



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DA JUSTIÇA
SUBSECRETARIA DE ESTADO DE RESSOCIALIZAÇÃO

TERMO DE REFERÊNCIA – SRES
versão 3

1. DAS CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO (Art. 6º, XXIII, alíneas ‘a’ e ‘i’ da Lei nº 14.133/2021)

1.1. O presente Termo de Referência tem por objeto a **LOCAÇÃO DE IMÓVEL** situado na Praça Francisco Teixeira da Cruz, nº 16, Edifício Navemar, Loja D, Centro, Vitória/ES, com fulcro no inciso V, do artigo 74 da Lei 14.133/2021, para o funcionamento da Gerência de Reintegração Social e Cidadania (GRSC), Centrais Integradas de Alternativas Penais (CIAPs) e do Centro de Cadastramento de Visitantes (CECAVI), conforme processo nº **2023-XSF37** e de acordo com as exigências estabelecidas neste instrumento:

ITEM	DESCRIÇÃO	UNID	QUANT	VALOR MENSAL	VALOR ANUAL	VALOR TOTAL
01	Locação de imóvel	mês	60	R\$ 29.500,00	R\$ 354.000,00	R\$ 1.770.000,00
02	Condomínio	mês	60	R\$ 5.856,62	R\$ 66.862,68	R\$ 351.397,20
Valor total (60 meses).....						R\$ 2.121.397,20

1.2. O presente Termo de Referência está sendo confeccionado com base no Estudo Técnico Preliminar desenvolvido à peça **#103**.

1.3. O valor para a locação de imóvel corresponde a R\$ 29.500,00 (vinte e nove mil e quinhentos reais), mensais.

1.4. A média de condomínio corresponde a R\$ 5.856,62 (cinco mil, oitocentos e cinquenta e seis reais e sessenta e dois centavos) por mês, conforme comprovante de pagamento relativo ao mês de abril/2024.

1.5. O prazo de vigência do contrato será de 60 (sessenta) meses, com início a partir da data da assinatura do imóvel, devendo ser comprovado a cada exercício financeiro a existência de créditos orçamentários vinculados à contratação, conforme dispõe o Art. 105 da Lei nº 14.133/2021.



**GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DA JUSTIÇA
SUBSECRETARIA DE ESTADO DE RESSOCIALIZAÇÃO**

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

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

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

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO (art. 6º, inciso XXIII, alínea 'b', da Lei nº 14.133/2021).

2.1. A fundamentação e a descrição da necessidade da contratação pretendida encontram-se detalhadas nos itens 1 e 2 do Estudo Técnico Preliminar, anexo deste instrumento.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO E ESPECIFICAÇÃO DO PRODUTO (art. 6º, inciso XXIII, alínea 'c' da Lei nº 14.133/2021)

3.1. A descrição da solução como um todo está detalhada nos itens 5 e 6 do Estudo Técnico Preliminar anexo a este instrumento.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO (art. 6º, XXIII, alínea 'd', da Lei nº 14.133/2021)

4.1. Os requisitos mínimos estão descritos nos tópicos 1 e 2 do Edital da Chamada Pública nº 002/2023 (peça #56), transcritos abaixo:



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DA JUSTIÇA
SUBSECRETARIA DE ESTADO DE RESSOCIALIZAÇÃO

1. OBJETO

IMÓVEL TIPO 01	Condições mínimas do imóvel para habilitação de propostas:
Imóvel localizado no Centro de Vitória, com metragem entre 300m ² e 1.000m ² , visando eventual instalação de órgãos ou entidades da Administração Estadual.	Dispor de circulação por elevador em caso de divisão da área em mais de um pavimento; Dispor de sanitários, feminino e masculino, e área de copa; Serão aceitos ambientes de lojas térreas desde que integrados a pavimentos de andares superiores, ou destinadas a áreas de estacionamento de veículos.

2. CONDIÇÕES

Os imóveis deverão ser disponibilizados em plenas condições de uso, devendo ser adequados às demandas de compartimentação, rede elétrica, rede lógica, acústica, iluminação, sistema de ar condicionado, de acessibilidade e regularização de licenças, entre demais necessidades apresentadas para acomodação dos órgãos ou entidades interessado, cujo atendimento condicionará a contratação do imóvel.

4.2. Com a prospecção do quantitativo de profissionais que irão compor os setores em 60 pessoas e, considerando a área 10 m² de trabalho por servidor de acordo com os padrões das normas da Administração Pública, justifica-se a metragem aqui estabelecida para o imóvel a ser locado em aproximadamente 700 m².

4.3. As vagas de garagem se tornaram um bem escasso e imprescindível para organização das cidades, dessa forma, a disponibilização de 08 (oito) vagas de garagem impactará diretamente no bem-estar e na segurança dos servidores.

Critérios de sustentabilidade

4.4. Aplicam-se a presente contratação as disposições estabelecidas no Decreto Estadual nº 2830-R/2011 que tratam dos critérios de sustentabilidade na contratação de bens e serviços no âmbito do poder executivo estadual.

4.5. As boas práticas de sustentabilidade deverão ser adotadas pelo LOCATÁRIO na utilização do imóvel locado, baseadas na otimização e economia de recurso e na redução da poluição ambiental, tais como: racionalização do consumo de energia elétrica, água, separação de lixos secos e molhados dentre outras ações sustentáveis.

Alinhamento entre contratação e planejamento estratégico



**GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DA JUSTIÇA
SUBSECRETARIA DE ESTADO DE RESSOCIALIZAÇÃO**

4.6. A presente contratação está em consonância com a política do governo estadual de lotação dos órgãos públicos no Centro de Vitória, com a criação de uma região administrativa, no intuito de corroborar com a revitalização do centro da capital e com a unificação dos órgãos do governo na região.

4.7. Além disso, corrobora com o disposto no Planejamento Estratégico 2024-2027 desta Secretaria de Estado da Justiça, uma vez que no imóvel a ser alugado serão alocadas áreas importantes para execução das políticas de assistência ao egresso, ao custodiado em cumprimento de alternativas penais e às famílias do apenado, que são prioritárias dentro do planejamento da administração.

4.8. Destaca-se que entre os desafios estratégicos da SEJUS está a redução da taxa de prisões provisórias por meio da implantação das Centrais Integradas de Alternativas Penais (CIAPs) cuja sede da Grande Vitória será alocada no imóvel objeto desta contratação.

Da Garantia de Execução

4.9. Não haverá exigência da contratação dos artigos 96 e seguintes da Lei nº 14.133/2021, em razão da natureza do objeto.

5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO (art. 6º, XXIII, alínea “e” da Lei nº 14.133/2021).

Obrigações do LOCADOR

5.1. O LOCADOR é obrigado a:

- I. entregar ao LOCATÁRIO o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina na data fixada neste instrumento;
- II. informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, apresentando a documentação correspondente;
- III. manter-se durante a vigência do contrato as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;
- IV. garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- V. responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;
- VI. fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias a este pagas, vedada a quitação genérica;
- VII. pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;
- VIII. pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel;



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DA JUSTIÇA
SUBSECRETARIA DE ESTADO DE RESSOCIALIZAÇÃO

- IX. pagar as despesas extraordinárias de condomínio, nas quais se incluem todas aquelas que não se refiram a gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente as enumeradas no parágrafo único do artigo 22 da Lei nº 8.245/91;
- X. realizar cadastro no Sistema Corporativo de Gestão de Documentos Arquivísticos Digitais – EDOCS do Governo do Estado do Espírito Santo para envio e recebimento de documentos oficiais.
- XI. apresentar matrícula atualizada do imóvel, bem como providenciar a averbação do presente instrumento na referida matrícula, no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da sua publicação, constituindo essa providência e os respectivos ônus financeiros.

Obrigações do LOCATÁRIO

5.2. O LOCATÁRIO é obrigado a:

- I. pagar pontualmente o aluguel;
- II. utilizar o imóvel para atendimento de finalidade pública;
- III. restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal e aquelas decorrentes de caso fortuito ou força maior;
- IV. levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- V. realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel ou nas suas instalações provocados por si ou seus agentes;
- VI. entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais de sua responsabilidade, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, LOCATÁRIO;
- VII. pagar as despesas relativas ao consumo de energia elétrica, gás, água e esgoto e ao serviço de telefonia ou outros meios de comunicação;
- VIII. permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia, de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado por terceiros, na hipótese de alienação do mesmo em quando não possuir interesse no exercício de seu direito de preferência de aquisição;
- IX. pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como tais aquelas necessárias à conservação e manutenção do imóvel, notadamente as enumeradas no §1º do artigo 23 da Lei nº 8.245/91;



**GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DA JUSTIÇA
SUBSECRETARIA DE ESTADO DE RESSOCIALIZAÇÃO**

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

6. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO (art. 6º, XXIII, alínea “f”, da Lei nº 14.133/21)

6.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com a programação e condições estabelecidas neste termo e normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial (Art. 115, *caput* da Lei nº 14.133/2021).

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 locador (ou seu representante) deverá realizar o cadastro no Sistema Corporativo de Gestão de Documentos Arquivísticos Digitais EDOCS do Governo do Estado do Espírito Santo para envio e recebimento de documentos oficiais.

6.4. A gestão e a fiscalização da contratação caberão aos representantes da Administração especialmente designados, de acordo com o disposto Art. 7º da Lei nº 14.133/2021.

6.5. Nos impedimentos e afastamentos legais destes, suas funções serão desempenhadas por seus respectivos substitutos, nos termos do Art. 117 da Lei 14.133/2021.

6.6. A atuação dos gestores e fiscais deve observar as normas e procedimentos relativos a gestão de contratos administrativos estabelecidos no Decreto Estadual nº 5545-R, de 14 de novembro de 2023.

Fiscalização

6.7. O fiscal administrativo do contrato verificará a manutenção das condições de habilitação da contratada, acompanhará o empenho, o pagamento, as glosas e a formalização de apostilamento e termos aditivos, solicitando quaisquer documentos comprobatórios pertinentes, caso necessário.

6.8. Caso ocorra descumprimento das obrigações contratuais, o fiscal administrativo do contrato atuará tempestivamente na solução do problema, reportando ao gestor do contrato para que tome as providências cabíveis, quando ultrapassar a sua competência.

6.9. O fiscal informará ao gestor do contrato, dentro do prazo estabelecido pela Administração, sobre o encerramento do contrato de locação sob sua supervisão, a fim de viabilizar a renovação ou prorrogação de forma ágil e eficiente.



**GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DA JUSTIÇA
SUBSECRETARIA DE ESTADO DE RESSOCIALIZAÇÃO**

Gestão

6.10. O gestor do contrato coordenará a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato contendo todos os registros formais da execução no histórico de gerenciamento do contrato, a exemplo da ordem de serviço, do registro de ocorrências, das alterações e das prorrogações contratuais, elaborando relatório com vistas à verificação da necessidade de adequações do contrato para fins de atendimento da finalidade da administração.

6.11. O gestor do contrato acompanhará a manutenção das condições de habilitação da contratada, para fins de empenho de despesa e pagamento, e anotar os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação e do pagamento da despesa no relatório de riscos eventuais.

6.12. O gestor do contrato deverá elaborar relatório final com informações sobre a consecução dos objetivos que tenham justificado a contratação e eventuais condutas a serem adotadas para o aprimoramento das atividades da Administração.

6.13. O gestor do contrato deverá enviar o processo ao setor responsável para a formalização dos procedimentos de liquidação e pagamento, no valor dimensionado pela fiscalização e gestão.

6.14. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizadas pelo(s) gestor(es) e fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos, na forma do Decreto Estadual nº 5.545-R/2021 e demais condições previstas para contratação.

7. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO (art. 6º, inciso XXIII, alínea 'g', da Lei nº 14.133/2021)

7.1. O prazo de entrega do imóvel com todas as adequações indicadas pela Secretaria de Estado da Justiça e em plenas condições de uso será de **60 (sessenta) dias úteis**, contados da data da assinatura do contrato.

Recebimento do imóvel

7.2. O imóvel será recebido provisoriamente, no prazo de até 15 (quinze) dias após a comunicação da LOCADORA, para fins de verificação de sua conformidade com as especificações constantes no Relatório de Demandas de Investimentos e Obras (Anexo I), no Estudo Técnico Preliminar (Anexo II) e neste documento, pelos responsáveis pelo acompanhamento e fiscalização, mediante Termo de Recebimento assinado pelas partes, quando verificado o cumprimento das exigências de caráter técnico.

7.3. Caso sejam necessárias correções indicadas no recebimento provisório, fica estabelecido o prazo de 15 (quinze) dias para as devidas correções/adaptações, podendo o



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DA JUSTIÇA
SUBSECRETARIA DE ESTADO DE RESSOCIALIZAÇÃO

proprietário, após a execução dos serviços apontados, solicitar nova vistoria para recebimento definitivo ou solicitar dilação de prazo, caso entenda insuficiente o prazo inicialmente estipulado.

7.4. O LOCADOR será obrigado a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, a suas expensas, no total ou em parte, o objeto do contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes de sua execução ou de materiais nela empregados (Art. 119 da Lei nº 14.133/2021).

7.5. O LOCADOR será responsável pelos danos causados diretamente à Administração ou a terceiros em razão da execução do contrato, e não excluirá nem reduzirá essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pelo LOCATÁRIO (Art. 120 da Lei nº 14.133/2021).

7.6. O recebimento provisório ou definitivo não excluirá a responsabilidade civil pela solidez e pela segurança do serviço nem a responsabilidade éticoprofissional pela perfeita execução do contrato.

7.7. Durante o período de adequação do imóvel, a Secretaria de Estado da Justiça fica isenta da obrigação de pagamento de aluguel e demais taxas até o recebimento definitivo do imóvel.

Pagamento

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

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

7.10. Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que o Locador não tenha concorrido de alguma forma para tanto, fica convencionada multa financeira calculada mediante a aplicação da seguinte fórmula:

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

Onde:

V.M. = Valor da Multa Financeira.

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

ND = Número de dias em atraso.

Reajuste



**GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DA JUSTIÇA
SUBSECRETARIA DE ESTADO DE RESSOCIALIZAÇÃO**

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

7.12. O reajuste do preço contratado levará em consideração o Índice Nacional de Preços ao Consumidor – INPC-IBGE, ou outro índice que vier a substituí-lo.

7.13. É responsabilidade do LOCADOR a iniciativa e o encargo do cálculo minucioso de cada reajuste a ser aprovado pela LOCATÁRIA, juntando-se a respectiva memorial de cálculo do reajuste.

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

8. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO OBJETO (art. 6º, inciso XXIII, alínea 'h', da Lei nº 14.133/2021)

8.1. A contratação ocorrerá por meio de procedimento de inexigibilidade de licitação, com fundamento na hipótese do Art. 74, inciso V da Lei nº 14.133/2021.

Justificativa da inexigibilidade (Art. 74, § 5º da Lei nº 14.133/2021)¹

8.2. A avaliação prévia do bem foi realizada pela Comissão Técnica de Avaliação (CAI) da SEGER que vistoriou o imóvel e indicou as alterações necessárias para sua adequação ao funcionamento dos serviços de suporte aos egressos do sistema prisional e do serviço de credenciamento dos familiares aos apenados para visita.

8.3. A consulta sobre a disponibilidade de bem imóvel no acervo do Estado com as características necessárias ao funcionamento das unidades da Subsecretaria de Ressocialização voltadas ao atendimento público foi realizada junto a Subgerência de Patrimônio Imobiliária – SUPAI (peça #16) que apresentou declaração de indisponibilidade às peças #18 e #20.

8.4. As justificativas que demonstram a singularidade do imóvel:

8.4.1. Localização: proximidade do local atual e de outros órgãos públicos com atividades correlatas, facilidade de acesso ao transporte público, tanto pelo público usuário, quanto pelos servidores e colaboradores da Secretaria.

8.4.2. Instalações: amplas que viabilizam a distribuição dos setores, conforme se vê na representação do projeto arquitetônico.

¹ Em observância ao disposto no Art. 30 do Decreto Estadual nº 5352-R, de 28 de março de 2023.



**GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DA JUSTIÇA
SUBSECRETARIA DE ESTADO DE RESSOCIALIZAÇÃO**

8.4.3. Acessibilidade: possibilidade de adaptações de acessibilidade que assegurará aos cidadãos com mobilidade reduzida ou outras necessidades especiais igualdade de acesso aos serviços oferecidos.

8.4.4. Vagas de garagem: na proposta do proprietário o contrato de locação contempla a disponibilização de 08 (oito) vagas, o que impacta diretamente no bem-estar dos servidores e na acessibilidade.

8.5. Registra-se, também, que a presente contratação está em consonância com a política do governo estadual de lotação dos órgãos públicos no Centro de Vitória, com a criação de uma região administrativa, no intuito de corroborar com a revitalização do centro da capital e com a unificação dos órgãos do governo na região.

8.6. Por fim, corrobora com o disposto no Planejamento Estratégico 2024-2027 desta Secretaria de Estado da Justiça, uma vez que no imóvel a ser alugado serão alocadas áreas importantes para execução das políticas de assistência ao egresso, ao custodiado em cumprimento de alternativas penais e às famílias do apenado, que são agendas prioritárias no planejamento da administração.

Regularidade e Habilitação

8.7. Por ocasião da contratação será verificada a regularidade do imóvel e a habilitação do LOCADOR, sendo o resultado destes procedimentos juntado ao respectivo processo.

8.7.1. Habilitação jurídica:

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

8.7.1.2. Empresário individual: inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede;

8.7.1.3. Microempreendedor Individual - MEI: Certificado da Condição de Microempreendedor Individual - CCMEI, cuja aceitação ficará condicionada à verificação da autenticidade no sítio www.portaldoempreendedor.gov.br;

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

8.7.1.5. Projeto arquitetônico ou planta de caracterização do imóvel;



**GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DA JUSTIÇA
SUBSECRETARIA DE ESTADO DE RESSOCIALIZAÇÃO**

- 8.7.1.6. Espelho cadastral da unidade;
- 8.7.1.7. Cópia da matrícula cartorial;
- 8.7.1.8. Licenciamento municipal e do Corpo de Bombeiros do Espírito Santo;
- 8.7.1.9. Os documentos apresentados deverão estar acompanhados de todas as alterações ou da consolidação respectiva.

8.7.2. Habilitação fiscal, social e trabalhista:

- 8.7.2.1. Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ou no Cadastro de Pessoas Físicas, conforme o caso;
- 8.7.2.2. Prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional, mediante apresentação de certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), referente a todos os créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União (DAU) por elas administrados, inclusive aqueles relativos à Seguridade Social, nos termos da Portaria Conjunta nº 1.751, de 02/10/2014, do Secretário da Receita Federal do Brasil e da Procuradora Geral da Fazenda Nacional.
- 8.7.2.3. Prova de regularidade com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS);
- 8.7.2.4. Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa ou positiva com efeito de negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943.
- 8.7.2.5. Prova de regularidade com a Fazenda Pública Municipal da sede da licitante;
- 8.7.2.6. Prova de regularidade com a Fazenda Estadual (onde for sediada a empresa e a do Estado do Espírito Santo, quando a sede não for deste Estado);
- 8.7.2.7. Caso o objeto contratual venha a ser cumprido por filial da licitante, os documentos exigidos neste item também deverão ser apresentados pela filial executora do contrato, sem prejuízo para a exigência de apresentação dos documentos relativos à sua matriz.
- 8.7.2.8. Caso o fornecedor seja considerado isento dos tributos Estadual ou Municipal relacionados ao objeto contratual, deverá comprovar tal condição mediante a apresentação de declaração da Fazenda respectiva do seu domicílio ou sede, ou outra equivalente, na forma da lei.



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DA JUSTIÇA
SUBSECRETARIA DE ESTADO DE RESSOCIALIZAÇÃO

- 8.7.2.9. O fornecedor enquadrado como microempreendedor individual que pretenda auferir os benefícios do tratamento diferenciado previstos na Lei Complementar n. 123, de 2006, estará dispensado da prova de inscrição nos cadastros de contribuintes estadual e municipal.
- 8.7.2.10. Nos casos de microempresas, empresas de pequeno porte ou equiparadas, não se exige comprovação de regularidade fiscal para fins de habilitação, mas somente para formalização da contratação, observadas as seguintes regras:
- 8.7.2.10.1. A licitante deverá apresentar, à época da habilitação, todos os documentos exigidos para efeito de comprovação de regularidade fiscal, mesmo que apresentem alguma restrição.
- 8.7.2.10.2. Havendo alguma restrição na comprovação da regularidade fiscal ou trabalhista, é assegurado o prazo de 5 (cinco) dias úteis, cujo termo inicial corresponderá ao momento em que o proponente for declarado vencedor do certame, para a regularização da documentação, pagamento ou parcelamento do débito, e emissão de eventuais certidões negativas ou positivas com efeito de certidão negativa.
- 8.7.2.10.3. O prazo a que se refere o item anterior poderá, a critério da Administração Pública, ser prorrogado por igual período.
- 8.7.2.10.4. Em caso de atraso por parte do órgão competente para emissão de certidões comprobatórias de regularidade fiscal, ou trabalhista, a licitante poderá apresentar à Administração outro documento que comprove a extinção ou suspensão do crédito tributário, respectivamente, nos termos dos arts. 156 e 151 do Código Tributário Nacional, acompanhado de prova do protocolo do pedido de certidão.
- 8.7.2.10.5. Na hipótese descrita no inciso anterior, a licitante terá o prazo de 10 (dez) dias, contado da apresentação dos documentos a que se refere o parágrafo anterior, para apresentar a certidão comprobatória de regularidade fiscal ou trabalhista.
- 8.7.2.10.6. O prazo a que se refere o item anterior poderá, a critério da Administração Pública, ser prorrogado por igual período, uma única vez, se demonstrado pela licitante a impossibilidade de o órgão competente emitir a certidão.
- 8.7.2.10.7. A formalização da contratação fica condicionada à regularização da documentação comprobatória de regularidade fiscal e trabalhista,



**GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DA JUSTIÇA
SUBSECRETARIA DE ESTADO DE RESSOCIALIZAÇÃO**

nos termos dos incisos anteriores, sob pena de decadência do direito à contratação, sem prejuízo da aplicação das sanções legais, sendo facultado à Administração convocar as licitantes remanescentes e com elas contratar, observada a ordem de classificação, ou revogar a licitação.

8.7.3. Qualificação Econômico-Financeira:

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

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

9. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA (art. 6º, inciso XXIII, alínea 'j', da Lei nº 14.133/2021)

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

9.2. A contratação será atendida pela seguinte dotação:

- a) Gestão/Unidade: 460101
- b) Fonte de Recursos: 1500
- c) Programa de Trabalho: 10.46.101.14.421. 0053. 2119
- d) Elemento de Despesa: 3.3.90.36

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

10. SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

10.1. Comete infração administrativa, nos termos da Lei nº 14.133, de 2021, o Contratado que:

- a) der causa à inexecução parcial do contrato;
- b) der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DA JUSTIÇA
SUBSECRETARIA DE ESTADO DE RESSOCIALIZAÇÃO

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

10.2. Serão aplicadas ao responsável pelas infrações administrativas acima descritas as seguintes sanções:

- a) Advertência, pelo cometimento da infração tipificada no Art. 155, I da Lei nº 14.133/2021, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave;
- b) Impedimento de licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “b”, “c” e “d” do subitem acima deste Contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, § 4º, da Lei nº 14.133/2021);
- c) Declaração de inidoneidade para licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “e”, “f”, “g” e “h” do subitem acima deste Contrato, bem como nas alíneas “b”, “c” e “d”, que justifiquem a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §5º, da Lei nº 14.133/2021);
- d) Multa:
 - 1. Moratória de 0,5% (cinco décimos por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor total da parcela inadimplida, até o limite de 60 (sessenta) dias;
 - 2. Compensatória, para as infrações descritas nas alíneas “e” a “h” do subitem 10.1, de 21 % (vinte e um por cento) a 30% (trinta por cento) do valor do contrato.
 - 3. Compensatória, para a inexecução total do contrato prevista na alínea “c” do subitem 10.1, de 21 % (vinte e um por cento) a 30% (trinta por cento) do valor do contrato.
 - 4. Para infração descrita na alínea “b” do subitem 10.1, a multa será de 16% (dezesseis por cento) a 20 % (vinte por cento) do valor do contrato..



**GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DA JUSTIÇA
SUBSECRETARIA DE ESTADO DE RESSOCIALIZAÇÃO**

5. Para infrações descritas na alínea “d” do subitem 10.1, a multa será de 15% (quinze por cento) a 19 % (dezenove por cento) (preencher) do valor do contrato.

6. Para a infração descrita na alínea “a” do subitem 10.1, a multa será de 10 % (dez por cento) (preencher) a 14% (quatorze por cento) do valor do contrato.

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

10.3.1. As sanções previstas nas alíneas “a”, “b” e “c” do item 10.2 não são cumulativas entre si, mas poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa (art. 156, §7º, da Lei nº 14.133/2021).

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

10.3.3. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pelo Contratante ao Contratado, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente (art. 156, §8º, da Lei nº 14.133/2021).

10.3.4. Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida administrativamente no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.

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

10.4.1. Antes da aplicação de qualquer sanção administrativa, o órgão promotor do certame deverá notificar o licitante contratado, facultando-lhe a apresentação de defesa prévia.

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



**GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DA JUSTIÇA
SUBSECRETARIA DE ESTADO DE RESSOCIALIZAÇÃO**

- 10.4.3. O prazo para apresentação de defesa prévia para a penalidade prevista na alínea “a” do subitem 11.3 será de 05 (cinco) dias úteis e 15 (quinze) dias úteis para as demais penalidades, a contar da data da intimação;
- 10.4.4. O licitante contratado comunicará ao órgão promotor do certame as mudanças de endereço ocorridas no curso do processo licitatório e da vigência do contrato, considerando-se eficazes as notificações enviadas ao local anteriormente indicado, na ausência da comunicação;
- 10.4.5. Ofertada a defesa prévia ou expirado o prazo sem que ocorra a sua apresentação, o órgão promotor do certame proferirá decisão fundamentada e adotará as medidas legais cabíveis, resguardado o direito de recurso do licitante que deverá ser exercido nos termos da Lei nº 14.133/2021;
- 10.5.** Na aplicação das sanções serão considerados ([art. 156, §1º da Lei n. 14.133/2021](#)):
- a) a natureza e a gravidade da infração cometida;
 - b) as peculiaridades do caso concreto;
 - c) as circunstâncias agravantes ou atenuantes;
 - d) os danos que dela provierem para o Contratante;
 - e) a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.
- 10.6.** Os atos previstos como infrações administrativas na Lei nº 14.133, de 2021 que também sejam tipificados como atos lesivos na [Lei n. 12.846/2013](#), serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e autoridade competente definidos na referida Lei ([art. 159 da Lei n. 14.133/2021](#)).
- 10.7.** A personalidade jurídica do Contratado poderá ser desconsiderada sempre que utilizada com abuso do direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática dos atos ilícitos previstos neste Contrato ou para provocar confusão patrimonial, e, nesse caso, todos os efeitos das sanções aplicadas à pessoa jurídica serão estendidos aos seus administradores e sócios com poderes de administração, à pessoa jurídica sucessora ou à empresa do mesmo ramo com relação de coligação ou controle, de fato ou de direito, com o Contratado, observados, em todos os casos, o contraditório, a ampla defesa e a obrigatoriedade de análise jurídica prévia ([art. 160 da Lei n. 14.133/2021](#)).
- 10.8.** O Contratante deverá, no prazo máximo 15 (quinze) dias úteis, contado da data de aplicação da sanção, informar e manter atualizados os dados relativos às sanções por ela aplicadas, para fins de publicidade no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DA JUSTIÇA
SUBSECRETARIA DE ESTADO DE RESSOCIALIZAÇÃO

(Ceis) e no Cadastro Nacional de Empresas Punidas (Cnep), instituídos no âmbito do Poder Executivo Federal. ([art. 161 da lei n. 14.133/2021](#)).

10.9. As sanções de impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar são passíveis de reabilitação na forma do [art. 163 da Lei n. 14.133/21](#).

10.10. Os montantes relativos às multas moratória e compensatória aplicadas pela Administração poderão ser cobrados judicialmente ou descontados dos valores devidos ao licitante contratado, relativos às parcelas efetivamente executadas do contrato;

10.11. Em qualquer caso, se após o desconto dos valores relativos às multas restar valor residual em desfavor do licitante contratado, é obrigatória a cobrança judicial da diferença.

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

11. PUBLICAÇÃO:

11.1. Incumbirá ao contratante divulgar o presente instrumento no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), na forma prevista no art. 94 da Lei n. 14.133/2021, bem como no respectivo sítio oficial na Internet, em atenção ao art. 91, caput, da Lei n. 14.133/2021, e ao art. 8º, §2º, da Lei n. 12.527/2011.

11.2. Em se tratando de **contratação por inexigibilidade**, o contrato e o ato que autoriza a contratação direta deverão ser **disponibilizados no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) em até 10 (dez) dias úteis a contar da data de assinatura do contrato**, para fins do que preconizam o Art. 72, parágrafo único e Art. 94, inciso II ambos da Lei 14.133/2021.

12. ANEXOS AO TERMO DE REFERÊNCIA:

12.1. Integram o presente Termo de Referência, independentemente de qualquer transcrição, os seguintes ANEXOS:

12.2. Anexo I – Laudo de Avaliação nº 011/2024 – CAI (SEGER)

12.3. Anexo II – Relatório de Demandas de Investimentos e Obras

12.4. Anexo II - Estudo Técnico Preliminar



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DA JUSTIÇA
SUBSECRETARIA DE ESTADO DE RESSOCIALIZAÇÃO

EQUIPE DE ELABORAÇÃO			
Nome	Matrícula	E-mail	Setor
Thayane Cardoso dos Santos	3620247	sub.ressocializacao@sejus.es.gov.br	SRES
Laiz Xavier de Almeida	2912260	sub.ressocializacao@sejus.es.gov.br	SRES
Karina de Oliveira Amaral	2828804	grsc@sejus.es.gov.br	GRSC
Regiane Kieper do Nascimento	2903822	get@sejus.es.gov.br	GET/CECAVI
Jessica Cristina da Silveira Gomes	4161033	digea@sejus.es.gov.br	DIGEA



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DA JUSTIÇA
SUBSECRETARIA DE ESTADO DE RESSOCIALIZAÇÃO

ANEXO I -
LAUDO DE AVALIAÇÃO DE
IMÓVEIS nº 011/2024 –
Comissão de Avaliação
Imobiliária - SEGER



Relatório elaborado conforme a ABNT NBR 14653. Avaliação de bens. Parte 1 - Processamentos gerais e Parte 2 - Imóveis urbanos, classificado como de **uso restrito**, por obedecer a condições específicas estabelecidas entre as partes envolvidas, não tendo validade para outros usos ou aplicação para terceiros

1 - IDENTIFICAÇÃO:

Solicitante:	SEJUS - Secretaria de Estado da Justiça	Objetivo da Avaliação:	Valor de Mercado
Nº do Processo:	2024-R6RDF	Data da Vistoria:	Finalidade da Avaliação:
		09/04/2024	Locação
Proprietário:	Tony Colimbra Clara	Ofício / Comarca:	Matrícula:
		CRGI / Vitória	13.325

Endereço completo do imóvel (Logradouro, nº, complemento, bairro, cidade, UF, CEP):
Praça Francisco Teixeira da Cruz, nº 16, Edifício Navemar, Bairro Centro, Vitória/ES - Cep: 29010-155

2 - PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

Pressupostos: Considerando os apontamentos feitos no processo 2024-03CXW2 como o "RELATÓRIO DE DEMANDAS DE INVESTIMENTO E OBRAS" bem como a "PLANILHA ESTIMATIVA INTERVENÇÕES" e o "PROJETO ARQUITETÔNICO", que traz além da reforma do imóvel adequações e necessidades, como, layout específico, climatização para todos os ambientes e acessibilidade entre os pavimentos. Considerando ainda o aceite do proprietário no processo 2024-KWX6G6, faz-se saber que o imóvel foi tratado como SITUAÇÃO PARADIGMA, preconizado na NBR 14653-2 como imóvel hipotético.

