



PREFEITURA DE  
**VILA VELHA**

## CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 001/2026

CÓDIGO CIDADES WEB: 2026.076E0500003.18.0001

LOCAÇÃO DE IMÓVEL – PROCESSO Nº 34.696/2026

O **MUNICÍPIO DE VILA VELHA**, pessoa jurídica de direito público interno, por meio da **Secretaria Municipal de Assistência Social – SEMAS**, através do **Fundo Municipal de Assistência Social de Vila Velha**, no uso de suas atribuições, torna público para conhecimento dos interessados que realizará **Chamamento Público para prospecção de mercado, objetivando seleção de imóvel para locação, que cumpra os requisitos mínimos exigidos a fim de atender plenamente as necessidades para instalação do Centro Especializado para População em Situação de Rua - Centro POP**. Conforme **Processo Administrativo nº 34.696/2026**, e reger-se pelas Leis nºs 14.133/21 e 8.245/91 e alterações posteriores.

### 1. ESPECIFICAÇÃO TÉCNICA

1.1. As especificações do imóvel estão previstas no Anexo I – Termo de Referência.

### 2. APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA

2.1. O prazo para o recebimento das propostas é de **20 (vinte) dias corridos**, a contar da data de publicação no Diário Oficial do Município e da veiculação no site da Prefeitura Municipal de Vila Velha.

Início acolhimento de proposta e retirada no site:	dia 03/07/2026 - as - 08h:00 min
Fim recebimento de Proposta:	dia 22/07/2026 - as - 18h:00 min

### 3. DOCUMENTAÇÃO

3.1. De modo a permitir a análise das condições de oferta do mercado imobiliário local e sua adequação às especificações exigidas pela **SEMAS/PMVV**, os interessados deverão apresentar com sua proposta, **toda a documentação constante no Termo de Referência, item 5, anexo à este edital**.

3.1.1. As propostas deverão apresentar prazo de validade mínimo de 120 (cento e vinte) dias e permanecer válida até o desfecho do procedimento, além de informar o valor de condomínio, se for o caso, e conter planta baixa do imóvel, cópia da escritura e/ou registro.

3.1.2. Fotos e/ou imagens do imóvel (fachada, laterais e interna);



3.1.3. Declaração atestando que não pesa, sobre o imóvel, qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos, cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da comissão designada;

#### **4. FORMA DE INSCRIÇÃO E LOCAL DE ENTREGA DAS PROPOSTAS**

4.1. A partir da publicação do Aviso de Edital de Chamamento Público no Diário Oficial do Município e da veiculação no site da Prefeitura Municipal de Vila Velha, os interessados poderão retirar o edital no site [www.vilavelha.es.gov.br](http://www.vilavelha.es.gov.br) - Link: <https://transparencia.vilavelha.es.gov.br/Licitacao.Lista.aspx?MunicipioID=1&exercicio=2026>

4.2. As documentações e propostas para o CHAMAMENTO **poderão ser protocoladas a partir do dia 03/07/2026**, junto à Gerência de Protocolo desta Prefeitura, na sede da PMVV sito à Av. Santa Leopoldina, 840, Coqueiral de Itaparica, Vila Velha/ES, ou via Protocolo Virtual, através do site <https://processos.vilavelha.es.gov.br/portal/login.aspx>, e direcionada à Diretoria de Compras Governamentais – SEMAD, com a indicação do Edital **do CHAMAMENTO PÚBLICO N.º xxx/2026 – Locação de Imóvel.**

**4.2.1. Em hipótese alguma serão consideradas propostas comerciais e documentações enviadas por e-mail.**

4.3 Em caso de entrega de documentação pessoalmente, deverá constar na parte externa e frontal do envelope, os seguintes dizeres: **DOCUMENTAÇÃO E PROPOSTA COMERCIAL RAZÃO/DENOMINAÇÃO SOCIAL COMPLETA DA EMPRESA xxxx, referente ao CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 001/2026, PROCESSO Nº 34.696/2026.**

#### **5. DA APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS**

5.1. As propostas deverão ser formuladas conforme **itens 4 e 5 do Termo de Referência**, anexo I deste edital.

5.2 Após a apresentação e análise das propostas, se verificado que só existe uma alternativa capaz de atender a demanda do Município de Vila Velha, iniciar-se-á o procedimento de contratação direta.

5.3 Se forem encontrados dois ou mais imóveis, é possível a realização de licitação ou, caso cumpridos os requisitos estampados no art. 74, § 5º, da Lei n. 14.133/2021, poderá haver a contratação direta por inexigibilidade de licitação.

5.4 A Administração poderá realizar quaisquer diligências que julgue necessárias ao complemento de informações em relação à proposta apresentada, inclusive com vistoria do imóvel proposto para alienação.

5.5 As propostas deverão apresentar prazo de validade até 31 de dezembro do ano de publicação do Edital e permanecer válidas até o desfecho do procedimento de eventual contratação.



## 6. REQUISITOS DO IMÓVEL

O imóvel deverá apresentar estrutura suficiente de acordo o Guia de Orientações Técnicas do Centro de Referência Especializado para População em Situação de Rua – Centro Pop SUAS, eixo 2.4.1 Infraestrutura Física da Unidade, deverá dispor de espaço e de acordo sugestões da ABNT;

A edificação deverá apresentar bom estado de conservação com instalações elétricas e hidros sanitárias ligadas à captação e coleta de serviços da rede pública;

A edificação deverá ser, preferencialmente, do tipo residencial e/ou comercial, contendo as seguintes especificações:

### Área Construída:

03 salas para atendimento individualizado, área mínima aproximada de 7.5m<sup>2</sup>;

01 sala para os técnicos, área mínima de aproximada de 32 m<sup>2</sup>(capacidade para 08 profissionais);

01 sala de coordenação, área mínima aproximada de 7.5m<sup>2</sup>a 8m<sup>2</sup>;

01 auditório, área mínima aproximada de 15m<sup>2</sup>(capacidade para 30 pessoas);

01 sala para arquivo, área mínima aproximada de 7.5m<sup>2</sup>;

01 refeitório, área mínima aproximada de 50m<sup>2</sup>(capacidade para 80 pessoas);

01 cozinha, área mínima de 15m<sup>2</sup>;

01 lavanderia, área mínima aproximada de 20m<sup>2</sup>(Espaço de lavanderia e secagem de roupa);

01 recepção de acolhida, área mínima aproximada de 7m<sup>2</sup>;

02 banheiros para funcionários;

02 banheiros tipo vestuários para usuários do serviço, espaço para realização da higiene pessoal, preferencialmente que tenha acessibilidade;

01 Espaço para guarda de pertence, área mínima aproximada de 10m<sup>2</sup>;

01 sala para oficinas motivacionais, área mínima aproximada de 10m<sup>2</sup>;

Área externa de aproximadamente 100m<sup>2</sup>.

