



TERMO DE REFERÊNCIA
(Prospecção do mercado imobiliário para futura locação tradicional de imóvel)
PROCESSO 95990/2024 – SEGEPLAN

1. DO OBJETO

1.1. Prospecção do mercado imobiliário em Serra/ES, com vistas à futura locação tradicional de imóvel para instalação de Unidades Administrativas da Prefeitura Municipal da Serra, mediante coleta de propostas técnicas de imóvel não residencial urbano que atenda aos requisitos mínimos especificados neste Termo de Referência.

1.2. A presente despesa consta no Plano Anual de Contratação vigente do Município de Serra, sob código nº **PCW00528.2025-40**.

2. JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

2.1. Considerando a necessidade de prospecção de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Secretaria de Gestão e Planejamento – SEGEPLAN, visando ao funcionamento do Centro Regional do Município - NOVO PRÓ CIDADÃO.

2.2. Considerando que neste espaço que visa atender as Secretarias Municipais de Desenvolvimento Econômico e Empreendedorismo (SEDEC), de Defesa Social (SEDES), de Secretaria de Serviços (SESE) de Direitos Humanos e Cidadania (SEDIR), Secretaria de Habitação, de Gestão e Planejamento (SEGEPLAN) e Secretaria Municipal da Fazenda (SEFA), que atualmente estão lotados no espaço Pró-Cidadão (Endereço: Avenida Talma Ribeiro Rodrigues, nº 5416, Portal de Jacaraípe), cujo Contrato nº 164/2023 de locação finda no mês de agosto de 2025;

2.3. Considerando que para melhorar o desempenho das atividades desenvolvidas no Pró Cidadão e garantir um atendimento adequado às diversas demandas da PMS, torna-se imprescindível a ampliação do espaço de locação para aproximadamente 20.000.00 (vinte mil) metros quadrados de terreno. Esse aumento de área possibilitará uma melhor organização das Unidades Gestoras que terão atendimentos neste local.

2.4. Considerando que Administração Pública Municipal, não disponibiliza imóvel próprio para a instalação mencionada.

2.5. Outrossim, frisa-se oportuno destacar que este Termo de Referência segue nos termos do inciso XV do art. 2º da Lei nº 6.180 de 30 de abril de 2024:

Art. 2º A Secretaria requisitante deverá fazer constar, no ETP, além dos elementos definidos no § 1º do art. 18 da Lei nº 14.133, de 2021, o seguinte:
I - a verificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto junto à Secretaria de Gestão e Planejamento;
II - os requisitos mínimos e desejáveis do imóvel pretendido em termos de características físicas necessárias para atendimento da demanda, proximidade de serviços disponíveis, vida útil, benfeitorias, especificidades do mercado local, dentre outros;



2.6. Sobre outro aspecto relevante, na opção por este formato de contratação deve-se considerar que hoje, o Chamamento Público, deve ser usado onde a licitação não será usada, conforme dispõe o art. 74 da Lei 14.133 de 1º de abril de 2021, visando à esta em conformidade com os objetivos estratégicos da PMS, os quais irão revelar em que pontos ela poderá alcançar resultados satisfatórios, respeitando sempre os princípios da Administração Pública em especial, o princípio da legalidade e eficiência, primando pela sua economicidade no trato com o erário, respeitando o interesse e a relevância para a sociedade.

3. DA DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

3.1. Após consulta à Secretaria Municipal de Gestão e Planejamento (SEGEPLAN) e verificação da inexistência de imóveis públicos vagos adequados, a alternativa viável é a locação no mercado privado. Optamos por um modelo tradicional de locação, sem incluir serviços ou adaptações adicionais, a menos que sejam necessárias adequações estruturais ao imóvel.

4. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS E QUANTITATIVOS

4.1. As especificações mínimas do imóvel são:

- a)** possuir área construída entre 8.000,00 m² e 10.000,00 m²;
- b)** possuir área de terreno de, no mínimo, 15.000,00m² com espaços externos para, no mínimo, 300 vagas de estacionamento;
- c)** estar localizado no município da Serra, em região urbana;
- d)** dispor de diversas salas (s) tipo escritório, com espaço para estações de trabalho, incluindo espaço para circulação e infraestrutura de rede lógica, telefonia, hidrosanitária e elétrica;
- e)** oferecer espaços 100% acessíveis (conforme NBR 9050/2020) ou que sejam de fácil adaptação;
- f)** dispor de sistema de climatização nos espaços de trabalho e de atendimento ao público;
- g)** dispor de cozinhas equipada com pia, torneira, tomadas de energia e espaço para geladeira, forno de micro-ondas e filtro de água;
- h)** Dispor de espaço para refeitório para atendimento de no mínimo 50 pessoas simultaneamente;
- i)** dispor de banheiros para uso interno e externo com acessibilidade, o ou que seja de fácil adaptação;
- j)** dispor de reservatório de água potável para atendimento do consumo diário e imprevistos compatível com o número de servidores e munícipes, pelo período mínimo de 2 (dois) dias;
- k)** dispor de sistema de combate e prevenção de incêndios, com alvará de vistoria, ou outro documento de igual teor, expedido pelo Corpo de Bombeiros Militar;
- l)** dispor de sistema de iluminação interna adequada a cada ambiente, conforme legislação;
- m)** possuir entrada principal voltada para logradouro público, em rua pavimentada ou calçada;
- n)** possuir acesso através de portão de pedestres e, se for o caso, portão de veículos;
- o)** possuir teto e paredes revestidas de cores claras, com ausência de pontos de infiltração, mofo, manchas e rachaduras;
- p)** não possuir trincas ou fissuras que comprometam ou venham a comprometer a segurança da estrutura;
- q)** possuir limites laterais e fundos murados além de limite frontal com gradil e que forneça segurança contra invasões;
- r)** Possuir espaço para auditório com capacidade para no mínimo 60 sessenta pessoas (palco, mesas e cadeiras).