RESSALVAS: O proprietário traz em sua proposta a quantidade de 8 vagas de garagem, que por esclarecimentos solicitados no processo, o mesmo garante estas no edifício denominado Garagem ou em um raio de 300 metros do imóvel.

O valor de mercado apontado neste laudo considera o imóvel como se pronto estivesse, conforme as informações supracitadas, cujas adequações descritas pelo requerente foram consideradas para a composição do valor resultante. Caso a edificação não seja adaptada e entregue conforme solicitação, o presente laudo torna-se NULO. Destacamos ainda que a verificação da execução da reforma, e adequações do imóvel avaliado cabe ao órgão interessado.

3 - CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:

Usos Predominantes:	Infraestrutura Urbana:	Serviços Públicos e Comunitários:
☒ Residencial	☒ Água	☒ Coleta de Lixo
☒ Comercial	☒ Esgoto Sanitário	☒ Transporte Coletivo
☐ Industrial	☒ Esgoto Pluvial	☒ Comércio
☐ Outros	☐ Pavimentação	☐ Rede Bancária
	☐ Gás Canalizado	☒ Lazer
Padrão Construtivo Predominante:	Condições de Acesso:	Facilidade de Estacionamento:
Normal	Bom/Satisfatório	Regular
Densidade Habitacional:	Restrições:	
Média	Nenhuma	

4 - TERRENO:

Formato	Cota/Greide	Inclinação / Topografia	Situação	Superfície / Drenagem
Trapezoidal	No Nível	Piano/Semi-piano	Esquina	Seco
Área	Fronte	Fundos	Lado direito	Lado esquerdo
818,91 m²				Fração ideal

5 - EDIFICAÇÃO: (não preencher no caso de terrenos sem construções)

5.1 - Unidade Avaliada:

Tipo de Imóvel	Tipo de Uso	Posição	Número de Pavimentos
LOJA	Comercial	Lateral	2
Sistema Estrutural	Fechamento de Paredes	Teto	Número de Vagas
Concreto Armado	Alvenaria	Forno	8
Revestimento de Piso	Esquadradas	Padrão de Acabamento	Idade Estimada
Cerâmica	Alumínio	Normal	40
Estado de Conservação	Ventilação / Iluminação Natural	Aspecto Arquitetônico	Reforma
Necessita Reparos Importantes	Regular/Normal	Bom/Satisfatório	Não Há
Ocupação	Condições de Habitabilidade	Estabilidade e Solidez	Vícios Construtivos
Desocupado			

Características Complementares da Edificação:

Não foi possível caracterizar as condições de habitabilidade, estabilidade e solidez nem como vícios construtivos, devido as patologias e potenciais riscos encontrados no momento da vistoria. Diante as quais, foram apontados para avaliação, manutenção e saneamento no "Relatório de Demandas de Investimento e Obras".

6 - DIAGNÓSTICO DE MERCADO: (conforme item 7.7.2 da ABNT NBR 14653-1:2011)

Demanda do Mercado	Número de Ofertas	Desempenho do Mercado	Liquidez do Imóvel	Velocidade de Absorção
Média	Médio	Normal	Baixa	De 12 a 24 meses
Fatores que afetam a liquidez e o valor do imóvel no mercado:	☒ Desvalorizantes	☐ Nenhum	Explicitar:	O imóvel apresenta patologias e potenciais riscos que não garantem condições de habitabilidade, estabilidade e solidez.
☐ Valorizantes				



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado de Gestão e Recursos Humanos – SEGER
Subsecretaria de Estado de Administração Geral – SUBAD
Gerência de Suporte a Manutenção de Imóveis – GEMAN
Comissão de Avaliação Imobiliária – CAI

LAUDO DE AVALIAÇÃO N.º 011/2024

7 - MÉTODOS E PROCEDIMENTO(S) UTILIZADO(S): (conforme Seção 8 da ABNT NBR 14653-1:2001)

Metodologia:

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - Inferência Estatística

Procedimentos / Tratamento de Dados:

Para definição de valores, foi realizada a pesquisa de mercado disponível no Anexo III, cujos dados amostrais foram devidamente saneados no modelo de regressão linear, conforme memorial de cálculo constante do Anexo IV. Após as análises de aceitação, o modelo proposto foi considerado satisfatório para explicar a variação de preços do mercado imobiliário local e nele foram consideradas as seguintes variáveis: PGV: Variável PROXY, que expressa a valorização em relação à localização de cada elemento dentro da região geoeconômica em estudo, referenciada à Planta Genérica de Valores da Prefeitura Municipal de Vitória/ES, para o ano de 2017; PADRÃO DE ACABAMENTO ALOCADA: Variável QUALITATIVA, que indica o padrão construtivo do imóvel; ESTADO DE CONSERVAÇÃO PROXY: Variável PROXY, que expressa o estado de conservação referenciado nas categorias estabelecidas pelo método de HEIDECK; VAGAS: Variável QUANTITATIVA, que indica o número de vagas disponíveis para o elemento; DISTÂNCIA AO LITORAL: Variável QUANTITATIVA, que indica a distância linear do elemento até o litoral do município, calculada pela ferramenta georreferenciada Google Earth, expressa em quilômetros; ÁREA BASE: Variável QUANTITATIVA, que mensura a superfície do elemento, expressa em metros quadrados.

Equação de Regressão / Função Estimativa:

VALOR UNITÁRIO% = $+4,155860604 + 8,735457008E-007 * PGV - 1,019965566 / PADRÃO DE ACABAMENTO ALOCADA + 3,570869707 / ESTADO DE CONSERVAÇÃO PROXY + 0,03287323941 * VAGAS - 0,0360029678 * DISTÂNCIA AO LITORAL$ + $149,3488843 / ÁREA BASE$

8 - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO: (de acordo com a Seção 9 da ABNT NBR-14653-2:2011).

Grau de Fundamentação:

GRAU II

Justificativa:

Grau de Precisão:

GRAU III

9 - CONSIDERAÇÕES:

1) As informações obtidas junto ao mercado imobiliário local foram tomadas como de boa fé; 2) É consignado na avaliação a consideração que toda a documentação pertinente encontrava-se correta e regularizada, e que o objeto avaliado estaria livre e desembaraçado de quaisquer ônus, em condições de serem imediatamente comercializadas ou locados; 3) Vitória realizada em 09/04/2024.

10 - AVALIAÇÃO:

10.1 - Resultados:

Com os atributos do imóvel avaliando nas variáveis independentes do modelo, obtivemos as seguintes estimativas:

Min. Campo de Arbitrio	Lim. Inf. Int. Confiança	Est. Tend. Central	Lim. Sup. Int. Confiança	Máx. Campo de Arbitrio
-15,0%	R\$ 30,45 /m²	-9,85%	R\$ 32,29 /m²	R\$ 35,82 / m²
			+10,36%	R\$ 39,53 /m²
				15,0%
				R\$ 41,19 /m²
Valor Unitário Adotado:	R\$ 41,19 / m² Máximo do Campo de Arbitrio			

Justificativa:

Considerando as especificidades exigidas pela Secretaria solicitante que vai além da reforma do imóvel, como entrega com layout específico por divisões em "Eucatex", cabimento estruturado, climatização para todos os ambientes, e acessibilidade entre os pavimentos, adotamos o valor unitário que representa o Máximo do Campo de Arbitrio, que consiste em 15% sobre a Estimativa de Tendência Central.

10.2 - Determinação do Valor do Imóvel:

☒ Global	☐ Itemizado	Item	Terreno	Edificação	Beneficência
Área:		711,80 m²	Área:		
Valor Unitário:		R\$ 41,19 / m²	Valor Unit.:		
Valor Total:	R\$	29.312,03	Sub-Total:	---	---
			Fator de Comercialização (FC): estim. / calc. no mercado local		
			Valor Total (R\$) = (Terreno + Edificação + Beneficência) X FC		

10.3 - Valor de Mercado: (arredondar conforme item 7.7.1 da ABNT NBR 14653-1:2001)
R\$ 29.500,00
(vinte e nove mil e quinhentos reais mensais)

11 - ANEXOS:

I - Relatório Fotográfico	III - Pesquisa de Mercado	V - RRT
II - Croqui de Localização	IV - Memória de Cálculo	

12 - RESPONSÁVEL(S) TÉCNICO(S):

Nome do Órgão	Nome do Responsável Técnico	Título	CREA Nº
SEGER / GEMAN / CAI	Rafael Avarina de Oliveira	Arquiteto e Urbanista	CAU A142761-0
Local	Assinatura		Data
Vitória - Espírito Santo			18/04/2024



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado de Gestão e Recursos Humanos – SEGER
Subsecretaria de Estado de Administração Geral – SUBAD
Gerência de Suporte a Manutenção de Imóveis – GEMAN
Comissão de Avaliação Imobiliária – CAI

PROCESSO: 2024-R6RDF
FOLHA: 02

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 011/2024

ANEXO I - Levantamento Fotográfico:



FOTO 01: Fachada principal

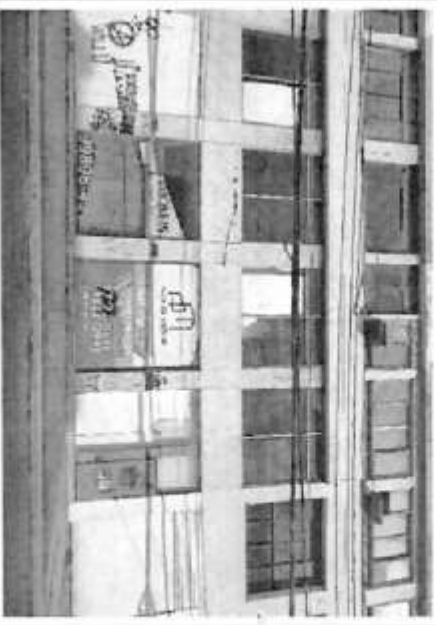


FOTO 02: Entrada para o imóvel

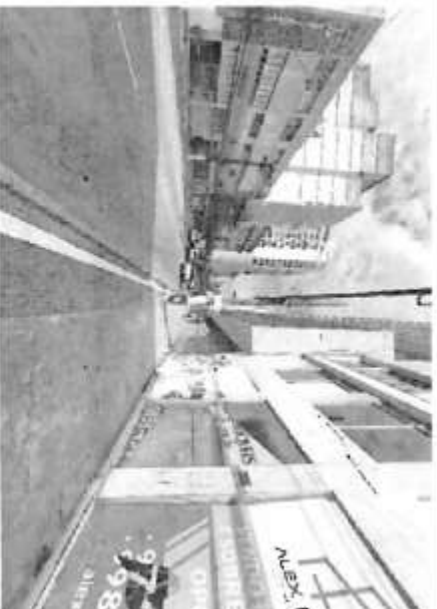


FOTO 03: Av. Governador Bley com o avallando à direita



FOTO 04: Av. Governador Bley com o avallando à esquerda



FOTO 05: Salão 1 Pav. Térreo



FOTO 06: Coluna com ausência de revestimento 1 Pav. Térreo



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado de Gestão e Recursos Humanos – SEGER
Subsecretaria de Estado de Administração Geral – SUBAD
Gerência de Suporte a Manutenção de Imóveis – GEMAN
Comissão de Avaliação Imobiliária – CAI

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 041/2024

ANEXO I - Levantamento Fotográfico:

	
FOTO 07: Forro de gesso com avarias Pav. Térreo	FOTO 08: Circulação para os banheiros Pav. Térreo
	
FOTO 09: Situação banheiros Pav. Térreo	FOTO 10: Ausência dos quadros de distribuição elétrica e do cabeamento de energia Pav. Térreo
	
FOTO 11: Escada de acesso à sobreloja	FOTO 12: Pontos de manifestações patológicas, como amadurezas de aço expostas nas lajes, em processo de corrosão.



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado de Gestão e Recursos Humanos – SEGER
Subsecretaria de Estado de Administração Geral – SUBAD
Gerência de Suporte a Manutenção de Imóveis – GEMAN
Comissão de Avaliação Imobiliária – CAI

LAUDO DE VISTORIA Nº 01/2024

ANEXO I - Levantamento Fotográfico:



FOTO 07: Salão | Sobreloja



FOTO 08: Situação Sanitários | Sobreloja



FOTO 09: Salão | Sobreloja



FOTO 10: Situação de parte do tampo de gesso | Sobreloja



FOTO 11: Ed. Garagem



FOTO 12: Vagas visoriadas no Ed. Garagem como garantia pelo proprietário



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado de Gestão e Recursos Humanos – SEGER
Subsecretaria de Estado de Administração Geral – SUBAD
Gerência de Suporte a Manutenção de Imóveis – GEMAN
Comissão de Avaliação Imobiliária – CAI

PROCESSO: 2024-R6RDF
FOLHA: 03

ANEXO II - Croqui de Localização:





GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Secretaria de Estado de Gestão e Recursos Humanos – SEGER

PROCESSO: 2024-R6RDF
FOLHA: 07

Subsecretaria de Estado de Administração Geral – SUBAD

Gerência de Suporte a Manutenção de Imóveis – GEMAN

Comissão de Avaliação Imobiliária – CAI

ANEXO IV - Memória de Cálculo



ANEXO IV – MEMÓRIA DE CÁLCULO DA REGRESSÃO LINEAR

1) Modelo:

- LOCAÇÃO LOJA VITÓRIA

2) Data de referência:

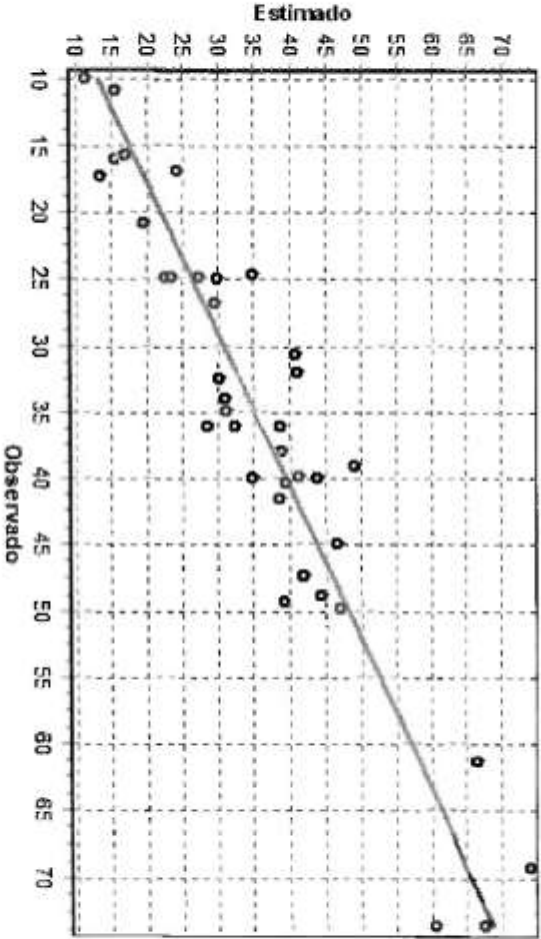
- abril de 2024

3) Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo		Quant.
Total de variáveis:		9
Variáveis utilizadas no modelo:		7
Total de dados:		53
Dados utilizados no modelo:		37

4) Estatísticas:

Estatísticas do modelo		Valor
Coefficiente de correlação:		0,9404576 / 0,9381437
Coefficiente de determinação:		0,8844606
Fisher - Snedecor:		38,28
Significância do modelo (%):		0,01