O imóvel deve estar localizado na região administrativa correspondente, ser atendido pela rede de transporte público regular, bem como, atender a todas as prescrições estabelecidas em leis e normas municipais – inclusive o Imposto Territorial e Predial Urbano - IPTU, as normas e padrões das concessionárias de serviços públicos de eletricidade, águas e telefonia.

O imóvel deverá também dotar de estrutura física que suporte condição de funcionamento de:



**PREFEITURA DE  
VILA VELHA**

Rede de dados;

Rede elétrica que suporte equipamentos, como: condicionadores de ar, geladeira e computadores;

Telefonia;

Rede Hidráulica.

Conter medidor de energia e água independente;

O imóvel ideal deverá possuir acessibilidade para deficiente físico e pessoa com mobilidade reduzida nos seus acessos e circulação interna e externa. Atendendo aos requisitos previstos nas normas de acessibilidade (NBR 950);

Extintores de incêndios suficientes e demais equipamentos que mantenha a segurança, com validade começando a partir da data de locação;

O imóvel deverá estar em boas condições de conservação, e sem vícios construtivos rigorosos, que comprometam a segurança da pronta ocupação;

Local não sujeito a alagamento;

Em caso de necessidades de adequações e/ou ações as mesmas deverão ser previamente aprovadas pela Secretaria municipal de Assistência Social – SEMAS e serão realizadas às expensas do locador;

O proprietário do imóvel escolhido, terá o prazo máximo de (30) trinta dias para realizar as adequações necessárias e descritas neste Termo de Referência, podendo ser prorrogado por mais 30 trinta dias caso seja necessário, devidamente comunicado por ofício, se autorizado pela CONTRATANTE.

Quanto a participação de Empresas em consórcio, informamos que para o presente contratação, optamos nesse ato pela vedação, justificando que o objeto a ser contratado, em todos os lotes, não possui complexidade para tanto. Tendo em vista que é prerrogativa do Poder Público, na condição de contratante, a escolha da participação, ou não, de empresas constituídas sob a forma de consórcio, com as devidas justificativas, conforme se depreende da literalidade do texto da Lei nº 14.133/2021, que em seu Art. 15 que atribui à Administração a prerrogativa de admissão de consórcios em licitações por ela promovidas, pelos motivos já expostos, conclui-se que a vedação de constituição de empresas em consórcio, para o caso concreto, é o que melhor atende ao interesse público, por prestigiar os princípios da competitividade, economicidade e moralidade.

Não é admitida a subcontratação do objeto contratual.



Da Garantia Contratual: Não haverá exigência da garantia da contratação dos artigos 96 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021, pelas razões constantes do Estudo Técnico Preliminar.

## **7. DEVERES DA CONTRATADA E DA CONTRATANTE**

7.1. Constantes no Termo de Referência, **item 6 do Termo de Referência**, anexo I, parte integrante deste edital.

## **8. DA DIVULGAÇÃO DO RESULTADO**

8.1. O resultado deste Chamamento Público será publicado no Diário Oficial Municipal, podendo o proprietário ou representante oficial do imóvel escolhido, conforme edital, convocado para a formalização do contrato, na forma prevista em Lei, no caso de haver contratação.

## **9. CONSIDERAÇÕES GERAIS**

9.1. As informações prestadas serão objeto de análise e avaliação pela Administração, que poderá promover diligências para verificar ou complementar as informações ou documentações

9.2. Somente serão aceitas como válidas as Certidões Originais ou cópias autenticadas destas.

9.3. A inexatidão de afirmativas, declarações falsas ou irregulares em quaisquer documentos, ainda que verificada posteriormente, será causa de eliminação do interessado, anulando-se a participação, bem como todos os atos dela decorrentes, sem prejuízo das demais medidas de ordem administrativas, cível ou criminal.

9.4. Mais informações poderão ser obtidas por meio dos telefones (27) **3388-4165**, no horário de 09h00 às 18h00.

9.5. O presente chamamento público tem por objetivo realizar uma prospecção do mercado imobiliário e não implica obrigatoriedade de locação do imóvel ou de aceite de quaisquer das propostas apresentadas;

9.6. A classificação e a seleção da melhor proposta dentre as pré-qualificadas levará em consideração, a análise e vistoria pela Comissão de Avaliação de Imóveis da **SEMOPE**, mediante análise da conveniência e a adequação do imóvel à finalidade pretendida pela Prefeitura, à sua localização preferencialmente, próximo a área comercial da Região visando melhor deslocamento da equipe e do acesso dos usuários, a segurança do imóvel e do seu entorno, as condições de acessibilidade, o valor pretendido para a locação e o atendimento aos requisitos do projeto básico, detalhados no Anexo I;

9.7. Os imóveis serão avaliados de acordo com as especificações constantes deste Termo de Referência e com os seguintes critérios:



PREFEITURA DE  
**VILA VELHA**

9.7.1. Localização – será privilegiado o imóvel que estiver melhor localizado e acessível, de acordo com o detalhamento estabelecido **no item 1 do Termo de Referência**, anexo I, deste edital. **DA LOCALIZAÇÃO.**

9.7.2. Condições do imóvel – será privilegiado o imóvel que mais se aproximar das especificações do Termo de Referência, **Item 4.**

9.8. Havendo mais de um imóvel identificado através de chamamento público, a locação de imóveis deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários, na forma do art. 51 da Lei nº 14.133/2021;

9.9. Subsidiariamente, se inviável a competição e cumpridos os requisitos do art. 73, inciso V, §5º da Lei nº 14.133/2021, poderá haver a contratação direta por inexigibilidade de licitação;

9.10. Poderá ser interposto recurso pelo proponente que deverá ser realizado exclusivamente pelo Protocolo Geral da PMVV, presencialmente ou por meio digital (<http://processos.vilavelha.es.gov.br/>), cabendo a Secretaria requisitante, o julgamento dos recursos e a divulgação dos resultados.

#### **Relação de Anexos:**

**Anexo I – Termo de Referência**

**Anexo II – Modelo de Proposta**

**Anexo III – Minuta de Contrato**

Vila Velha – ES, 02 de Julho de 2026.

**Bruno Farrél Rocha**  
**Agente de Contratação**  
**Diretoria de Compras Governamentais – SEMAD**



PREFEITURA DE  
**VILA VELHA**

## ANEXO I TERMO DE REFERÊNCIA

### FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL - FMASVV Processo Administrativo nº 34.696/2026

#### CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

OBJETO PRETENDIDO: **CHAMAMENTO PÚBLICO** para seleção de imóvel para locação, que cumpra os requisitos mínimos exigidos a fim de atender plenamente as necessidades para instalação do Centro Especializado para População em Situação de Rua - **Centro POP**.

O imóvel a ser locado deve estar localizado em alguns bairros da **região I**: Boa Vista I, Boa Vista II, Centro, Cristóvão Colombo, Divino Espírito Santo, Glória, Ilha dos Ayres, Jaburuna, Soteco, Vista da Penha ou no bairro da **região II**: Polo de Santa Inês.

