DE FISIOTERAPIA**

- Área total mínima de 80m<sup>2</sup>;
- Cinco (5) salas de atendimento, todas com lavatório;
- Três (3) banheiros, sendo um adaptado para pessoas com deficiência (PcD);
- Área de recepção/espera, com porta de acesso voltada para a rua;
- Rampa de acesso para cadeirantes;
- Área externa para serviços de limpeza;
- Localização preferencial na região central do município ou em bairros adjacentes;
- Possibilidade de adaptação do imóvel conforme as necessidades da administração.

**CASA LAR ESPERANÇA**

- Imóvel de tipologia residencial;
- Mínimo de 05 (cinco) quartos;
- Sala ampla e espaçosa para convivência do grupo;
- Cozinha dimensionada para a confecção de refeições em escala familiar ampliada;
- Área de serviço funcional;
- Garagem;
- Banheiros em número compatível com a totalidade dos acolhidos e equipe;
- *Desejável:* Terraço e área externa/quintal apropriada para atividades recreativas;
- Localização no perímetro urbano com facilidade de acesso a escolas e serviços de saúde.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATIBA  
ESPÍRITO SANTO**

**ANEXO II  
PROPOSTA DE LOCAÇÃO**

Locador: PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATIBA

Locatário: .....

CPF ..... Fone para contato: .....

Endereço do Imóvel: .....

Tipo: (Apartamento/Casa/Sala Comercial, etc.) .....

Área: (Metros Quadrados): .....

Quantidade de cômodos: (número de quartos, banheiros, salas, vagas de garagem, entre outros detalhes relevantes): .....

.....

Valor da Locação: R\$ (Valor Mensal Pretendido): .....

Observações Adicionais: (Incluir qualquer outra condição ou detalhe relevante): .....

.....

Declaro estar ciente das condições acima descritas e, caso aceita a proposta, comprometo-me a firmar o contrato de locação correspondente.

Ibatiba/ES, ..... de ..... de 2026.

---

Assinatura