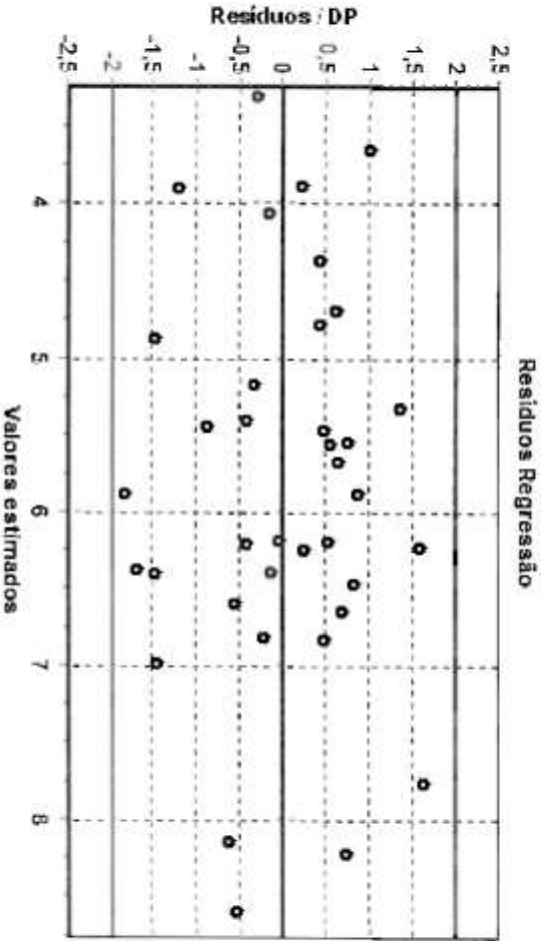


5) Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	75%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	94%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

6) Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%



7) Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	57	6	10	38
Não Explicada	8	30	0	
Total	65	36		

8) Equação de regressão:

VALOR UNITÁRIO% = +4,155660604 +8,735457008E-007 * PGV² - 1,019965566 / PADRÃO DE ACABAMENTO ALOCADA +3,570869707 / ESTADO DE CONSERVAÇÃO PROXY +0,03287323941 * VAGAS - 0,0360029678 * DISTÂNCIA AO LITORAL² +149,3488843 / ÁREA BASE



9) Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
PGV	χ^2	4,53	0,01
PADRÃO DE ACABAMENTO ALOCADA	1/x	-2,26	3,13
ESTADO DE CONSERVAÇÃO PROXY	1/x	6,86	0,01
VAGAS	x	3,42	0,18
DISTÂNCIA AO LITORAL	χ^2	-4,11	0,03
ÁREA BASE	1/x	3,02	0,52
VALOR UNITÁRIO	y%	11,23	0,01

10) Correlações Parciais:

PGV	Isoladas		Influência	
PADRÃO DE ACABAMENTO ALOCADA	-0,14	0,19		
ESTADO DE CONSERVAÇÃO PROXY	0,12	0,48		
VAGAS	-0,05	0,45		
DISTÂNCIA AO LITORAL	-0,35	0,17		
ÁREA BASE	-0,04	0,44		
VALOR UNITÁRIO	0,5	0,64		
VAGAS	Isoladas		Influência	
DISTÂNCIA AO LITORAL	-0,07	0,15		
ÁREA BASE	-0,39	0,59		
VALOR UNITÁRIO	0,2	0,53		
	</			

11) Variáveis abordadas:

PGV	Variável PROXY, que expressa a valorização em relação à localização de cada elemento dentro da região geoeconômica em estudo, referenciada à Planta Genérica de Valores da Prefeitura Municipal de Vitória/ES, para o ano de 2017
Varição:	107,50 - 1.448,58
PADRÃO DE ACABAMENTO ALOCADA	Variável QUALITATIVA, que indica o padrão construtivo do imóvel
Descrição:	01 - 03
Varição:	
ESTADO DE CONSERVAÇÃO PROXY	Variável PROXY, que expressa o estado de conservação referenciado nas categorias estabelecidas pelo método de HEIDECK
Descrição:	01 - 04
Varição:	
VAGAS	Variável QUANTITATIVA, que indica o número de vagas disponíveis para o elemento
Descrição:	00 - 50
Varição:	



DISTÂNCIA AO LITORAL

Descrição: Variável QUANTITATIVA, que indica a distância linear do elemento até o litoral do município, calculada pela ferramenta georreferenciada Google Earth, expressa em quilômetros

Variação: 0,52 km - 6,69 km

ÁREA BASE

Descrição: Variável QUANTITATIVA, que mensura a superfície do elemento, expressa em metros quadrados

Variação: 125,00 m² - 2.000,00 m²

12) Tabela de Resíduos dos dados utilizados efetivamente no modelo:

Dado						Dado					
Observado						Observado					
Estimado						Estimado					
Residuo						Residuo					
Residuo (%)						Residuo (%)					
Res. / DP						Res. / DP					
1	36,00	32,23	3,77	10,46%	0,62	27	26,92	29,22	-2,30	-8,56%	-0,38
2	17,30	13,41	3,89	22,51%	0,64	28	20,92	19,05	1,87	8,92%	0,31
3	17,00	23,73	-6,73	-39,61%	-1,11	29	47,37	41,87	5,50	11,60%	0,90
4	40,48	39,01	1,47	3,64%	0,24	30	38,00	38,39	-0,39	-1,03%	-0,06
5	25,00	22,06	2,94	11,75%	0,48	31	41,67	38,33	3,34	8,00%	0,55
6	73,68	67,53	6,15	8,35%	1,01	32	39,13	48,87	-9,74	-24,90%	-1,60
7	36,00	28,34	7,66	21,28%	1,26	33	49,94	46,67	3,27	6,55%	0,54
10	40,00	34,70	5,30	13,25%	0,87	37	40,00	43,61	-3,61	-9,02%	-0,59
11	32,50	29,89	2,61	8,03%	0,43	39	10,91	15,28	-4,37	-40,01%	-0,72
14	25,00	26,75	-1,75	-7,01%	-0,29	42	30,59	40,70	-10,11	-33,04%	-1,66
16	24,64	34,62	-9,98	-40,48%	-1,64	43	33,93	30,88	3,05	8,99%	0,50
17	25,00	22,89	2,11	8,43%	0,35	44	32,00	40,97	-8,97	-28,02%	-1,47
18	69,23	73,81	-4,58	-6,62%	-0,75	45	25,00	29,65	-4,65	-18,62%	-0,77
19	10,04	11,04	-1,00	-9,93%	-0,16	46	48,86	44,18	4,68	9,59%	0,77
20	39,97	40,97	-1,00	-2,50%	-0,16	47	49,30	38,89	10,41	21,11%	1,71
22	73,73	60,37	13,36	18,12%	2,20	48	16,00	15,18	0,82	5,12%	0,13
24	35,00	30,77	4,23	12,09%	0,70	49	61,38	66,36	-4,98	-8,12%	-0,82
25	36,00	38,55	-2,55	-7,10%	-0,42	53	15,83	16,57	-0,74	-4,68%	-0,12
26	45,00	46,47	-1,47	-3,26%	-0,24						



13) **Projeção de valores:**

INFORMAÇÕES BÁSICAS		AVALIANDO	
Endereço	Av. Gov. Bley		
Complemento	Ed. Navemar		
Bairro	Centro		
Informante			
Telefone do Informante			

DADOS PARA A PROJEÇÃO DE VALORES		AVALIANDO	
PGV		676,94	
PADRÃO DE ACABAMENTO ALOCADA		2	
ESTADO DE CONSERVAÇÃO PROXY		1,50	
VAGAS		8,00	
DISTÂNCIA AO LITORAL		5,04	
ÁREA BASE		711,60	

PROJEÇÃO DE VALORES			
PARA O NÍVEL DE CONFIANÇA DE 80%			
	INTERVALO	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
Mínimo do Campo de Arbório	-15,00%	30,45	R\$ 21.665,41
Mínimo do Intervalo de Confiança	-9,85%	32,29	R\$ 22.978,98
Estimativa de Tendência Central		35,82	R\$ 25.488,72
Máximo do Intervalo de Confiança	10,36%	39,53	R\$ 28.128,51
Máximo do Campo de Arbório	15,00%	41,19	R\$ 29.312,03



ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO: Fundamentação e Precisão - NBR 14653-2

Descrição		Grau III	Grau II	Grau I	14
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	I
2	Quantidade máxima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	II
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	II
4	Extração		Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	III
5	Nível de significância (somação do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

Tabela 02 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Descrição	Grau III	Grau II	Grau I
Pontos Mínimos	16	10	06
Itens obrigatórios no grau correspondente	2, 4, 5 e 6 no Grau III e os demais no mínimo no Grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no grau I

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II

NOTA: Item 9.2.1.1 – Para atingir o Grau III, são obrigatórios: a) apresentação do laudo na modalidade completa; b) apresentação da análise do modelo no laudo de avaliação, com a verificação do conteúdo do comportamento da variação das variáveis em relação ao mercado, bem como suas elasticidades em torno do ponto de estimação; c) identificação completa dos endergos dos dados de mercado isocostos no modelo, bem como das fontes de informação; d) adoção da estimativa de tendência central.

Tabela 05 - Grau de precisão nos casos de utilização de tratamento por fatores			
Descrição	Grau III	Grau II	Grau I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

GRAU DE PRECISÃO III

NOTA: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico de mercado.



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado de Gestão e Recursos Humanos – SEGER
Subsecretaria de Estado de Administração Geral – SUBAD
Gerência de Suporte a Manutenção de Imóveis – GEMAN
Comissão de Avaliação Imobiliária – CAI

PROCESSO: 2024-R6RDF
FOLHA: 11

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 01/2024

ANEXO V - RRT



Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: RAFAEL ARANHA DE OLIVEIRA
Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista

CPF: 129.XXX.XXX-73
Nº do Registro: 00A1427610

2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: NÃO REGISTRADO
Data de Cadastro: 17/04/2024
Data de Registro:

Modalidade: RRT MÚLTIPLO MENSAL
Forma de Registro: INICIAL
Forma de Participação: INDIVIDUAL

2.1 Valor do RRT

Atenção: Este item será preenchido automaticamente pelo SICCAU após a identificação do pagamento pela compensação bancária. Para comprovação deste documento é necessária a apresentação do respectivo comprovante de pagamento

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

3.1 Serviço 001

Contratante: SECRETARIA DE ESTADO DE GESTAO E RECURSOS HUMANOS
Tipo: Pessoa Jurídica de Direito Público
Valor do Serviço/Honorários: R\$0,00

CPF/CNPJ: 07.XXX.XXX/0001-48
Data de Início: 17/04/2024
Data de Previsão de Término: 30/04/2024

3.1.1.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil
Tipo Logradouro: AVENIDA
Logradouro: RUA SAFIRA
Bairro: CENTRO

CEP: 29750000
Nº: 400-504
Complemento:
Cidade/UF: PANCAS/ES

3.1.1.2 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO
Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO

Quantidade: 1,00
Unidade: unidade

3.1.1.3 Tipologia

Tipologia: Não se aplica

3.1.1.4 Descrição da Obra/Serviço

01 - 2023-LK5NF - TRATA-SE DE LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA CONTINUAÇÃO DO PROCESSO ADMINISTRATIVO DE DOAÇÃO DE TERRENO DE 1.252,10M², DO EM FAVOR DO ESTADO, PARA CONSTRUÇÃO DE ESCRITÓRIOS LOCAIS DE IDAF E INCAFER, SITUADO NA RUA SAFIRA, Nº400-504, BAIRRO VILA NOVA, MUNICÍPIO DE PANCAS/ES.

3.1.1.5 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privadas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.



3.1.2.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil	CEP: 29650000
Tipo Logradouro: RUA	Nº: 261
Logradouro: ROD JOSIL ESPINDULA AGOSTINI	Complemento:
Bairro: CENTRO	Cidade/UF: SANTA TERESAVES

3.1.2.2 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO	Quantidade: 1,00
Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO	Unidade: unidade

3.1.2.3 Tipologia

Tipologia: Não se aplica

3.1.2.4 Descrição da Obra/Serviço

02 - 2023-H5GDW - TRATA-SE DE LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA CONTINUAÇÃO DO PROCESSO ADMINISTRATIVO DE PEDIDO DE PERMISSÃO DE USO AO INMA, DE IMÓVEL DO ESTADO, CONSTITUÍDO DE TERRENO URBANO COM ÁREA DE 100.000,00 M² E BENFEITORIAS, DENOMINADA ANTIGA RESIDÊNCIA DO GOVERNADOR, SITUADO NA RUA BERNADINO MONTEIRO, ÀS MARGENS DA ROD. JOSIL ESPINDULA AGOSTINI, Nº 261, BAIRRO JARDIM DA MONTANHA, MUNICÍPIO DE SANTA TERESAVES.

3.1.2.5 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privadas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.

3.1.3.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil	CEP: 29010903
Tipo Logradouro: AV	Nº: 16
Logradouro: AV GOVERNADOR BLEY	Complemento: ED. NAVEMAR
Bairro: CENTRO	Cidade/UF: VITÓRIA/ES

3.1.3.2 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO	Quantidade: 1,00
Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO	Unidade: unidade

3.1.3.3 Tipologia

Tipologia: Não se aplica

3.1.3.4 Descrição da Obra/Serviço

03 - 2024-R6RDF - TRATA-SE DE LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA CONTINUAÇÃO DO PROCESSO ADMINISTRATIVO DE LOCAÇÃO DE LOJA PARA A SEJUS, CONSTITUÍDO DE DOIS PAVIMENTOS QUE TOTALIZAM ÁREA DE 711,60m², SITUADO NA RUA FRANCISCO TEIXEIRA DA CRUZ, Nº 16, LOJA D, ED. NAVEMAR, BAIRRO CENTRO, MUNICÍPIO DE VITÓRIA/ES.



Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT NÃO REGISTRADO

3.1.3.5 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.

4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
NÃO REGISTRADO	SECRETARIA DE ESTADO DE GESTAO E RECURSOS HUMANOS	INICIAL	17/04/2024

5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

Declaro para os devidos fins de direitos e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações cadastradas neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista RAFAEL ARANHA DE OLIVEIRA, registro CAU nº 00A1427610, na data e hora: 17/04/2024 10:33:07, com o uso de login e de senha. O CPF/CNPJ está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural (LGPD)

A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: <https://siccau.cau.br/app/view/sighv/externo?form=Servicos>, ou via QRCode.



A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: <https://siccau.cau.br/app/view/sighv/externo?form=Servicos>, ou via QRCode. Documento Impresso em: 17/04/2024 às 10:33:15 por: siccau_ip 10.244.1.57.

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

RAFAEL ARANHA DE OLIVEIRA

MEMBRO (COMISSAO DE AVALIACAO IMOBILIARIA/CAI/SEGER)
SEGER - SEGER - GOVES

assinado em 18/04/2024 15:56:33 -03:00

RAFAEL DE OLIVEIRA FONTES

MEMBRO (COMISSAO DE AVALIACAO IMOBILIARIA/CAI/SEGER)
SEGER - SEGER - GOVES

assinado em 18/04/2024 16:10:57 -03:00

INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO

Documento capturado em 18/04/2024 16:10:57 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)
por RAFAEL ARANHA DE OLIVEIRA (MEMBRO (COMISSAO DE AVALIACAO IMOBILIARIA/CAI/SEGER) - SEGER -
SEGER - GOVES)

Valor Legal: ORIGINAL | Natureza: DOCUMENTO NATO-DIGITAL



A disponibilidade do documento pode ser conferida pelo link: <https://e-docs.es.gov.br/d/2024-HPVWV2D>



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DA JUSTIÇA
SUBSECRETARIA DE ESTADO DE RESSOCIALIZAÇÃO

ANEXO II - RELATÓRIO DE DEMANDAS DE INVESTIMENTOS E OBRAS



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DA JUSTIÇA
SUBSECRETARIA DE ESTADO DE RESSOCIALIZAÇÃO

RELATÓRIO DE DEMANDAS DE INVESTIMENTO E OBRAS

IMÓVEL: Ed. Navemar loja D

SECRETARIA ESTUDADA: SEJUS – Setores: GRSC, CECAVI e Centrais.

DIVISÃO DAS SALAS:

Instalação de divisórias em Eucatex painel/painel e painel/vidro/vidro e painel/ vidro. Paredes em gesso acartonado (*drywall*) adequado ao uso, conforme layout.

FACHADAS FRENTE - FUNDOS:

Revisão do fechamento de vidro das fachadas com adequação de novas portas de acesso, conforme layout. Necessidade de substituição e manutenção de várias destas esquadrias e vidros. Acrescentar aberturas em vedações conforme indicados no layout e eliminação de todos os potenciais riscos derivados do desgaste natural do imóvel.