LOCAÇÃO DE IMÓVEL				
Item	Especificação	Qtd	Valor Unitário	Valor Total
01	Aluguel de Imóvel	60	R\$ 6.000,00	R\$ 360.000,00
TOTAL			<b>R\$ 360.000,00</b>	

O serviço tratado neste Termo de Referência é considerado “comum”, pois se enquadra na classificação nos termos do Art. 6º inciso XIII da Lei 14.133 de 2021, e o Art. 2º parágrafo 1º do Decreto Municipal Nº 94, de 03 de outubro de 2005;

A reserva orçamentária e a aprovação da despesas pela Comissão de Administração Financeira e Orçamentária – COMAFO, serão inseridas nos autos após apresentação da proposta com o valor pretendido.

#### FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A realização de um **chamamento público** visa prospectar o mercado imobiliário, se justifica para garantir a escolha da proposta mais vantajosa e transparente.

A Fundamentação da Contratação e de seus quantitativos encontra-se pormenorizada em

7

Chamamento Público nº: 001/2026

Av. Santa Leopoldina, 840, Itaparica – Vila Velha / ES – CEP. 29.102-915 – Tel. (27) 3149-7521  
www.vilavelha.es.gov.br- e-mail: brunofarrel@vilavelha.es.gov.br



**PREFEITURA DE  
VILA VELHA**

tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares.

O serviço da contratação está previsto no plano anual de contratação conforme tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares.

## **DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO**

A solução é pela locação de imóvel que atenda as especificações para sediar o Centro POP e assim qualificar os serviços ofertados para a população, os quais recebem atualmente investimento, além de respeito diante de suas funções honoríficas para a sociedade.

## **REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**

O imóvel deverá apresentar estrutura suficiente de acordo o Guia de Orientações Técnicas do Centro de Referência Especializado para População em Situação de Rua – Centro Pop SUAS, eixo 2.4.1 Infraestrutura Física da Unidade, deverá dispor de espaço e de acordo sugestões da ABNT;

A edificação deverá apresentar bom estado de conservação com instalações elétricas e hidros sanitárias ligadas à captação e coleta de serviços da rede pública;

A edificação deverá ser, preferencialmente, do tipo residencial e/ou comercial, contendo as seguintes especificações:

Área Construída:

03 salas para atendimento individualizado, área mínima aproximada de 7.5m<sup>2</sup>;

01 sala para os técnicos, área mínima de aproximada de 32 m<sup>2</sup>(capacidade para 08 profissionais);

01 sala de coordenação, área mínima aproximada de 7.5m<sup>2</sup>a 8m<sup>2</sup>;

01 auditório, área mínima aproximada de 15m<sup>2</sup>(capacidade para 30 pessoas);

01 sala para arquivo, área mínima aproximada de 7.5m<sup>2</sup>;

01 refeitório, área mínima aproximada de 50m<sup>2</sup>(capacidade para 80 pessoas);

01 cozinha, área mínima de 15m<sup>2</sup>;

01 lavanderia, área mínima aproximada de 20m<sup>2</sup>(Espaço de lavanderia e secagem de roupa);

01 recepção de acolhida, área mínima aproximada de 7m<sup>2</sup>;

02 banheiros para funcionários;

02 banheiros tipo vestiários para usuários do serviço, espaço para realização da higiene pessoal, preferencialmente que tenha acessibilidade;

01 Espaço para guarda de pertence, área mínima aproximada de 10m<sup>2</sup>;



**PREFEITURA DE  
VILA VELHA**

01 sala para oficinas motivacionais, área mínima aproximada de 10m<sup>2</sup>;

Área externa de aproximadamente 100m<sup>2</sup>.

O imóvel deve estar localizado na região administrativa correspondente, ser atendido pela rede de transporte público regular, bem como, atender a todas as prescrições estabelecidas em leis e normas municipais – inclusive o Imposto Territorial e Predial Urbano - IPTU, as normas e padrões das concessionárias de serviços públicos de eletricidade, águas e telefonia.

O imóvel deverá também dotar de estrutura física que suporte condição de funcionamento de:

Rede de dados;

Rede elétrica que suporte equipamentos, como: condicionadores de ar, geladeira e computadores;

Telefonia;

Rede Hidráulica.

Conter medidor de energia e água independente;

O imóvel ideal deverá possuir acessibilidade para deficiente físico e pessoa com mobilidade reduzida nos seus acessos e circulação interna e externa. Atendendo aos requisitos previstos nas normas de acessibilidade (NBR 950);

Extintores de incêndios suficientes e demais equipamentos que mantenha a segurança, com validade começando a partir da data de locação;

O imóvel deverá estar em boas condições de conservação, e sem vícios construtivos rigorosos, que comprometam a segurança da pronta ocupação;

Local não sujeito a alagamento;

Em caso de necessidades de adequações e/ou ações as mesmas deverão ser previamente aprovadas pela Secretaria municipal de Assistência Social – SEMAS e serão realizadas às expensas do locador;

O proprietário do imóvel escolhido, terá o prazo máximo de (30) trinta dias para realizar as adequações necessárias e descritas neste Termo de Referência, podendo ser prorrogado por mais 30 trinta dias caso seja necessário, devidamente comunicado por ofício, se autorizado pela CONTRATANTE.

Quanto a participação de Empresas em consórcio, informamos que para o presente contratação, optamos nesse ato pela vedação, justificando que o objeto a ser contratado, em todos os lotes, não possui complexidade para tanto. Tendo em vista que é prerrogativa do Poder Público, na condição



de contratante, a escolha da participação, ou não, de empresas constituídas sob a forma de consórcio, com as devidas justificativas, conforme se depreende da literalidade do texto da Lei nº 14.133/2021, que em seu Art. 15 que atribui à Administração a prerrogativa de admissão de consórcios em licitações por ela promovidas, pelos motivos já expostos, conclui-se que a vedação de constituição de empresas em consórcio, para o caso concreto, é o que melhor atende ao interesse público, por prestigiar os princípios da competitividade, economicidade e moralidade.

Não é admitida a subcontratação do objeto contratual.

Da Garantia Contratual: Não haverá exigência da garantia da contratação dos artigos 96 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021, pelas razões constantes do Estudo Técnico Preliminar.

### **DA APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA**

Em caso de imóvel de propriedade de **Pessoa Física** deverá apresentar dos seguintes documentos:

Proposta do Locador, declarando interesse em locar o imóvel, com descrição detalhada do imóvel, localização e o valor mensal proposto;

Título de Propriedade do Imóvel;

Identidade do proprietário;

CPF do proprietário;

Instrumento público de procuração, registrada em cartório (se houver);

Identidade do procurador (se houver);

Certidão de Regularidade de Tributos Federais;

Certidão de Regularidade de Tributos Estaduais;

Certidão de Regularidade de Tributos com o Município de Vila Velha.