ESQUADRIAS:

Manutenção e recuperação das esquadrias existentes, incluindo marcos, alizares, venezianas, ferragens, onde couber conforme indicadas no layout.

PINTURA:

Pintura Interna

Padronização da pintura em todos os ambientes internos, com paredes em tinta acrílica lavável, conforme projeto e solicitação deste locatário.

Fachada:

Conforme registro fotográfico a maior parte da fachada é composta de placas de mármore antigas que foram vandalizadas. Lavagem e limpeza para remoção destes elementos. Caso não fique satisfatório, aplicação de pintura sobre o mesmo ou a utilização de ACM para melhoria da fachada ou outro elemento de cobertura proposto pelo proprietário com a anuência do contratante.

INSTALAÇÃO ELÉTRICA:

Adequação da instalação elétrica para atendimento ao layout, de acordo com as normas técnicas em vigor, observando voltagem dos equipamentos a serem utilizados e prevendo tomadas de 110V e 220V de acordo com a necessidade.

ILUMINAÇÃO:

Adequação da iluminação com instalação de lâmpadas de LED em todos os ambientes projetados, conforme layout.

CABEAMENTO ESTRUTURADO:

Deverá ser contratada empresa para a elaboração e execução do projeto de cabeamento estruturado (rede lógica), podendo ser aparente, para atendimento às demandas de computadores, impressoras, scanners, telefonia e câmeras de segurança, em número compatível aos postos de trabalhos, conforme layout.



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DA JUSTIÇA
SUBSECRETARIA DE ESTADO DE RESSOCIALIZAÇÃO

AR CONDICIONADO:

Adequação do sistema de ar condicionado de acordo com a necessidade de distribuição da refrigeração conforme layout.

BANHEIROS E COPA:

Criação de banheiros e copas conforme layout, com instalação de novos revestimentos/cerâmicas, pedras, louças e metais, com instalações de hidrossanitárias compatíveis com o consumo de usuários da edificação.

PROTEÇÃO CONTRA INCÊNDIO:

Adequação da edificação às normas de Proteção e Combate a incêndio e pânico e obtenção do alvará pertinente do Corpo de Bombeiros.

ACESSIBILIDADE:

Disponibilização de elevador para garantir acessibilidade plena a todos os ambientes projetados.

ESTRUTURA:

Avaliação e manutenção, conforme necessidade, da estrutura da edificação, eliminando todos os potenciais riscos derivados do desgaste natural do imóvel.

(Assinado Eletronicamente
pelos responsáveis)

	GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO Secretaria de Estado de Gestão e Recursos Humanos – SEGER Subsecretaria de Estado de Administração Geral – SUBAD Gerência de Patrimônio Estadual – GEPAE Comissão de Avaliação Imobiliária – CAI	PROCESSO: 2023-C9BZ7N FOLHA: RUBRICA:
	LAUDO DE VISTORIA Nº 01 / 2023	
Relatório classificado como de USO RESTRITO, por obedecer a condições específicas estabelecidas entre as partes envolvidas, não tendo validade para outros usos ou exibição para terceiros.		

1 - IDENTIFICAÇÃO:

Solicitante		Nº do Processo		Finalidade da Vistoria	
SECRETARIA DE ESTADO DA JUSTIÇA - SUBSECRETARIA DE RESSOCIALIZAÇÃO		2023-C9BZ7N		Aluguel	
Proprietário			Matrícula		Ofício / Comarca
Tonieber Clara ferreira			13.325		Comarca 1ª Zona - Capital Vitória
Endereço				Número	Complemento
PC Francisco Teixeira da Cruz				16	Edifício Navemar Loja D
Bairro		Cidade		UF	CEP
Centro		Vitória		ES	29.010-903

2 - DOCUMENTAÇÃO ANALISADA: (descrever eventuais pressupostos, ressalvas e fatores limitantes):

Proposta Comercial (2023-RQXH9M), Escritura do imóvel (2023-RQXH9M), Visita Técnica realizada pela COMISSÃO TÉCNICA DE AVALIAÇÃO DAS PROPOSTAS REFERENTE À CHAMADA PÚBLICA SEGER Nº 01/2023.
--

3 - CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:

Usos Predominantes		Infraestrutura Urbana		Serviços Públicos e Comunitários	
☐ Residencial ☒ Comercial ☐ Industrial ☐ Outros		☒ Água ☒ Esgoto Sanitário ☒ Esgoto Pluvial ☒ Pavimentação		☒ Energia Elétrica ☒ Iluminação Pública ☒ Telefonia ☐ Gás Canalizado	
☒ Coleta de Lixo ☒ Transporte Coletivo ☒ Comércio ☒ Rede Bancária		☒ Escola ☒ Saúde ☒ Segurança ☒ Lazer			
Padrão Construtivo Predominante		Densidade Habitacional	Condições de Acesso	Facilidade de Estacionamento	Restrições
Normal		Alta	Bom/Satisfatório	Regular	Nenhuma

4 - TERRENO:

Formato		Cota/Greide		Inclinação / Topografia		Situação		Superfície / Drenagem	
Outros				Plano/semi-plano		Meio de Quadra		Seco	
Área	711,60 m²	Frete	14,28 m	Fundos	15,75 m	Lado direito	26,65 m	Lado esquerdo	23,71 m

5 - BENFEITORIA: (não preencher no caso de terrenos sem construções)

5.1 - Unidade vistoriada:				
Tipo de Benfeitoria	Tipo de Uso	Posição	Número de Pavimentos	Número de Vagas
Loja	Comercial	Frete/Meio	2	8
Sistema Estrutural	Fechamento de Paredes	Teto	Revestimento de Piso	Esquadrias
Misto	Alvenaria	Laje	Cerâmica	Alumínio
Padrão de Acabamento	Estado de Conservação	Idade Estimada	Ventilação / Iluminação Natural	Aspecto Arquitetônico
Normal	Regular	40 anos	Bom/Satisfatório	Regular/Normal
Reforma	Ocupação	Condições de Habitabilidade	Estabilidade e Solidez	Vícios Construtivos
Não Há	Desocupado	Não	Sim	Não evidente
Características Complementares da Benfeitoria:				
Pavimento livre, carecendo de adequações tanto no térreo quanto na sobreloja.				

6- RELATO DE VISTORIA:

A vistoria foi realizada pela Gerente de Educação e Trabalho Regiane Kieper, pela Gerente de Reintegração Social e Cidadania Bruna Piovesan Salvador, pela arquiteta Jéssica Gomes e Engenheira Lígia Lucena, sendo todos servidores lotados na Secretaria de Estado da Justiça. O imóvel objeto deste processo foi vistoriado para fins de participação desta SEJUS no processo de Chamamento Público para locação de imóveis localizados no Centro de Vitória (realizado pela SEGER), tendo produzido o relatório fotográfico que é apresentado em anexo. O imóvel encontra-se apto ao atendimento da demanda apresentada. Necessita de reparos e adequação ao layout.
--

7 - ANEXOS:

I - Relatório Fotográfico	II - Croqui de Localização	III - Mapa da rota percorrida na vistoria
---------------------------	----------------------------	---

8- RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S):

Nome do Órgão	Nome do Responsável Técnico		Título	CREA/CAU Nº
SECRETARIA DE ESTADO DA JUSTIÇA	Lígia Lucena Lima		Engenheira Civil	132890 RJ
Local	Data	Assinatura		
Vitória - Espírito Santo				



LAUDO DE VISTORIA Nº 01 / 2023

Relatório classificado como de USO RESTRITO, por obedecer a condições específicas estabelecidas entre as partes envolvidas, não tendo validade para outros usos ou exibição para terceiros.

ANEXO I - Relatório Fotográfico:



Foto 1: Imóvel vistoriado FRENTE.



Foto 2: Imóvel vistoriado À DIREITA.



Foto 3: Imóvel vistoriado À ESQUERDA.



Foto 4: Imóvel vistoriado.



Foto 5: Imóvel vistoriado.



Foto 6: Imóvel vistoriado.



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado de Gestão e Recursos Humanos – SEGER
Subsecretaria de Estado de Administração Geral – SUBAD
Gerência de Patrimônio Estadual – GEPAE
Comissão de Avaliação Imobiliária – CAI

PROCESSO: 2023-C9BZ7N

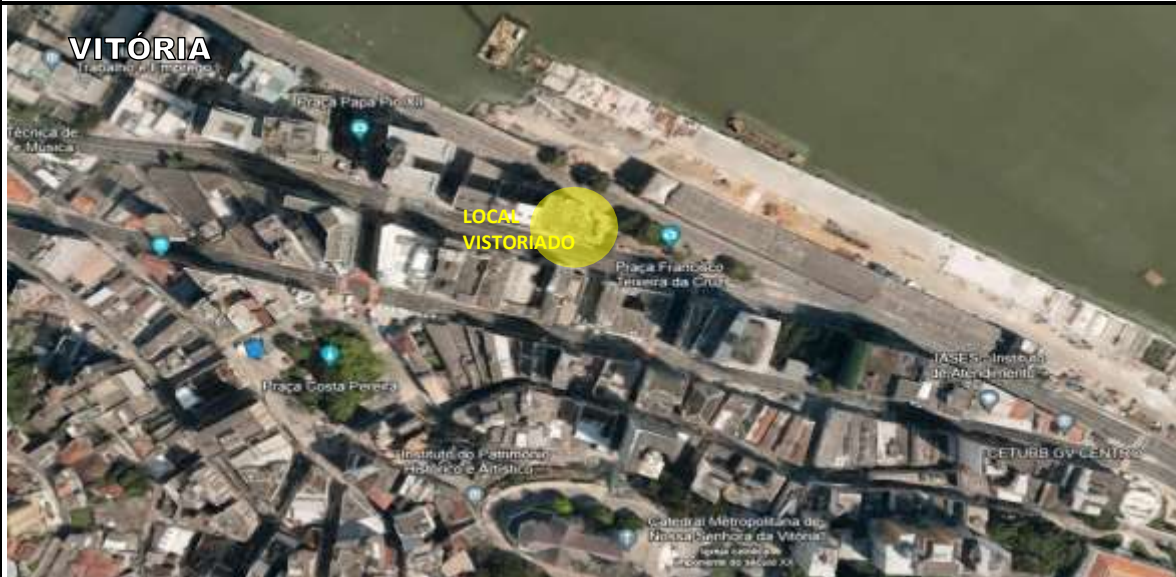
FOLHA: 3

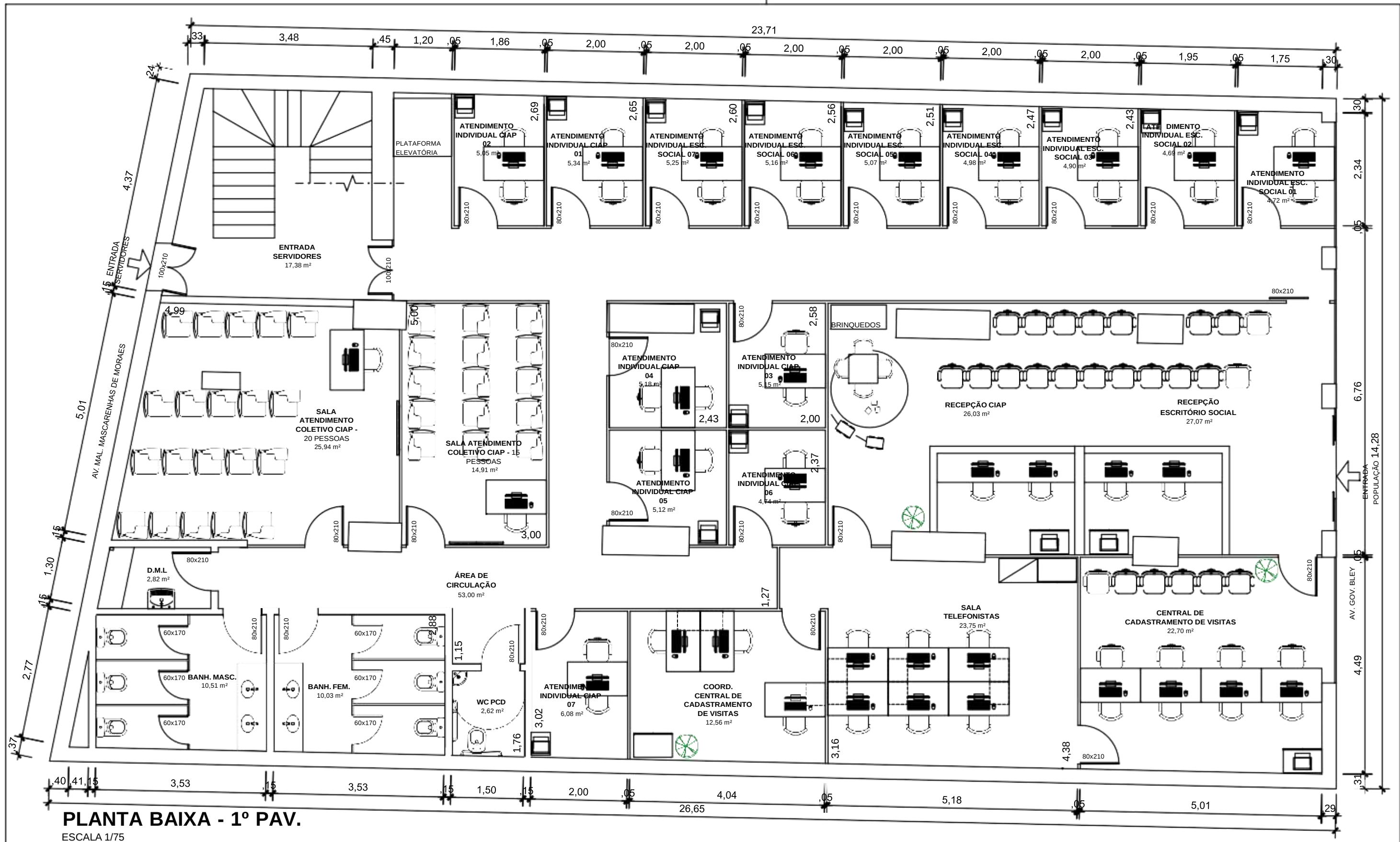
RUBRICA:

LAUDO DE VISTORIA Nº 01 / 2023

Relatório classificado como de **USO RESTRITO**, por obedecer a condições específicas estabelecidas entre as partes envolvidas, não tendo validade para outros usos ou exibição para terceiros.

ANEXO II - Croqui de Localização:





NOTA: AS MEDIDAS DEVERÃO SER CONFERIDAS NO LOCAL NO MOMENTO DA EXECUÇÃO. DIREITOS AUTORAIS RESERVADOS.