Em caso de imóvel de propriedade de **Pessoa Jurídica** deverá apresentar os seguintes documentos:

Proposta do Locador, declarando interesse em locar o imóvel, com descrição detalhada do imóvel, localização e o valor mensal proposto;

Título de Propriedade do Imóvel;

Contrato Social;

Identidade do(s) sócio(s);

CPF do(s) sócio(s);

Instrumento público de procuração, registrada em cartório (se houver);

Identidade do procurador (se houver);



**PREFEITURA DE  
VILA VELHA**

Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica - CNPJ;  
Certidão de Regularidade de Tributos Federais;  
Certidão de Regularidade de Tributos Estaduais;  
Certidão de Regularidade de Tributos Municipais (onde está sediada e de Vila Velha);  
FGTS;  
Certidão de Regularidade Trabalhista.

A Proposta, além do valor locativo mensal em moeda corrente nacional, deverá informar o valor de condomínio, quando houver.

A SEMAS se reserva o direito de visitar os imóveis ofertados ou solicitar informações complementares, e para tanto, os interessados deverão fazer constar da proposta, telefone(s) e nome(s) da(s) pessoa(s) para contato.

O valor efetivo da locação só será admitido se estiver dentro dos valores praticados no mercado e depois de verificados o atendimento aos requisitos estabelecidos neste Termo de Referência e da compatibilidade de seu valor, estando condicionado à avaliação do imóvel pela Secretaria Municipal de Obras e Projetos Estruturantes - SEMOPE, cabendo ao proprietário o aceite ou não do valor avaliado.

A apresentação de proposta não implica em obrigatoriedade de locação do imóvel ou de aceite, reservando-se a SEMAS o direito de optar pelo imóvel que melhor atendam às suas necessidades.

## **MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO**

O instrumento contratual terá vigência de 60 (sessenta) meses, contados a partir da sua publicação podendo ser prorrogado, através de Termo Aditivo, por igual e sucessivo período, com vistas à obtenção de preços e condições mais vantajosas para a Administração;

O prazo de 60 (sessenta) meses foi estabelecido a fim de garantir que, os serviços sejam ininterruptos, ressaltando a sua importância e à continuidade do serviço prestado. Portanto, a permanência do equipamento neste espaço gera uma referência ao usuário, quanto à localização para acessar o referido serviço;

No caso de sinistro que tome imprestável o imóvel no todo ou em parte, sem culpa do LOCATÁRIO ou de seus prepostos, este Contrato poderá ser considerado rescindido de pleno direito;

O contrato poderá ser reajustado anualmente de acordo com o índice IPCA (Índice de Preços ao Consumidor).

Condições de Entrega:

O proprietário do imóvel escolhido, terá o prazo máximo de (30) trinta dias para realizar as adequações necessárias e descritas neste Termo de Referência. Será de responsabilidade da



CONTRATADA executar todas as benfeitorias necessárias e demais adequações;

Entregar o Habite-se;

Alvará de licença do Corpo de Bombeiros;

Plano de Segurança Contra Incêndio e Pânico – PPCI, protocolizado perante o Corpo de Bombeiros

Garantia, manutenção e assistência técnica:

O imóvel, objeto do presente Termo de Referência, deverá estar em plenas condições de uso, sem qualquer defeito;

Caso o imóvel apresente problemas de qualquer natureza, seja hidráulico, elétrico, no telhado, entre outros, interferindo em sua utilização habitual pelas ações que ali serão desenvolvidas, deverá ser promovido o imediato conserto que correrá às expensas exclusivas do locador;

Providenciar a imediata correção das divergências apontadas pela Secretaria Municipal de Assistência Social – SEMAS referente ao imóvel locado;

## **MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO**

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

b) Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato ou instrumento equivalente, o cronograma de execução será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila.

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

d) O órgão poderá convocar contratante para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

e) A execução do contrato ou instrumento equivalente deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, caput).

f) O fiscal técnico do contrato acompanhará a execução do contrato, para que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas no contrato, de modo a assegurar os melhores resultados para a Administração. (Decreto Municipal número 307 de 2023 art. 16, VI);

g) O fiscal técnico do contrato anotar no histórico de gerenciamento do contrato todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, com a descrição do que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados. (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, §1º, e Decreto Municipal número 307 de 2023, art. 16, II);

h) Identificada qualquer inexatidão ou irregularidade, o fiscal técnico do contrato emitirá notificações para a correção da execução do contrato, determinando prazo para a correção. (Municipal número



307 de 2023, art. 16, III);

i) O fiscal técnico do contrato informará ao gestor do contato, em tempo hábil, a situação que demandar decisão ou adoção de medidas que ultrapassem sua competência, para que adote as medidas necessárias e saneadoras, se for o caso. (Municipal número 307 de 2023, art. 16, IV);

j) No caso de quaisquer ocorrências que possam inviabilizar a execução do objeto nas datas estabelecidas, o fiscal técnico do contrato comunicará o fato imediatamente ao gestor do contrato. (Municipal número 307 de 2023, art. 16, V);

k) O fiscal técnico do contrato comunicará ao gestor do contrato, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à tempestiva renovação ou à prorrogação contratual (Municipal número 307 de 2023 art. 16, VII).

l) O fiscal administrativo do contrato prestará apoio técnico e operacional ao gestor do contrato, com a realização das tarefas relacionadas ao controle dos prazos, concernentes ao contrato e à formalização de apostilamentos e de termos aditivos, ao acompanhamento do empenho e do pagamento e ao acompanhamento de garantias e glosas (Decreto Municipal número 307 de 2023, art. 17, I).

m) Caso ocorram 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; (Decreto Municipal número 307 de 2023, art. 17, IV).

n) O gestor do contrato tem como função administrar o contrato até o término de sua vigência, desempenhando as atribuições administrativas que são inerentes ao controle individualizado de cada contrato. (Decreto Municipal número 307 de 2023, art. 13).

## **CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO**

Recebimento do Imóvel:

O valor será condicionado a avaliação realizada por setor competente da Prefeitura Municipal de Vila Velha – E.S;

Benfeitorias necessárias e demais adequações solicitadas pelo setor competente da Prefeitura Municipal de Vila Velha – E.S.

Liquidação:

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

O prazo de que trata o item anterior será reduzido à metade, mantendo-se a possibilidade de prorrogação, no caso de contratações decorrentes de despesas cujos valores não ultrapassem o



limite de que trata o inciso II do art. 75 da Lei nº 14.133, de 2021.

Para fins de liquidação, o setor competente deverá verificar se a nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente apresentado expressa os elementos necessários e essenciais do documento, tais como:

- o prazo de validade;
- a data da emissão;
- os dados do contrato e do órgão contratante;
- o período respectivo de execução do contrato;
- o valor a pagar; e
- eventual destaque do valor de retenções tributárias cabíveis.

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

A nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente deverá ser obrigatoriamente acompanhado da comprovação da regularidade fiscal, constatada por meio de consulta on-line ao SICAF ou, na impossibilidade de acesso ao referido Sistema, mediante consulta aos sítios eletrônicos oficiais ou à documentação mencionada no art. 68 da Lei nº 14.133, de 2021.