DATA REV.: 12/12/2023 | Nº REV.: 00 | EDITOR: jessica.silveira | ggad@sejus.es.gov.br | TEL.: 27 3636-5795

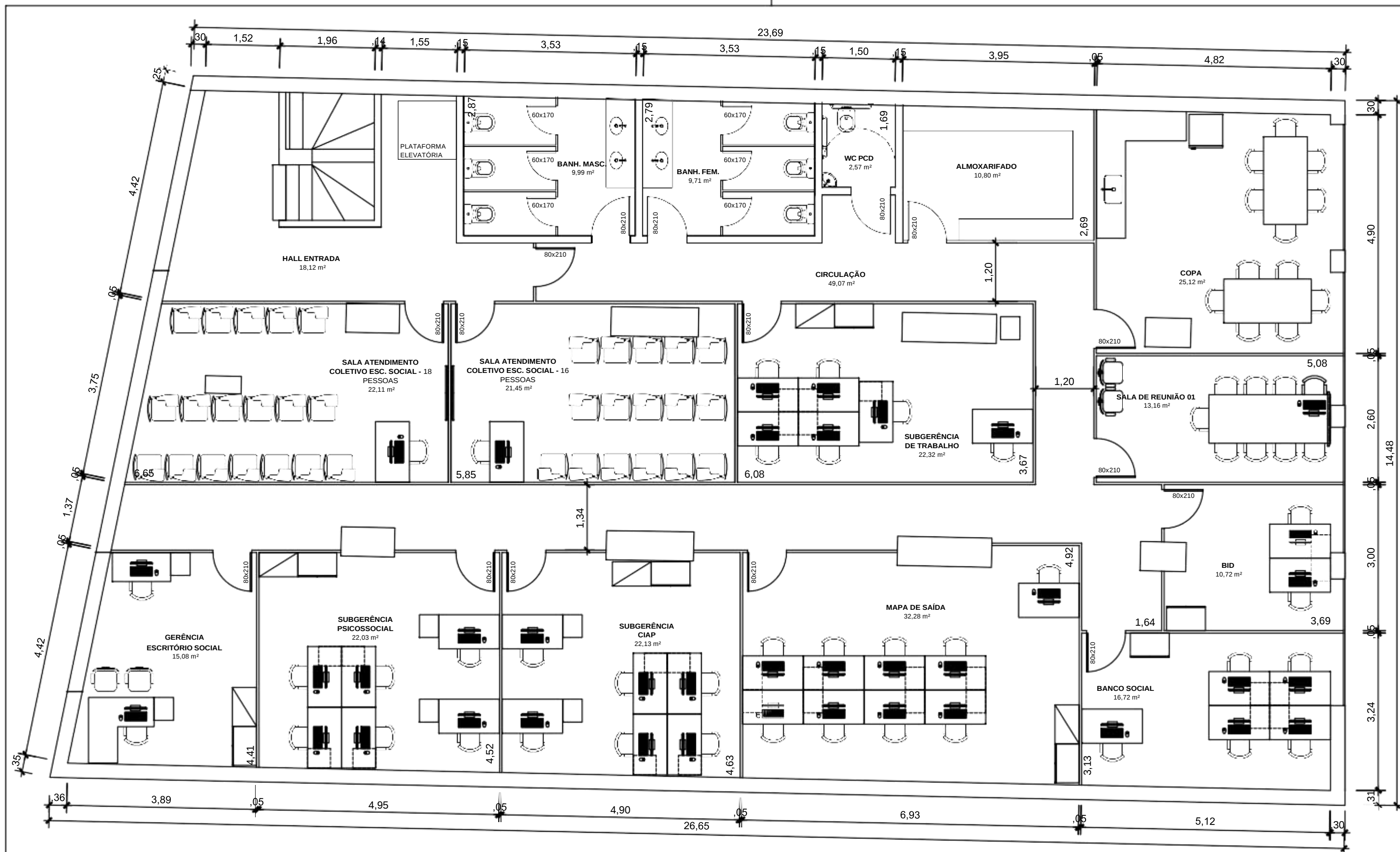


PROJETO ARQUITETÔNICO

AUTOR: JESSICA SILVEIRA E LIGIA LUCENA | CAU: .
SETOR: GRSC
CONTEÚDO: ESTUDO 04

PRANCHA:

01.02



PLANTA BAIXA - 2º PAV.
ESCALA 1/75

NOTA: AS MEDIDAS DEVERÃO SER CONFERIDAS NO LOCAL NO MOMENTO DA EXECUÇÃO. DIREITOS AUTORAIS RESERVADOS.

DATA REV.: 12/12/2023 | Nº REV.: 00 | EDITOR: jessica.silveira | ggad@sejus.es.gov.br | TEL.: 27 3636-5795



SECRETARIA DE ESTADO DA
JUSTIÇA DO ESPÍRITO SANTO

PROJETO ARQUITETÔNICO

AUTOR: JESSICA SILVEIRA E LIGIA LUCENA | CAU: .
SETOR: GRSC
CONTEÚDO: ESTUDO 04

PRANCHA:

02.02

PLANILHA ESTIMATIVA INTERVENÇÕES

ITEM	PAV	CÓDIGO	ORGÃO	DESCRIÇÃO SERVIÇO	UNID	V.UNIT(R\$)	QUANT.	V.UNIT(R\$) COM BDI	V.TOTAL(R\$) COM BDI
01				SERVIÇOS					
01.01				ÁREAS MOLHADAS					124.359,91
01.01.01	1º Pavimento		CUB	Sanitários	m2	2.459,65	23,50	2.459,65	57.801,78
01.01.02	2º Pavimento		CUB	Sanitários	m2	2.459,65	22,25	2.459,65	54.727,21
01.01.03	2º Pavimento		CUB	Copa	m2	2.459,65	4,81	2.459,65	11.830,92
01.02				VEDAÇÕES (DRYWALL E DIVISÓRIAS)					228.734,30
01.02.01	1º Pavimento	2021-JJN9P 2021-6FH6H	ATA	Fornecimento e instalação de divisória do tipo painel/painel	m2	260,45	226,61	260,45	59.021,56
01.02.02	1º Pavimento	2021-JJN9P 2021-6FH6H	ATA	Fornecimento e instalação de divisória do tipo painel/vidro/vidro	m2	336,87	138,95	336,87	46.806,40
01.02.03	1º Pavimento	2021-JJN9P 2021-6FH6H	ATA	Fornecimento e instalação de porta em divisória	und	662,00	21,00	662,00	13.902,00
01.02.06	1º Pavimento	102184	SINAPI	porta de abrir com mola hidráulica, em vidro temperado, 90x210 cm, espessura 10 mm, inclusive acessórios. af_01/2021	un	1.782,88	2,00	2.375,69	4.751,38
01.02.07	1º Pavimento	102185	SINAPI	porta de abrir com mola hidráulica, em vidro temperado, 2 folhas de 90x210 cm, espessura dd 10mm, inclusive acessórios. af_01/2021	un	3.577,07	1,00	4.766,45	4.766,45
01.02.08	1º Pavimento	90843	SINAPI	kit de porta de madeira para pintura, semi-oca (leve ou média), padrão médio, 80x210cm, espessura de 3,5cm, itens inclusos: dobradiças, montagem e instalação do batente, fechadura com execução do furo - fornecimento e instalação. af_12/2019	un	982,11	4,00	1.308,66	5.234,64
01.02.09	1º Pavimento	96369	SINAPI	parede com sistema em chapas de gesso para drywall, uso interno, com duas faces duplas e estrutura metálica com guias duplas para paredes com área líquida maior ou igual a 6 m2, com vãos. af_07/2023_ps	m2	192,00	17,65	255,84	4.515,58
01.02.10	2º Pavimento	2021-JJN9P 2021-6FH6H	ATA	Fornecimento e instalação de divisória do tipo painel/painel	m2	260,45	165,74	260,45	43.167,63
01.02.11	2º Pavimento	2021-JJN9P	ATA	Fornecimento e instalação de divisória do tipo painel/vidro/vidro	m2	336,87	101,04	336,87	34.036,67
01.02.12	2º Pavimento	2021-JJN9P	ATA	Fornecimento e instalação de porta em divisória	und	662,00	13,00	662,00	8.606,00
01.02.13	2º Pavimento	90843	SINAPI	kit de porta de madeira para pintura, semi-oca (leve ou média), padrão médio, 80x210cm, espessura de 3,5cm, itens inclusos: dobradiças, montagem e instalação do batente, fechadura com execução do furo - fornecimento e instalação. af_12/2019	un	982,11	3,00	1.308,66	3.925,98
01.03				PISOS					111.690,61
01.03.01	1º Pavimento	130233	DER	Porcelanato polido, acabamento acetinado, dim. 60x60cm, ref. de cor CIMENTO CINZA BOLD Potobello/eqiv, utilizando dupla colagem de argamassa colante para porcelanato tipo ACIII e rejunte 1mm para porcelanato	m2	125,34	334,45	167,02	55.859,84
01.03.02	1º Pavimento	130308	DER	Soleira de granito esp. 2 cm e largura de 15 cm	m	52,19	6,73	69,54	468,00
01.03.03	2º Pavimento	130233	DER	Porcelanato polido, acabamento acetinado, dim. 60x60cm, ref. de cor CIMENTO CINZA BOLD Potobello/eqiv, utilizando dupla colagem de argamassa colante para porcelanato tipo ACIII e rejunte 1mm para porcelanato	m2	125,34	330,00	167,02	55.116,60
01.03.04	2º Pavimento	130308	DER	Soleira de granito esp. 2 cm e largura de 15 cm	m	52,19	3,54	69,54	246,17
01.04				PINTURA INTERNA					29.911,15
01.04.01	1º Pavimento	190103	DER	Emassamento de paredes e forros, com duas demãos de massa acrílica, marcas de referência Suviniil, Coral ou Metalatex	m2	18,33	227,28	24,42	5.550,18
01.04.02	1º Pavimento	190106	DER	Pintura em paredes e forros, aplicação manual, com três demão de tinta látex acrílico premium, referência Coral e Metalatex, inclusive uma demão de liquido selador acrílico, referência Suviniil, Coral ou Metalatex ou equivalente	m2	25,99	311,85	34,63	10.799,37
01.04.03	2º Pavimento	190103	DER	Emassamento de paredes e forros, com duas demãos de massa acrílica, marcas de referência Suviniil, Coral ou Metalatex	m2	18,33	229,66	24,42	5.608,37
01.04.04	2º Pavimento	190106	DER	Pintura em paredes e forros, aplicação manual, com três demão de tinta látex acrílico premium, referência Coral e Metalatex, inclusive uma demão de liquido selador acrílico, referência Suviniil, Coral ou Metalatex ou equivalente	m2	25,99	229,66	34,63	7.953,23
01.05				FORRO					86.005,80
01.05.01	1º Pavimento	110201	DER	Forro de gesso acabamento tipo liso	m2	52,50	330,24	69,96	23.103,59
01.05.02	1º Pavimento	190103	DER	Emassamento de paredes e forros, com duas demãos de massa acrílica, marcas de referência Suviniil, Coral ou Metalatex	m2	18,33	330,24	24,42	8.064,46
01.05.03	1º Pavimento	190106	DER	Pintura em paredes e forros, aplicação manual, com três demão de tinta látex acrílico premium, referência Coral e Metalatex, inclusive uma demão de liquido selador acrílico, referência Suviniil, Coral ou Metalatex ou equivalente	m2	25,99	330,24	34,63	11.436,21
01.05.04	2º Pavimento	110201	DER	Forro de gesso acabamento tipo liso	m2	52,50	336,42	69,96	23.535,94
01.05.05	2º Pavimento	190103	DER	Emassamento de paredes e forros, com duas demãos de massa acrílica, marcas de referência Suviniil, Coral ou Metalatex	m2	18,33	336,42	24,42	8.215,38
01.05.06	2º Pavimento	190106	DER	Pintura em paredes e forros, aplicação manual, com três demão de tinta látex acrílico premium, referência Coral e Metalatex, inclusive uma demão de liquido selador acrílico, referência Suviniil, Coral ou Metalatex ou equivalente	m2	25,99	336,42	34,63	11.650,22
01.06				REDE LÓGICA					0,00
01.06.01	1º Pavimento		NUINF	Pontos de Lógica conforme Layout	und		1,00	0,00	0,00
01.06.01	2º Pavimento		NUINF	Pontos de Lógica conforme Layout	und		1,00	0,00	0,00
01.07				REDE ELÉTRICA E ILUMINAÇÃO					160.595,69
01.07.01	1º Pavimento	151803	DER	Ponto padrão de tomada 2 pólos mais terra - considerando eletroduto PVC rígido de 3/4" inclusive conexões (5.0m), fio isolado PVC de 2.5mm2 (16.5m) e caixa pvc 4x2" (1 und)	und	221,23	90,00	294,79	26.531,10
01.07.02	1º Pavimento	180201	DER	Tomada padrão brasileiro linha branca, NBR 14136 2 polos + terra 10A/250V, com placa 4x2"	und	39,35	80,00	52,43	4.194,40
01.07.03	1º Pavimento	180202	DER	Tomada padrão brasileiro linha branca, NBR 14136 2 polos + terra 20A/250V, com placa 4x2"	und	46,48	10,00	61,93	619,30
01.07.04	1º Pavimento	151809	DER	Ponto padrão de interruptor de 2 teclas simples - considerando eletroduto PVC rígido de 3/4" inclusive conexões (3.3m), fio isolado PVC de 2.5mm2 (17.2m) e caixa PVC 4x2" (1 und)	und	197,65	30,00	263,37	7.901,10
01.07.05	1º Pavimento	180205	DER	Interruptor de duas teclas simples 10A/250V, com placa 4x2"	und	56,65	30,00	75,49	2.264,70
01.07.06	1º Pavimento	151811	DER	Ponto padrão de interruptor de 1 tecla simples e 1 tomada dois pólos mais terra 10A/250V - considerando eletroduto PVC rígido de 3/4" inclusive conexões (4.5m), fio isolado PVC de 2.5mm2 (19.4m) e caixa PVC 4x2" (1 und)	und	234,01	4,00	311,82	1.247,28
01.07.07	1º Pavimento	180207	DER	Interruptor de uma tecla simples 10A/250V e uma tomada 3 polos 10A/250V, padrão brasileiro, NBR 14136, linha branca, com placa 4x2"	und	61,81	4,00	82,36	329,44
01.07.08	1º Pavimento	151806	DER	Ponto padrão de tomada para ar refrigerado - considerando eletroduto PVC rígido de 3/4" inclusive conexões (6.0m), fio isolado PVC de 4.0mm2 (21.6m) e caixa PVC 4x2" (1 und)	und	326,54	22,00	435,11	9.572,42
01.07.09	1º Pavimento	151810	DER	Ponto padrão de interruptor de 1 tecla paralelo - considerando eletroduto PVC rígido de 3/4" inclusive conexões (8.5m), fio isolado PVC de 2.5mm2 (28.8m) e caixa PVC 4x2" (1 und)	und	372,23	1,00	496,00	496,00

PLANILHA ESTIMATIVA INTERVENÇÕES

ITEM	PAV	CÓDIGO	ORGÃO	DESCRIÇÃO SERVIÇO	UNID	V.UNIT(R\$)	QUANT.	V.UNIT(R\$) COM BDI	V.TOTAL(R\$) COM BDI
01.07.10	1º Pavimento	151801	DER	Ponto padrão de luz no teto - considerando eletroduto PVC rígido de 3/4" inclusive conexões (4.5m), fio isolado PVC de 2.5mm2 (16.2m) e caixa PVC 4x4" (1 und)	und	218,39	35,00	291,00	10.185,00
01.07.11	1º Pavimento	181003	DER	Luminária embutir compl., corpo ch. aço pintada branca, refletor aletas parabólicas alum.alta pureza e refletância inclusive 2 lâmpadas LED T8 9W temp. de cor 5000k c/ 60cm - REF.CE216AL-N - AMES, 6024 - LUMAVI OU EQUIVALENTE	und	159,98	10,00	213,17	2.131,70
01.07.12	1º Pavimento	181007	DER	Luminária embutir compl., corpo ch. aço pintada branca, refletor,aletas parabólicas alum.alta pureza e refletância nclusive 4 lâmpadas LED T8 9W temp. de cor 5000k - Ref.CE416AL-N - AMES, 6026 - LUMAVI OU EQUIVALENTE	und	295,58	50,00	393,86	19.693,00
01.07.13	2º Pavimento	151803	DER	Ponto padrão de tomada 2 pólos mais terra - considerando eletroduto PVC rígido de 3/4" inclusive conexões (5.0m), fio isolado PVC de 2.5mm2 (16.5m) e caixa pvc 4x2" (1 und)	und	221,23	90,00	294,79	26.531,10
01.07.14	2º Pavimento	180201	DER	Tomada padrão brasileiro linha branca, NBR 14136 2 polos + terra 10A/250V, com placa 4x2"	und	39,35	80,00	52,43	4.194,40
01.07.15	2º Pavimento	180202	DER	Tomada padrão brasileiro linha branca, NBR 14136 2 polos + terra 20A/250V, com placa 4x2"	und	46,48	10,00	61,93	619,30
01.07.16	2º Pavimento	151809	DER	Ponto padrão de interruptor de 2 teclas simples - considerando eletroduto PVC rígido de 3/4" inclusive conexões (3.3m), fio isolado PVC de 2.5mm2 (17.2m) e caixa PVC 4x2" (1 und)	und	197,65	15,00	263,37	3.950,55
01.07.17	2º Pavimento	180205	DER	Interruptor de duas teclas simples 10A/250V, com placa 4x2"	und	56,65	15,00	75,49	1.132,35
01.07.18	2º Pavimento	151811	DER	Ponto padrão de interruptor de 1 tecla simples e 1 tomada dois pólos mais terra 10A/250V - considerando eletroduto PVC rígido de 3/4" inclusive conexões (4.5m), fio isolado PVC de 2.5mm2 (19.4m) e caixa PVC 4x2" (1 und)	und	234,01	4,00	311,82	1.247,28
01.07.19	2º Pavimento	180207	DER	Interruptor de uma tecla simples 10A/250V e uma tomada 3 polos 10A/250V, padrão brasileiro, NBR 14136, linha branca, com placa 4x2"	und	61,81	4,00	82,36	329,44
01.07.20	2º Pavimento	151806	DER	Ponto padrão de tomada para ar refrigerado - considerando eletroduto PVC rígido de 3/4" inclusive conexões (6.0m), fio isolado PVC de 4.0mm2 (21.6m) e caixa PVC 4x2" (1 und)	und	326,54	12,00	435,11	5.221,32
01.07.21	2º Pavimento	151810	DER	Ponto padrão de interruptor de 1 tecla paralelo - considerando eletroduto PVC rígido de 3/4" inclusive conexões (8.5m), fio isolado PVC de 2.5mm2 (28.8m) e caixa PVC 4x2" (1 und)	und	372,23	1,00	496,00	496,00
01.07.22	2º Pavimento	151801	DER	Ponto padrão de luz no teto - considerando eletroduto PVC rígido de 3/4" inclusive conexões (4.5m), fio isolado PVC de 2.5mm2 (16.2m) e caixa PVC 4x4" (1 und)	und	218,39	25,00	291,00	7.275,00
01.07.23	2º Pavimento	181003	DER	Luminária embutir compl., corpo ch. aço pintada branca, refletor aletas parabólicas alum.alta pureza e refletância inclusive 2 lâmpadas LED T8 9W temp. de cor 5000k c/ 60cm - REF.CE216AL-N - AMES, 6024 - LUMAVI OU EQUIVALENTE	und	159,98	13,00	213,17	2.771,21
01.07.24	2º Pavimento	181007	DER	Luminária embutir compl., corpo ch. aço pintada branca, refletor,aletas parabólicas alum.alta pureza e refletância inclusive 4 lâmpadas LED T8 9W temp. de cor 5000k - Ref.CE416AL-N - AMES, 6026 - LUMAVI OU EQUIVALENTE	und	295,58	55,00	393,86	21.662,30
01.08				AR CONDICIONADO					0,00
01.08.01	1º Pavimento	-	-	Tubulação de acordo com as instalações das evaporadoras e condensadoras	m	0,00	0,00	0,00	0,00
01.08.02	2º Pavimento	-	-	Tubulação de acordo com as instalações das evaporadoras e condensadoras	m	0,00	0,00	0,00	0,00
01.09				BANCADA					1.938,76
01.09.01	1º Pavimento	170220	DER	Bancada de granito com espessura de 2 cm	m2	425,43	3,42	566,89	1.938,76
TOTAL 1º PAVIMENTO >>>									399.185,65
TOTAL 2º PAVIMENTO >>>									344.050,58
TOTAL GERAL >>>									743.236,22

CUB ADOTADO=	R\$ 2.459,65		
BDI ADOTADO=	33,25%		

Os custos do BDI seguem a RESOLUÇÃO TC Nº 366, de 22 de novembro de 2022, p. 3. - ANEXO II – item 02 - Faixa 02.

COMPOSIÇÃO DO BDI

A - ADMINISTRAÇÃO CENTRAL	4,06%
B - ADM LOCAL	8,19%
C - IMPOSTOS/ TRIBUTOS	
C1 - ISSQN	4,00%
C2 - PIS	0,65%
C3 - COFINS	3,00%
D - CUSTOS FINANCEIROS	0,61%
E - RISCO, GARANTIAS E SEGUROS	1,00%
F - LUCRO	8,00%



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DA JUSTIÇA
SUBSECRETARIA DE ESTADO DE RESSOCIALIZAÇÃO

ANEXO III - ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DA JUSTIÇA
SUBSECRETARIA DE RESSOCIALIZAÇÃO

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

IDENTIFICAÇÃO				
Un. Gestora:	Secretaria de Estado da Justiça			
Un. Adm. Envolvidas:	Subsecretaria de Ressocialização (SRES), Gerência de Reintegração Social e Cidadania (GRSC) e Gerência de Educação e Trabalho (GET) e Diretoria de Gestão de Engenharia e Arquitetura.			
Responsáveis:	Nome	Matrícula	E-mail	Setor
	Thayane Cardoso	3620247	sub.ressocializacao@sejus.es.gov.br	SRES
	Laiz Xavier de Almeida	2912260	sub.ressocializacao@sejus.es.gov.br	SRES
	Karina Amaral	2828804	grsc@sejus.es.gov.br	GRSC
	Regiane Kieper do Nascimento	2903822	get@sejus.es.gov.br	GET/CECAVI
	Jessica Cristina da Silveira Gomes	4161033	digea@sejus.es.gov.br	DIGEA
Data de Elab./ Atual.	30/04/2024		Versão:	1
Processos Relacionados:	2023-0KNC1 – Chamada Pública – SEGER 2024-R6RDF – Avaliação do Imóvel (CAI)			

Processo: 2023-XSF37

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

- 1.1. Trata-se de estudo técnico preliminar para locação de imóvel (sala comercial) para o funcionamento da Gerência de Reintegração Social e Cidadania (GRSC), Centrais Integradas de Alternativas Penais (CIAPs) e do Centro de Cadastramento de Visitantes (CECAVI), atualmente, localizados no 1º andar do Edifício Aureliano Hoffman, situado à Avenida Jerônimo Monteiro, nº 96, Centro, Vitória/ES, CEP: 29.010-002.
- 1.2. A Gerência de Reintegração Social e Cidadania (GRSC) é responsável pelos serviços prestados pelo Escritório Social, onde são realizados os atendimentos e serviços de suporte aos egressos do sistema prisional e suas famílias em diversas áreas como saúde, capacitação profissional, trabalho e atendimento psicossocial.
- 1.3. A Central Integrada de Alternativas Penais (CIAPs) é responsável por promover o atendimento e o acompanhamento das pessoas em cumprimento de alternativas penais.
- 1.4. A Central de Cadastramento de Visitante (CECAVI), por sua vez, está subordinada à Gerência de Educação e Trabalho (GET) e é responsável pelo credenciamento padronizado e unificado dos visitantes, com o objetivo de habilitá-los à realização de visitas aos internos custodiados nos estabelecimentos prisionais do Espírito Santo.
- 1.5. As instalações do local onde atualmente se encontram esses setores estão extremamente comprometidas com diversos danos estruturais, como infiltração severa e, conseqüente, proliferação de mofo e fungos conforme registros fotográficos constantes às **peças #06 a #11**, motivando o adoecimento constante de servidores lotados na atual estrutura ocupada. Além disso, é notável o comprometimento da rede elétrica do local que ficou evidente após a ocorrência de dois episódios de princípio de incêndio nos meses de março e junho de 2023, relatados na Comunicação Interna nº 133/2023 constante à **peça #2**.
- 1.6. As manutenções prediais realizadas foram insuficientes e os espaços estão em condições precárias de



**GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DA JUSTIÇA
SUBSECRETARIA DE RESSOCIALIZAÇÃO**

conservação. O edifício apresenta várias patologias construtivas graves, necessitando de manutenção macro ou retrofit, conforme registrado no despacho de **peça #14**.

- 1.7.** Diante do exposto, impõe-se a contratação de um novo imóvel cujo espaço atenda a demanda de setores primordiais da área de ressocialização, onde atuam 60 (sessenta) servidores e, aproximadamente, 50 (cinquenta) pessoas recebem atendimento diário, haja vista as condições do imóvel atualmente ocupado.

2. JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA LOCAÇÃO

- 2.1.** Atualmente, diversos setores da Secretaria de Estado da Justiça (SEJUS) estão descentralizados e ocupam espaços em diferentes edificações públicas da Grande Vitória. Sabe-se, porém, que com a recente celebração de termo de cessão de uso de bem imóvel com TRF 2ª região, há previsão para a SEJUS ocupar o Edifício Caramuru onde serão reunidos vários setores no intuito de facilitar a logística operacional e promover a interlocução entre as áreas.
- 2.2.** Todavia, por questões de segurança, a nova sede ficará restrita aos serviços administrativos e não contemplará as áreas que realizam atendimento ao público, como é o caso do Escritório Social, das Centrais Integradas (CIAPs) e do Centro de Cadastramento de Visitantes (CECAVI).
- 2.3.** Evidencia-se, portanto, a necessidade de imóvel com espaço adequado para operacionalizar os serviços de suporte aos egressos do sistema prisional, bem como o serviço de credenciamento dos familiares aos apenados para visita.
- 2.4.** Ainda, com o advento da parceria firmada com o Banco Interamericano de Desenvolvimento – BID cujo objeto é a modernização do sistema carcerário do Estado do Espírito Santo, estima-se a ampliação de atendimentos e da oferta de egressos e seus familiares, bem com do quadro de profissionais técnicos para desenvolverem os projetos previstos.
- 2.5.** A SEJUS não possui imóvel próprio que possibilite a instalação da GRSC e do CECAVI no Centro de Vitória, por isso, foi realizada consulta à SEGER sobre a disponibilidade de bem imóvel no acervo do Estado com as características necessárias ao funcionamento das unidades da Subsecretaria de Ressocialização voltadas ao atendimento público (**peça #16**).
- 2.6.** A resposta à demanda foi negativa, conforme declaração de indisponibilidade emitida pela Subgerência de Patrimônio Imobiliária (**peças #18 e #20**).

3. DEMONSTRAÇÃO DE PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO ANUAL DE COMPRAS

- 3.1.** No âmbito do do governo estadual, o Plano de Contratações Anual ainda se encontra em fase de implementação, razão pela qual a presente contratação tem como respaldo o Art. 12, parágrafo único do Decreto nº 5353-R/2023.
- 3.2.** De qualquer modo, não há dúvidas de que a necessidade de locação do imóvel está alinhada aos objetivos estratégicos e às metas governamentais da Secretaria de Estado da Justiça (SEJUS), uma vez que no imóvel a ser alugado serão alocadas áreas importantes para execução das políticas de assistência ao egresso, ao custodiado em cumprimento de alternativas penais e às famílias do apenado, que são prioritárias dentro do planejamento da administração.



**GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DA JUSTIÇA
SUBSECRETARIA DE RESSOCIALIZAÇÃO**

4. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

- 4.1.** Os requisitos mínimos estão descritos nos tópicos 1 e 2 do Edital da Chamada Pública nº 002/2023 (peça #56).

1. OBJETO

IMÓVEL TIPO 01	Condições mínimas do imóvel para habilitação de propostas:
Imóvel localizado no Centro de Vitória, com metragem entre 300m² e 1.000m², visando eventual instalação de órgãos ou entidades da Administração Estadual.	Dispor de circulação por elevador em caso de divisão da área em mais de um pavimento; Dispor de sanitários, feminino e masculino, e área de copa; Serão aceitos ambientes de lojas térreas desde que integrados a pavimentos de andares superiores, ou destinadas a áreas de estacionamento de veículos.

2. CONDIÇÕES

Os imóveis deverão ser disponibilizados em plenas condições de uso, devendo ser adequados às demandas de compartimentação, rede elétrica, rede lógica, acústica, iluminação, sistema de ar condicionado, de acessibilidade e regularização de licenças, entre demais necessidades apresentadas para acomodação dos órgãos ou entidades interessado, cujo atendimento condicionará a contratação do imóvel.

- 4.2.** Localização pretendida: Centro de Vitória/ES, pois situado próximo a sede administrativa da SEJUS, hoje no Edifício Fábio Ruschi e, futuramente, no Edifício Caramuru. Além disso, próximo a atual sede do GRSC e do CECAVI.
- 4.3.** Quantitativo populacional do órgão: 60 (sessenta) servidores exercerão suas atividades de forma presencial, divididos em três setores:

Escritório Social	Espaços	Servidores	Atendimento
Gerência	1	1	
Auxiliar	1	1	
Subgerência de Trabalho	1	1	
Auxiliares	4	4	
Subgerência Psicossocial	1	1	
Auxiliares	2	2	
Sala Atendimento Individual (Psicólogo)	3	3	3
Sala Atendimento Individual (Assistente Social)	3	3	3
Salas para atendimento coletivo - 30 a 50 pessoas	3		30
Sala de Administração Geral (06 pessoas)	1	6	
Recepção - Triagem	1	1	1
Copa	1		



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DA JUSTIÇA
SUBSECRETARIA DE RESSOCIALIZAÇÃO

Banheiro	1		
Central Integrada de Alternativas Penais			
Gerência	1	1	
Auxiliares	3	3	
Salas de atendimento em dupla	6	10	6
Salas de atendimento coletivo - 30 a 50 pessoas	3		30
Sala de Administração Geral (06 pessoas)	1	6	
Recepção - Triagem	1	1	1
Copa	1		
Banheiro	1		
Central de Cadastramento de Visitas			
Coordenação	1	1	
Administrativos	2	2	
Sala Atendimento Individual	5	5	5
Sala Telefonista (5 estações)	1	5	
Recepção - Triagem	1	1	1
Copa	1		
Banheiro	1		
TOTAL	52	58	80

4.4. Adotando as medidas de área de trabalho por servidor e padronizada pelas normas da Administração Pública equivalentes a, no máximo, 10 m², e prospectando o quantitativo de profissionais que irão compor os setores, conforme tabela supra, justifica-se a metragem aqui estabelecida para o imóvel a ser locado, em aproximadamente 700 m².

4.5. A duração do contrato é estimada em 60 (sessenta) meses, podendo ser prorrogado por interesse da Administração Pública, conforme versa a Lei nº 14.133 de 1º de Abril de 2021. O prazo é justificável, pois os setores envolvidos apresentam atendimento contínuo, cuja interrupção acarretaria danos ao trabalho e finalidade da Secretaria de Estado da Justiça.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

5.1. Na prospecção e análise das alternativas possíveis para solucionar a presente demanda tem-se a possibilidade de compra, cessão ou locação de imóvel.

5.2. A compra do imóvel se apresenta onerosa para Administração Pública, uma vez que o quantitativo reduzido de imóveis disponíveis que atendam as exigências da SEJUS inflacionam o mercado. Além disso, os imóveis anunciados possuem metragem acima do necessário e exigem grande reforma, o que demandaria tempo e geraria um gasto excessivo para os cofres públicos.

5.3. A cessão de imóvel é inviável, pois não foram encontrados imóveis no patrimônio estadual compatíveis com a necessidade apresentada. Nesse aspecto, importante registrar que os imóveis de propriedade de outros entes federativos situados na localização pretendida encontram-se em condições precárias e por serem considerados obsoletos foram abandonados por suas administrações, em razão do alto custo de manutenção e/ou inviabilidade de reforma.

5.4. A locação de imóvel é uma alternativa que se apresenta e pode ser concretizada em duas modalidades:



**GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DA JUSTIÇA
SUBSECRETARIA DE RESSOCIALIZAÇÃO**

5.4.1. Locação de imóvel sem adequações¹: o imóvel é locado com a estrutura física que se encontra, nas condições ofertadas pelo proprietário; e, posteriormente, após firmado o contrato de locação do imóvel, o órgão público realiza as adequações requeridas para atender as suas necessidades. Neste modelo, a reforma é executada durante o período de vigência do contrato, o que gera um custo mensal com a locação sem a possibilidade de ocupação do imóvel. Além disso, gera custos administrativos com a elaboração de projetos de adequação executivos arquitetônico, de ar-condicionado, elétrico e lógico, elaboração de orçamento estimativo de custo de reforma, acompanhamento da execução da reforma, entre outros;

5.4.2. Locação de imóvel sob medida: é uma modalidade de locação na qual as obrigações contratuais de ambas as partes são fixadas antes da construção ou antes da aquisição do imóvel. Os contratos são firmados por prazos longos, que justifique o retorno financeiro pelo investimento realizado pelo locador, de acordo com as necessidades preestabelecidas pelo locatário;

5.5. Observa-se, portanto, que a locação com reforma encomendada é o mais interessante e economicamente eficiente para a demanda apresentada;

6. JUSTIFICATIVA DO IMÓVEL

6.1. A inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendessem ao objeto da presente demanda fez com que a Secretaria de Justiça iniciasse a busca por um espaço adequado para operacionalizar os serviços de suporte aos egressos do sistema prisional e o serviço de credenciamento dos familiares aos apenados para visita.