A Administração deverá realizar consulta ao SICAF para: a) verificar a manutenção das condições de habilitação exigidas no edital; b) identificar possível razão que impeça a participação em licitação, no âmbito do órgão ou entidade, que implique proibição de contratar com o Poder Público, bem como ocorrências impeditivas indiretas.

Constatando-se, junto ao SICAF, a situação de irregularidade do contratado, será providenciada sua notificação, por escrito, para que, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, regularize sua situação ou, no mesmo prazo, apresente sua defesa. O prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, a critério do contratante.

Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, o contratante deverá comunicar aos órgãos responsáveis pela fiscalização da regularidade fiscal quanto à inadimplência do contratado, bem como quanto à existência de pagamento a ser efetuado, para que sejam acionados os meios pertinentes e necessários para garantir o recebimento de seus créditos.

Persistindo a irregularidade, o contratante deverá adotar as medidas necessárias à rescisão contratual nos autos do processo administrativo correspondente, assegurada ao contratado a ampla defesa.

Havendo a efetiva execução do objeto, os pagamentos serão realizados normalmente, até que se decida pela rescisão do contrato, caso o contratado não regularize sua situação junto ao SICAF.

Prazo de pagamento e Forma de pagamento:



O pagamento será efetuado, mediante o fornecimento do objeto, no prazo de 30 (trinta) dias úteis após o encaminhamento da Nota Fiscal e Fatura devidamente atestada pelo órgão requisitante e/ou servidor(es) designado(s) para efetuar o recebimento do objeto.

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

A presente contratação NÃO permite a antecipação de pagamento.

### **FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO (DA METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS)**

Os imóveis serão avaliados de acordo com as especificações constantes deste Termo de Referência e com os seguintes critérios:

Localização – será privilegiado o imóvel que estiver melhor localizado e acessível, na região I do Município de Vila Velha;

Condições do imóvel – será privilegiado o imóvel que mais se aproximar das especificações neste Termo;

Será necessário a realização de vistoria prévia para elaboração de laudo de avaliação do imóvel, contendo a descrição completa do imóvel, melhoramentos existentes e valor mensal avaliado para a locação, que deverá ser realizado pela Secretaria Municipal de Obras e Projetos Estruturantes – SEMOPE.

Em caso de empate entre imóveis para locação, desde que atendido aos itens: localização, qualidade das instalações físicas do imóvel, atendimento aos requisitos do Termo de Referência (Dos Requisitos necessários ao imóvel), valor mensal proposto do aluguel, mesmo assim caso haja empate adotaremos como critério de desempate a Idade de construção do imóvel.

Portanto, servirá como critério de desempate a edificação que for construída mais recentemente, considerando que passou por um processo de depreciação menor do que a edificação construída a mais tempo, devido ao desgaste que ocorre naturalmente pelo tempo de existência. Desta forma, quanto mais novo for o imóvel garantirá uma melhor condição de uso e com isso acarretará maior celeridade à implantação do serviço. Para tanto, será necessário a apresentação de documento que comprove a data da construção.

### **ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO**

O custo estimado total da contratação é de **R\$ 360.000,00 (trezentos e sessenta mil reais)** conforme custos unitários apostos na tabela do item 1 - CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO.

### **ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos do Fundo Municipal de Assistência Social de Vila Velha.

A dotação será indicada no momento oportuno do processo.



PREFEITURA DE  
**VILA VELHA**

## **ANÁLISE DE RISCO**

### **Preço Incompatível com o Mercado**

Será realizado laudo de avaliação prévia

### **Estrutura Física Inadequada**

Realizar vistoria técnica minuciosa (laudo de vistoria) com registro fotográfico e prever quem arcará com as benfeitorias necessárias

### **Rescisão Antecipada pelo Locador**

Cláusula contratual de multa e prazo mínimo de vigência, garantindo a permanência.

## **MATRIZ DE ALOCAÇÃO DE RISCO**

Com base na Lei nº 14.133/2021, a Matriz de Riscos é obrigatória apenas para contratações de grande vulto ou regimes integrados/semi-integrados (art. 22, §3º).

Tratando-se de objeto de baixa complexidade e risco reduzido, a elaboração da matriz torna-se facultativa.

Assim, em observância aos princípios da eficiência, razoabilidade e proporcionalidade, dispensa-se o instrumento, visto que as obrigações e riscos são perfeitamente mitigáveis por contrato padrão.

## **Responsáveis pela Elaboração**

O modelo do Termo de Referência adotado trata de Anexo da Portaria Conjunta SEMAD/PGM/SEMCONT nº 04/2024.

**Vila Velha, 09 de junho de 2026**

### **João Guilherme Simoura Pimenta Vieira**

Gerente Proteção Social Especial de Média Complexidade

### **Rebeka Ferreira da Silva Medeiros**

Coordenador de Contratos e Convênios



PREFEITURA DE  
**VILA VELHA**

## **DECLARAÇÃO**

aprovo o conteúdo do termo de referência visando a locação de imóvel para funcionamento do centro especializado para população em situação de rua - centro pop.

DESSA FORMA, À VISTA DAS INFORMAÇÕES TRAZIDAS AOS AUTOS, DECLARO O CUMPRIMENTO DOS INCISOS I E II DO ART. 16 DA LEI DE RESPONSABILIDADE FISCAL, E QUE A DESPESA ENCONTRA-SE ADEQUADA COM A LEI ORÇAMENTÁRIA ANUAL E COMPATÍVEL COM A LEI DE DIRETRIZES ORÇAMENTÁRIAS E AINDA, COM O PLANO PLURIANUAL, ESTANDO O PRESENTE PROCESSO EM CONDIÇÕES DE DAR INÍCIO AOS PROCEDIMENTOS LICITATÓRIOS.

**Leticia Goldner Valim**

Secretária Municipal de Assistência Social



PREFEITURA DE  
**VILA VELHA**

## ANEXO II

### DA PROPOSTA DE LOCAÇÃO\*

Eu, \_\_\_\_\_, ao participar do **Chamamento Público nº 001/2026, Processo Administrativo nº 34.696/2026**, apresento imóvel, manifestando interesse em locá-lo para os fins especificados no Edital, conforme informações no quadro abaixo:

**DADOS DO PROPRIETÁRIO (A) / PROCURADOR (A).**

**Nome:**

**CNPJ/CPF**

**Inscrição Estadual:**

**Endereço:**

**Telefone (s) de contato:**



PREFEITURA DE  
**VILA VELHA**

E-mail:

\* No caso de procurador, deve ser apresentada junto com a Proposta, uma cópia autenticada da procuração em que o proprietário delega direitos para a proposição da locação do imóvel.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL
<b>Nome/Identificação:</b>
<b>Endereço completo:</b>
<b>Número da Matrícula de Registro do Imóvel Atualizada/Cartório:</b>
<b>Número de Inscrição da Secretaria da Fazenda:</b>
<b>Código de Identificação na Operadora de Energia Elétrica</b>
<b>Código de Identificação na Operadora de Serviço de Água e Esgoto:</b>

#### DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL



PREFEITURA DE  
**VILA VELHA**

**DESCRIÇÃO DAS ÁREAS QUE COMPOEM O IMÓVEL:**

**AREA TOTAL EM (M<sup>2</sup>) METROS QUADRADOS:**

**AREA LIVRE DO IMÓVEL:**

**VALOR MENSAL DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL:**

**VALOR TOTAL DA LOCAÇÃO:**

Vila Velha/ES, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2026.

\_\_\_\_\_  
Assinatura e Identificação do interessado



PREFEITURA DE  
**VILA VELHA**

## MINUTA DE CONTRATO Nº XXX/2026

**PROCESSO Nº 34.696/2026**

**EDITAL DE CHAMAMENTO PUBLICO Nº 001/2026**

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI FAZEM A **SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL** DO MUNICÍPIO DE VILA VELHA E  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

**SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL**, pessoa jurídica de direito público interno, órgão integrante da Administração Pública Direta do Poder Executivo, no uso de suas atribuições de gestora, adiante denominada LOCATÁRIA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº xxxxxxxxxxxxxx, com sede à xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx – Vila Velha/ES – CEP: 29.100-903, representada **legalmente por seu Secretário (a) Sr(a). XXXXXXXXX**, brasileiro(a), portador do CPF xxxxxxxxxxxx, e de outro lado, a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, CNPJ nº. XXXXXXXXXXXXXXX, estabelecida na XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, neste ato representado pelo (a) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, inscrito (a) no CPF nº. XXXXXXXXXXXXX, daqui por diante denominada LOCADOR celebram o presente Contrato de locação de imóvel, situado a \_\_\_\_\_, oriundo do **processo administrativo nº. 34.696/2026**, na Lei nº 8.245/91 e Lei nº 14.133/21, conforme as cláusulas e condições seguintes:

### **CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO**

1.1 - O objeto do presente Contrato é a locação do imóvel, situado à XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Vila Velha/ES, **visando a instalação do Centro Especializado**



**para População em Situação de Rua - Centro POP.**

## **CLÁSULA SEGUNDA - DOS REQUISITOS MÍNIMOS NECESSÁRIOS DO IMÓVEL A SER LOCADO**

O imóvel deverá apresentar estrutura suficiente de acordo o Guia de Orientações Técnicas do Centro de Referência Especializado para População em Situação de Rua – Centro Pop SUAS, eixo 2.4.1 Infraestrutura Física da Unidade, deverá dispor de espaço e de acordo sugestões da ABNT;

A edificação deverá apresentar bom estado de conservação com instalações elétricas e hidros sanitárias ligadas à captação e coleta de serviços da rede pública;

A edificação deverá ser, preferencialmente, do tipo residencial e/ou comercial, contendo as seguintes especificações:

Área Construída:

03 salas para atendimento individualizado, área mínima aproximada de 7.5m<sup>2</sup>;

01 sala para os técnicos, área mínima de aproximada de 32 m<sup>2</sup>(capacidade para 08 profissionais);

01 sala de coordenação, área mínima aproximada de 7.5m<sup>2</sup>a 8m<sup>2</sup>;

01 auditório, área mínima aproximada de 15m<sup>2</sup>(capacidade para 30 pessoas);

01 sala para arquivo, área mínima aproximada de 7.5m<sup>2</sup>;

01 refeitório, área mínima aproximada de 50m<sup>2</sup>(capacidade para 80 pessoas);

01 cozinha, área mínima de 15m<sup>2</sup>;

01 lavanderia, área mínima aproximada de 20m<sup>2</sup>(Espaço de lavanderia e secagem de roupa);

01 recepção de acolhida, área mínima aproximada de 7m<sup>2</sup>;

02 banheiros para funcionários;

02 banheiros tipo vestiários para usuários do serviço, espaço para realização da higiene pessoal, preferencialmente que tenha acessibilidade;

01 Espaço para guarda de pertence, área mínima aproximada de 10m<sup>2</sup>;

01 sala para oficinas motivacionais, área mínima aproximada de 10m<sup>2</sup>;

Área externa de aproximadamente 100m<sup>2</sup>.

O imóvel deve estar localizado na região administrativa correspondente, ser atendido pela rede de transporte público regular, bem como, atender a todas as prescrições estabelecidas em leis e normas municipais – inclusive o Imposto Territorial e Predial Urbano - IPTU, as normas e padrões das concessionárias de serviços públicos de eletricidade, águas e telefonia.



PREFEITURA DE  
**VILA VELHA**

O imóvel deverá também dotar de estrutura física que suporte condição de funcionamento de:

Rede de dados;

Rede elétrica que suporte equipamentos, como: condicionadores de ar, geladeira e computadores;

Telefonia;

Rede Hidráulica.

Conter medidor de energia e água independente;

O imóvel ideal deverá possuir acessibilidade para deficiente físico e pessoa com mobilidade reduzida nos seus acessos e circulação interna e externa. Atendendo aos requisitos previstos nas normas de acessibilidade (NBR 950);

Extintores de incêndios suficientes e demais equipamentos que mantenha a segurança, com validade começando a partir da data de locação;

O imóvel deverá estar em boas condições de conservação, e sem vícios construtivos rigorosos, que comprometam a segurança da pronta ocupação;

Local não sujeito a alagamento;

Em caso de necessidades de adequações e/ou ações as mesmas deverão ser previamente aprovadas pela Secretaria municipal de Assistência Social – SEMAS e serão realizadas às expensas do locador;

O proprietário do imóvel escolhido, terá o prazo máximo de (30) trinta dias para realizar as adequações necessárias e descritas neste Termo de Referência, podendo ser prorrogado por mais 30 trinta dias caso seja necessário, devidamente comunicado por ofício, se autorizado pela CONTRATANTE.

**2.1. É necessário que o imóvel atenda plenamente as exigências mínimas contidas no Termo de Referência, Item 4, anexo a este contrato.**

### **3. DA LOCALIZAÇÃO**

3.1. De acordo com Termo de Referência, **item 1**, anexo a este contrato.

**3.1.** Pretende-se locar imóvel localizado em um dos bairros pertencentes a seguinte Região Administrativa do Município de Vila Velha, Lei Municipal nº 4.707/2008 de 10 de setembro de 2008:

**3.1.1. Regiões: Região I:** Boa Vista I, Boa Vista II, Centro, Cristóvão Colombo, Divino Espírito Santo, Glória, Ilha dos Ayres, Jaburuna, Soteco, Vista da Penha ou no bairro da **Região II:** Polo de Santa Inês.



## **CLÁUSULA QUARTA - DO VALOR E DO REAJUSTAMENTO**

4.1 - O valor global do presente CONTRATO é de \_\_\_\_\_, conforme proposta da empresa credenciada, anexo deste instrumento.

4.2 – O valor mensal será de \_\_\_\_\_.