6.2. Nesse sentido, manifestou interesse na participação em Chamada Pública realizada pela SEGER para locação de espaços no Centro de Vitória, conforme se vê às peças **#24 e #25**.

6.3. Considerando que os imóveis previstos na Chamada Pública nº 001/2023 (**peça #32**) não alcançaram a metragem necessária, os trâmites seguiram no âmbito da Chamada Pública nº 002/2023 da SEGER, publicada em 23 de novembro de 2023 (**peça #56**).

6.4. Dentre as propostas enviadas, apenas o Edifício Navemar – Loja D, situado na Praça Francisco Teixeira da Cruz, nº 16, Centro, Vitória/ES apresentou características compatíveis com as necessidades da demanda apresentada, conforme se extrai do Relatório de Andamento do Chamamento (**peça #101**).

6.5. Por esta razão, a equipe da SEJUS, acompanhada de membro da Comissão Técnica de Avaliação de Imóvel, realizou visita ao local, oportunidade em que indicou as alterações necessárias para adequação do imóvel ao funcionamento dos serviços de suporte aos egressos do sistema prisional e do serviço de credenciamento dos familiares aos apenados para visita.

6.6. A visita resultou na elaboração de Laudo de Vistoria do Imóvel, Relatório de Demandas de Investimentos e Obras, Projeto Arquitetônico e Planilha de Estimativa de Intervenções, em conformidade com as demandas de compartimentação dos setores interessados (**peça #44**).

6.7. Os documentos foram encaminhados ao proponente que manifestou o aceite e a disponibilidade de executar as obras de reforma e adequação do imóvel proposto no layout (**peça #45**).

¹ TORRES, Ronny Charles Lopes de. Lei de Licitações Públicas Comentadas. 15 ed. rev. atual. São Paulo: Editora Juspodivm, 2024.



**GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DA JUSTIÇA
SUBSECRETARIA DE RESSOCIALIZAÇÃO**

- 6.8.** Ato contínuo, a Comissão Técnica de Avaliação das Propostas concluiu pelo prosseguimento dos trâmites para a locação do imóvel no Relatório de Indicação (**peça #40**).
- 6.9.** Além de sua singularidade, é possível constatar que o imóvel oferece vantagens em suas instalações, pois sua amplitude viabiliza a distribuição dos setores, conforme se vê na representação do projeto arquitetônico.
- 6.10.** Em termos de localização, da mesma forma, o imóvel se apresenta vantajoso pela proximidade de outros órgãos públicos com atividades correlatas, bem como pela facilidade de acesso ao transporte público, tanto pelo público usuário, quanto pelos servidores e colaboradores da Secretaria.
- 6.11.** Outra vantajosidade é a possibilidade de adaptações de acessibilidade que assegurará aos cidadãos com mobilidade reduzida ou outras necessidades especiais igualdade de acesso aos serviços oferecidos.
- 6.12.** Além disso, na proposta do proprietário o contrato de locação contempla a disponibilização de 08 (oito) vagas, o que impacta diretamente no bem-estar dos servidores e na acessibilidade.
- 6.13.** Registra-se, também, que a presente contratação está em consonância com a política do governo estadual de lotação dos órgãos públicos no Centro de Vitória, com a criação de uma região administrativa, no intuito de corroborar com a revitalização do centro da capital e com a unificação dos órgãos do governo na região.
- 6.14.** Por fim, corrobora com o disposto no Planejamento Estratégico 2024-2027 desta Secretaria de Estado da Justiça, uma vez que no imóvel a ser alugado serão alocadas áreas importantes para execução das políticas de assistência ao egresso, ao custodiado em cumprimento de alternativas penais e às famílias do apenado, que são agendas prioritárias no planejamento da administração.

7. ESTIMATIVA DO VALOR

- 7.1.** No âmbito da Chamada Pública da SEGER, o locador enviou proposta no dia 18 de setembro 2023 (**peça #58 e #59**):
- 7.1.1.** Valor mensal da locação: R\$ 57,00 m² - R\$ 40.561,20 (quarenta mil, quinhentos e sessenta e um reais e vinte centavos)
- 7.1.2.** Vigência da locação: 60 meses.
- 7.1.3.** Condições assumidas quanto aos encargos incidentes: condomínio, contas de consumo, tributos e demais encargos incidentes sobre a locação.
- 7.1.3.1.** valor mensal IPTU: R\$ 5.358,02 (cinco mil, trezentos e cinquenta e oito reais e dois centavos)
- 7.1.3.2.** valor mensal condomínio*: R\$ 5.571,89 (cinco mil, quinhentos e setenta e um reais e oitenta e nove centavos)
- *A cobrança do condomínio inclui o valor do rateio da água.**
- 7.2.** A Comissão de Avaliação Imobiliária (CAI) da SEGER, conforme norma de procedimento SPA nº 11, realizou



**GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DA JUSTIÇA
SUBSECRETARIA DE RESSOCIALIZAÇÃO**

avaliação do imóvel pretendido (**peça #96**) e, para definição do valor estimado avaliou situação hipotética, considerando o imóvel pronto depois de finalizadas todas as adequações solicitadas pela SEJUS

7.3. Além disso, considerou a tipologia, a metragem, o estado de conservação do bem, sua localização e os preços de aluguel do mercado local, estimou uma faixa de valor que deverá ser utilizada como valor locatício a ser contratado:

7.3.1. Valor mensal da locação: R\$ 41,19 m² - R\$ 29.312,03 (vinte e nove mil, trezentos e doze reais e três centavos)

7.3.2. Valor de mercado proposto pelo avaliador: R\$ 29.500,00 (vinte e nove mil e quinhentos reais mensais)

7.4. Portanto, nos termos do Art. 23§ 4º da Lei 14.133/2021, o valor proposto dar-se-á pela avaliação do imóvel realizada pela CAI, tendo sido avaliado o aluguel de **R\$ 29.500,00 (vinte e nove mil e quinhentos reais)**, importância que foi aceita pelo proprietário no dia 22 de abril de 2024 (**peça #99**).

8. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

8.1. As tratativas para a locação do imóvel se iniciaram em agosto de 2023 e, no decorrer dos trâmites, teve início a vigência da NLLC, Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021. Considerando a dúvida sobre a possibilidade de continuidade da contratação com fundamento da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, os autos do Processo nº 2023-XSF37 foram enviados à Procuradoria Geral do Estado (PGE) para consulta.

8.2. Em suas manifestação (peça #84), a PGE entendeu que cabe ao órgão consulente avaliar se existe a possibilidade de aproveitamento do chamamento público já realizado, com sua readequação aos ditames da NLLC.

8.3. A Chamada Pública permaneceu em aberto durante 120 (cento e vinte) dias, todavia, a adesão às condicionantes foi mínima, conforme demonstrado no Relatório à peça **#101**.

8.4. O cenário narrado configura um caso de inviabilidade de competição, uma vez que as características de instalações e de localização tornam necessária a escolha de um determinado imóvel, nos termos do Art. 74, V da Lei nº 14.133, de 1ª de abril de 2021.

8.5. A escolha do imóvel envolve diversos fatores: valor do imóvel, tempo de construção, facilidade de acesso, proximidade de pontos do transporte público, segurança do local, proximidade com instituições parceiras, necessidade de adaptação, entre outros.

8.6. Após análise das alternativas, a locação de imóvel com reforma encomendada, se revela como escolha mais vantajosa, levando em consideração os aspectos financeiros e a complexidade do processo de obras de engenharia realizado no âmbito da Administração Pública.

9. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

9.1. A presente contratação, objeto deste Estudo Técnico Preliminar, refere-se a apenas um item de locação de imóvel, portanto, não se aplica parcelamento da contratação.

10. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS



**GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DA JUSTIÇA
SUBSECRETARIA DE RESSOCIALIZAÇÃO**

10.1. A locação do imóvel resultará em melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis, além de prover ao órgão instalações físicas e infraestrutura adequada ao desempenho de suas atividades, proporcionando aos seus servidores e colaboradores um ambiente de trabalho salubre.

10.2. Benefícios diretos: qualidade no atendimento ao público; produção de um espaço de trabalho salubre, efetividade no alcance dos resultados de ressocialização, espaço digno para o atendimento à população e para a atuação dos servidores.

10.3. Benefícios indiretos: Indicar repercussões indiretas da contratação em resultados para a instituição, reduzir a Reincidência Criminal; potencializar o diálogo e a reinserção social do custodiado, repercutir as ações e o alcance da Secretaria de Estado da Justiça

11. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO.

11.1. Será necessário desenvolvimento de contrato, caso validado o presente documento, que atenderá ao estabelecido pela Lei Federal nº 14.133 de 2021, sendo designados Gestor e Fiscal do Contrato.

11.2. As demais ações como limpeza, imobiliárias, entre outros, será de responsabilidade da Secretaria de Estado da Justiça.

12. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

12.1. Juntamente com o objeto principal é importante indicar as contratações a serem realizadas para a completa prestação:

- a) energia elétrica – demanda junto ao GGAD;
- b) aparelhos de ar condicionado – demanda junto ao GGAD;
- c) computadores e internet – demanda junto ao GTI;
- d) mesas e cadeiras – demanda junto ao GGPT;

13. DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS

13.1. A contratação almejada possui construção de responsabilidade do proprietário e de baixo impacto ambiental, as adequações necessárias são realizadas pelo sistema drywall que possui maior uso de recursos naturais e menor índice de desperdício, além de produzir baixa emissão de CO². Os vestígios deixados pela obra são reduzidos e o devido encaminhamento desses fica também sob responsabilidade do dono do imóvel que se comprometerá a apresentar o devido despejo, respeitando as diretrizes ambientais.

14. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO

14.1. A Subsecretaria de Ressocialização, ouvidas as partes envolvidas, declara que a proposta apresentada na Chamada Pública nº 002/2023 da SEGER e inserida nos autos deste processo se apresenta como decisão mais viável para as demandas apresentadas pela Subsecretaria, uma vez que possui razoabilidade da contratação pela equipe de planejamento da contratação do órgão/entidade.



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DA JUSTIÇA
SUBSECRETARIA DE RESSOCIALIZAÇÃO

ANEXO I - ANÁLISE E MAPEAMENTO DOS RISCOS DA CONTRATAÇÃO
(inc. X do art. 18 e inc. I do art. 72 da Lei 14.133/2021, §7º do art. 17 do Decreto 5352-R/2023)

Nº	Risco	Causa do Risco	Fase	Setor	Nível
RISCO 01	Inviabilidade jurídica	Recomendação que inviabilize o prosseguimento da contratação.	Preliminar	SRES	Alto
Impacto	() Baixo	() Médio	(x) Alto		
Probabilidade	(x) Pouco	() Provável	() Muito		
1	Inviabilidade da contratação ou atraso no cronograma que resultara na mudança efetiva para o imóvel locado.				
Ações Preventivas					
P-01	Analisar as normativas que regem as locações por órgãos públicos estaduais e federais, confirmando a viabilidade da locação.		Responsável: PGE - AST		
P-02	Estabelecer cronograma para controle dos prazos dos agentes envolvidos na locação e na mudança.		Responsável: SRES		
Ações de Contingência					
C-01	Solucionar questões e atender recomendações com agilidade		Responsável: SRES		
C-02	Realizar adequações no cronograma, se necessário.		Responsável: SRES		

Nº	Risco	Causa do Risco	Fase	Setor	Nível
RISCO 02	Seleção de imóvel inadequado	Avaliação inadequada do imóvel	Preliminar	SRES	Médio
Impacto	() Baixo () Médio (x) Alto				
Probabilidade	(x) Pouco () Provável () Muito				
1	Seleção de imóvel inadequada aos requisitos institucionais ou com condições piores que a locação atual.				
Ações Preventivas					
P-01	Envolver equipe multidisciplinar dos setores de contratos, compras, infraestrutura e informática para avaliação dos custos envolvidos para ocupação do imóvel, de acordo com a demanda institucional.		Responsável: SRES, GS, DIGEA, GRSC, GET, SPCON, GTI, SAA, GGAD		
Ações de Contingência					
C-01	Permanecer no imóvel atual até o encontro de imóvel adequado.		Responsável: GRSC, CECABI		

Nº	Risco	Causa do Risco	Fase	Setor	Nível
RISCO 03	Encerramento prematuro do contrato	Encerramento do contrato por decisão do locador.	Gestão do Contrato	SRES	Médio
Impacto	() Baixo () Médio (x) Alto				
Probabilidade	(x) Pouco () Provável () Muito				
1	Encerramento do contrato, com necessidade de localização de novo imóvel e mudança.				
Ações Preventivas					
P-01	Incluir previsão de multa para encerramento prematuro do contrato, suficiente para desestimular a rescisão antecipada. Prazo de 60 meses de locação.		Responsável: SUBCONT		
Ações de Contingência					



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DA JUSTIÇA
SUBSECRETARIA DE RESSOCIALIZAÇÃO

C-01	Iniciar processo de nova locação de imóvel.	Responsável: SRES
-------------	---	-------------------

Nº	Risco	Causa do Risco	Fase	Setor	Nível
RISCO 04	Certidões vencidas no decorrer do	Pendências do locador com o Estado, obrigação da Administração Pública consultar as certidões antes de cada empenho e pagamento.	Gestão do Contrato	SRES	Médio
Impactos	() Baixo (X) Médio () Alto				
Probabilidade	(X) Pouco () Provável () Muito				
1	Suspensão de empenhos e pagamentos até que seja regularizada a situação fiscal, obrigação de rescindir o contrato caso a pendência persista.				
Ações Preventivas					
P-01	Alertar, antes do início do contrato, o locador sobre as condições contratuais com a Administração Pública, orientando que mantenha sempre as certidões regulares e atualizadas.		Responsável: SRES/ GRSC/GET		
Ações de Contingência					
C-01	Dar prazo para regularização, sob risco de rescisão contratual.		Responsável: SUBCONT		
C-02	Incluir previsão de multa compensatória para o locador no caso de rescisão por este motivo.		Responsável: SUBCONT		



**GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DA JUSTIÇA
SUBSECRETARIA DE RESSOCIALIZAÇÃO**

ANEXO II – REGISTROS FOTOGRÁFICOS DA SALAS OCUPADAS NO ED. AURELIANO HOFFMAN



Figura1 – Parede com infiltração



Figura 2 – Parede com infiltração



Figura 3 - Parede com infiltração



Figura 4 – Parede com mofo

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

LAIZ XAVIER DE ALMEIDA

ANALISTA DO EXECUTIVO

SRES - SEJUS - GOVES

assinado em 15/07/2024 11:45:10 -03:00

KARINA DE OLIVEIRA AMARAL VIEIRA

GERENTE QCE-03

GRSC - SEJUS - GOVES

assinado em 15/07/2024 13:15:58 -03:00

JESSICA CRISTINA DA SILVEIRA GOMES

ASSESSOR ESPECIAL NIVEL II - QCE-05

GEARE - SEJUS - GOVES

assinado em 15/07/2024 12:57:25 -03:00

REGIANE KIEPER DO NASCIMENTO

GERENTE QCE-03

GETA - SEJUS - GOVES

assinado em 15/07/2024 13:30:31 -03:00

THAYANE CARDOSO DOS SANTOS

GESTOR DE PROJETOS GP-FG

SRES - SEJUS - GOVES

assinado em 15/07/2024 11:47:11 -03:00



INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO

Documento capturado em 15/07/2024 13:30:31 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)

por LAIZ XAVIER DE ALMEIDA (ANALISTA DO EXECUTIVO - SRES - SEJUS - GOVES)

Valor Legal: ORIGINAL | Natureza: DOCUMENTO NATO-DIGITAL

A disponibilidade do documento pode ser conferida pelo link: <https://e-docs.es.gov.br/d/2024-CCSMSX>