4.3 - O valor mensal do aluguel será reajustado com periodicidade mínima de um ano, com base no valor de mercado, estando limitado à variação do IPCA (Índice de Preços ao Consumidor), ficando desde já estabelecido que o índice substituto será o INPC (Índice Nacional de Preços ao Consumidor) ou outro índice que vier a substituir os índices atuais.

## **CLÁUSULA QUINTA - DO INÍCIO, DA VIGÊNCIA DO CONTRATO, DA RENOVAÇÃO E DO DIREITO DE PREFERÊNCIA.**

**5.1.** O prazo de vigência do contrato será de **60 (sessenta) meses**, nos termos do artigo 3º, da Lei nº 8.245/1991, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos, mediante assinatura de termo aditivo após apresentação de justificativa por escrito e autorização da autoridade competente.

*5.1.1. O prazo de 60 (sessenta) meses foi estabelecido a fim de garantir que, os serviços sejam ininterruptos, ressaltando a sua importância e à continuidade do serviço prestado. Portanto, a permanência do equipamento neste espaço gera uma referência ao usuário, quanto à localização para acessar o referido serviço.*

**5.2.** No caso de sinistro que tome imprestável o imóvel no todo ou em parte, sem culpa do LOCATÁRIO ou de seus prepostos, este Contrato poderá ser considerado rescindido de pleno direito.

**5.3.** A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo, não se aplicando a possibilidade de ajustes verbais ou prorrogações automáticas. Todas as prorrogações serão precedidas de apuração do valor locatício do imóvel, a ser apurado conforme regras de mercado, preferencialmente por entidade integrante da Administração Pública, em laudos que serão



incorporados a processos administrativos.

**5.4.** Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de **120 (cento e vinte) dias** da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

**5.5.** O contrato poderá ser rescindido a qualquer momento do período de vigência, desde que devidamente justificado o interesse público, sem que ocorra ônus de qualquer natureza ao locatário, conforme Cláusula Nona deste instrumento contratual.

#### **CLÁUSULA SEXTA - DO PAGAMENTO**

**6.1** - Pagará ao CONTRATADO, mensalmente, a importância devida, mediante depósito em favor, no prazo máximo de até 30 (trinta) dias após a apresentação do recibo de quitação, acompanhado das comprovações de regularidade fiscal, que deverá ser atestada pelo Fiscal do Contrato.

**6.1.1** - O LOCADOR deverá apresentar a comprovação da Regularidade Fiscal, mediante apresentação da certidão negativa de débito para com a Fazenda Pública Federal, Estadual e do Município de Vila Velha e no caso de pessoa jurídica Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas.

**6.2** - Na ocorrência de necessidade de providências complementares por parte da LOCADORA em qualquer situação, o decurso do prazo de pagamento será interrompido, reiniciando-se sua contagem a partir da data em que estas forem cumpridas, sem que isso gere direito a atualização financeira.

**6.2.1** - É vedada a antecipação de pagamento sem contraprestação do aluguel;

#### **CLÁUSULA SÉTIMA - DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS**

**7.1** - As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Municipal do exercício vigente.

#### **CLÁUSULA OITAVA - DAS RESPONSABILIDADES DAS PARTES CONTRATANTES**

##### **DAS RESPONSABILIDADES DAS PARTES CONTRATANTES:**

**Compete a CONTRATADA:**

**A Contratada obriga-se a cumprir fielmente o estipulado no contrato, no Termo de Referência, Item 6 e na sua proposta, em especial:**



O imóvel, objeto do presente Termo de Referência, deverá estar em plenas condições de uso, sem qualquer defeito;

O imóvel, objeto do presente Termo de Referência, deverá estar com toda a documentação pertinente correta e regularizada, livre e desembaraçado de quaisquer ônus e em condições de ser imediatamente comercializado ou locado;

Caso o imóvel apresente problemas de qualquer natureza, seja hidráulico, elétrico, no telhado, entre outros, interferindo em sua utilização habitual pelas ações que ali serão desenvolvidas, deverá ser promovido o imediato conserto que correrá às expensas exclusivas do locador;

Providenciar a imediata correção das divergências apontadas pela Secretaria requisitante;

Será de responsabilidade da CONTRATADA executar todas as benfeitorias necessárias e demais adequações conforme descrito neste Termo de Referência, no prazo máximo de 30 dias.

**8.1.7.** Prestar os esclarecimentos que forem solicitados pela CONTRATANTE a respeito do imóvel, sempre que for necessário;

**8.1.8.** Encaminhar qualquer solicitação por intermédio do gestor do Contrato;

**8.1.9.** Facilitar todas as atividades de fiscalização dos serviços que serão feitos pelos responsáveis técnicos da Secretaria;

**8.1.10.** A CONTRATANTE não responderá por quaisquer compromissos assumidos pela CONTRATADA com terceiros, ainda que vinculados à execução do presente Contrato, bem como qualquer dano causado a terceiros em decorrência de ato desta;

**8.1.11.** A CONTRATADA não divulgará nem fornecerá dados ou informações obtidos em razão deste contrato, e não utilizará o nome da Prefeitura Municipal de Vila Velha para fins comerciais ou em campanhas e material de publicidade, salvo com autorização prévia, emitida oficialmente pela CONTRATANTE.

**8.1.12.** Entregar ao locatário o imóvel objeto deste Termo de Referência em estado de servir ao uso a que se destina, com todas as taxas e impostos quitados até a data do início da locação;

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

**8.1.14.** Fornecer ao locatário, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;



PREFEITURA DE  
**VILA VELHA**

8.1.15. Pagar pontualmente os encargos do Imposto Territorial e Predial Urbano – IPTU;

8.1.16. Demais obrigações contidas na Lei de Inquilinato.

**Compete ao CONTRATANTE:**

**8.2.1. A Contratante obriga-se a cumprir fielmente o estipulado no contrato, no Termo de Referência, Item 6 e na sua proposta, em especial:**

8.2.2. Designar o gestor do contrato;

8.2.3. Cumprir e fazer cumprir o disposto neste Termo de Referência;

8.2.4. Informar à Contratada nome e telefone do gestor do Contrato e seu substituto, mantendo tais dados atualizados;

8.2.5. Prestar as informações e os esclarecimentos necessários ao desenvolvimento dos serviços;

8.2.6. Controlar, acompanhar e fiscalizar toda a execução dos serviços;

8.2.7. Esclarecer toda e qualquer dúvida arguida pela CONTRATADA.

8.2.8. Promover, através de seu representante, o acompanhamento e fiscalização do contrato, anotando em registro próprio as falhas detectadas e comunicando as ocorrências de quaisquer fatos que, a seu critério, exijam medidas corretivas por parte do Locador;

8.2.9. Efetuar o pagamento mensal ao Locador, de acordo com as condições de preço e prazo estabelecidos em Contrato;

8.2.10. Realizar imediatamente reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados pelos prepostos do Locatário;

8.2.11. Pagar pontualmente as contas referentes à energia elétrica, água e esgoto durante o período da locação;

.

**CLÁUSULA NONA - DO ACOMPANHAMENTO E DA FISCALIZAÇÃO**

**9.1 - A fiscalização dos serviços será realizada por preposto designado pela Secretaria Municipal**



**de Assistência Social - SEMAS**, o qual deverá atestar a nota, sem o qual não será permitido qualquer pagamento.

### **CLÁUSULA DÉCIMA - DAS PRERROGATIVAS DO LOCATÁRIO**

**10.1** - Este contrato pode ser alterado nos casos previstos na Lei n.º 14.133/21 e Lei n.º 8.245/91 e alterações posteriores, desde que haja interesse do LOCATÁRIO, com a apresentação das devidas justificativas;

**10.1.1** - Modificar unilateralmente o CONTRATO para melhor adequação ao atendimento da finalidade de interesse público a que se destina, sendo sempre assegurada ao LOCADOR a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do ajuste;

**10.1.2** - Rescindir unilateralmente o CONTRATO, independentemente do pagamento de multa ou de aviso prévio, após autorização escrita e fundamentada da autoridade competente, pelos motivos a seguir:

- a) não cumprimento ou cumprimento irregular das obrigações do LOCADOR;
- b) razões de interesse público, de alta relevância e amplo conhecimento, justificadas e determinadas pela autoridade administrativa competente e exaradas no processo administrativo a que se refere o CONTRATO;
- c) ocorrência de caso fortuito ou força maior, regularmente comprovada, impeditiva da execução do CONTRATO;

**10.2** - Rescindido o CONTRATO pelos motivos enumerados nas alíneas “b” e “c” desta Cláusula, sem que haja culpa do LOCADOR, nenhuma indenização será devida, ressalvado o direito do LOCADOR ao pagamento dos aluguéis relativos ao período em que o CONTRATO esteve vigente.

### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS DEMAIS FORMAS DE RESCISÃO**

**11.1** - Além das hipóteses de rescisão unilateral por parte do LOCATÁRIO enumeradas na cláusula anterior poderá ser rescindido o presente CONTRATO:

**11.1.1** - por mútuo acordo entre as partes;

**11.1.2** - em decorrência da prática de infração legal ou contratual por quaisquer das partes;



**11.1.3** – em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos pelo LOCATÁRIO;

**11.1.4** – em virtude de desapropriação do imóvel, desocupação determinada pelo Poder Público ou incêndio.

**11.2** - Além das situações previstas nesta cláusula, o LOCATÁRIO poderá, por seu interesse, promover a rescisão contratual antes do término de sua vigência, devendo comunicar formalmente ao LOCADOR, no mínimo, com 30 (trinta) dias de antecedência, ficando desobrigado de qualquer pagamento de multa, permanecendo apenas a obrigação relativa ao pagamento de todas as parcelas devidas:

**11.2.1.** O LOCATÁRIO poderá rescindir o Termo de Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta à LOCADORA, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

**11.2.2.** A Lei n. 14.133/2021 dedica o Capítulo VIII às hipóteses de rescisão contratual, por fatos posteriores ou supervenientes a sua celebração.

**11.2.3.** Pela Lei n. 14.133/2021, de acordo com art. 138, poderão ser extintos: unilateralmente pela Administração; consensualmente, por acordo entre as partes; ou por decisão arbitral Judicial.

**11.2.4.** Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoração, desapropriação, caso fortuito ou força maior, entre outros, ao LOCATÁRIO poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

**11.2.5.** O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR ou por via postal, com aviso de recebimento ou qualquer outro mecanismo hábil.

**11.2.6.** Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

## **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA CONSERVAÇÃO**

**12.1.** Obriga-se o LOCATÁRIO a manter o imóvel em perfeitas condições de uso durante a vigência da locação;

**12.2.** Correm por conta do LOCATÁRIO os consertos e substituições que se fizerem necessários em



função da inadequada utilização ou da utilização do imóvel fora do fim a que se destina;

**12.3.** Obriga-se o LOCATÁRIO, quando finda ou rescindida a locação, a entregar o imóvel nas condições em que o recebeu;

**12.4.** Por ocasião da desocupação do imóvel, o LOCADOR mandara proceder à necessária vistoria, a fim de verificar se o imóvel esta na mesma condição em que foi entregue ao LOCATÁRIO, ficando este obrigado as indenizações pelos danos que forem constatados;

**12.5.** Se por ocasião da entrega do imóvel for constatada qualquer irregularidade, o LOCADOR notificará o LOCATÁRIO para que, no prazo de 30 (trinta) dias, repare o defeito ou sane a irregularidade, por sua conta e risco;

**12.6.** Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, divisórias, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retirados pela LOCATÁRIA, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios;

### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**

**13.1.** O não cumprimento total ou parcial das obrigações assumidas na forma e prazos estabelecidos neste **Contrato e no Termo de Referência**, sujeitará ao Locador às penalidades constantes na Lei Federal nº. 14.133/21 e no Decreto nº 201/2015, assegurado o direito ao contraditório e a ampla defesa.

### **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**14.1** Todas as comunicações relativas ao presente CONTRATO serão consideradas como regularmente feitas, se entregues ou enviadas por carta protocolada, por e-mail, por telegrama ou por fax devendo a cópia ser entregue em 24h, no endereço constante no Preâmbulo.

**14.2** O interessado deve consignar em sua proposta que disponibilizará o imóvel contendo todas as instalações demandadas no presente Termo de Referência, ficando sob sua responsabilidade a realização das manutenções preventivas/corretivas relacionadas ao imóvel, bem como as decorrentes de seu processo construtivo.

**14.3** A possível contratação correlata ao objeto do presente Termo de Referência visa garantir a disponibilidade de edifício, com as características determinadas neste documento, inclusive



PREFEITURA DE  
**VILA VELHA**

infraestrutura de iluminação, hidráulica, esgotamento sanitário, drenagem de águas pluviais, redes lógica e de dados em cabeamento estruturado e rede elétrica estabilizada, sem que estas características impliquem ônus para à Prefeitura Municipal de Vila Velha, de forma que o uso do imóvel não sofra solução de continuidade, com preços de mercado justos e vantajosos para a Administração Pública. Adicionalmente, possibilitará a garantia de que expansões nas redes em questão para atendimento às demandas do Município de Vila Velha sejam permitidas, sem que implique na sua incorporação ao imóvel.

**14.4** Servirão de fundamento à formalização do contrato de locação, a Lei nº 8.245/1991 e, no que couber, da Lei nº 14.133/21 e alterações posteriores.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DO FORO**

**15.1** - Fica eleito o Foro da Comarca de Vila Velha, Vara dos Feitos da Fazenda Pública Municipal, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas do presente CONTRATO. E assim, por estarem justos e acordados, assinam o presente contrato, em 04 (quatro) vias de igual teor e forma.

Vila Velha/ES, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ 2026.

\_\_\_\_\_  
Secretária Municipal de Assistência Social

\_\_\_\_\_  
Locador

TESTEMUNHAS:

01 - \_\_\_\_\_

02 - \_\_\_\_\_