4.1.1. O imóvel deve ser de fácil acesso por pedestres e veículos e deve estar localizado próximo a corredores de transporte coletivo, estando a, no máximo, 500 metros de distância de pontos de ônibus;

4.2. Especificações complementares:

4.2.1. Pisos: os pisos dos ambientes internos deverão ser em cerâmica, porcelanatos, vinílicos, granitos, etc., com PEI 4 ou 5, lisos ou antiderrapantes, conforme o local de uso. Poderão também ser do tipo elevado, de modo que se possa embutir as instalações elétricas e de lógica e que se tenha flexibilidade para mudanças de layouts ou futuras adaptações. Os pisos das áreas externas deverão apresentar resistência compatível com o tráfego previsto, observandose também o atendimento quanto ao não escorregamento e acessibilidade. Deverão ser observadas as sobrecargas a serem utilizadas em cada ambiente e sua compatibilização com as adotadas no projeto estrutural.

4.2.2. Paredes: livres de imperfeições em sua superfície, ou patologias oriundas do sistema estrutural ou de instalações com defeitos, tais como: infiltração, rachaduras, trincas. Nas áreas molhadas deverão ser revestidas com azulejo cerâmico ou outro material que resista a umidade. Nos demais ambientes, poderão ser pintadas com tinta lavável dos tipos PVA, acrílica, lisa, na cor branca, de modo a melhorar a luminosidade do ambiente, ou possuírem outro revestimento de acordo com o projeto de arquitetura.

4.2.3. Forros: poderão ser em lâminas de PVC, lambris de madeira, gesso em placas, gesso acartonado, espuma acústica, tetos em laje pintada ou outros tipos de placa, com acabamento na cor branca;

4.2.4. Esquadrias: devem estar em perfeito estado de funcionamento e não deverão apresentar defeitos, infiltrações, rachaduras, falta de ferragens, trinca em vidros e outros.

4.2.5. Instalações elétricas de baixa tensão (iluminação e tomadas): devem observar as normas técnicas pertinentes, contendo:

- a) alimentação dos quadros da edificação, derivada diretamente da rede de fornecimento pública;
- b) circuitos parciais e circuitos terminais de iluminação (interna e externa) e tomadas, distribuídas nos espaços de trabalho;
- c) aterramento, compatível com os circuitos previstos;
- d) circuitos para instalações dos aparelhos de ar condicionado ou similar;
- e) sistema de proteção contra descargas atmosféricas (SPDA);
- f) os circuitos para tomadas de uso geral, iluminação, tomadas para aparelhos de ar condicionado e tomadas para rede lógica, deverão ser independentes entre si;
- g) o nível de iluminação deverá ser adequado nos locais destinados aos servidores das unidades, e para os outros locais conforme normas técnicas vigentes;
- h) O imóvel deverá possuir medição individual de energia por meio de relógio medidor. O fornecimento de energia elétrica pela concessionária, com conta individualizada, deverá ser correspondente à área locada.

4.3. As especificações mínimas descritas no presente Termo de Referência não limitam a



oferta de propostas mais vantajosas à Administração pelos interessados.

5. DA ESTIMATIVA DE QUANTIDADES E DO VALOR ESTIMADO

5.1. O valor da contratação será obtido por meio da prospecção do mercado imobiliário, e do processo de Chamamento Público. Através desse processo, será possível identificar a oferta de imóveis que atendem aos requisitos apresentados neste Termo de Referência.

5.2. O objeto da contratação é locação de imóvel urbano destinado ao armazenamento de bens móveis servíveis e inservíveis, atendendo às necessidades da Secretaria Municipal de Gestão e Planejamento, além de outras demandas correlatas, conforme especificações presentes neste documento, projetando-se formalmente, locação por 60 (sessenta) meses.

5.3. (CATSER 4316)

6. CRITÉRIOS DE ACEITAÇÃO

6.1. Caso se encontre apenas um imóvel em condições de atender a Secretaria de Gestão e Planejamento, a Administração poderá optar pela inexigibilidade de licitação, com fundamento no artigo 74, V, da Lei n. 14.133/2021;

6.2. Caso se identifique mais de um imóvel em condições de atender as Secretarias Municipais de Desenvolvimento Econômico e Empreendedorismo (SEDEC), de Defesa Social (SEDES), de Secretaria de Serviços (SESE) de Direitos Humanos e Cidadania (SEDIR), Secretaria de Habitação, de Gestão e Planejamento (SEGEPLAN) e Secretaria Municipal da Fazenda (SEFA), que atualmente estão lotados no espaço Pró-Cidadão (Endereço: Avenida Talma Ribeiro Rodrigues, nº 5416, Portal de Jacaraípe), cujo Contrato nº 164/2023 de locação finda no mês de agosto de 2025, o procedimento de prospecção servirá de respaldo para a tomada de decisão referente a realização do certame licitatório.

7. CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO IMÓVEL

7.1. A proposta deverá possuir, de forma expressa, as especificações do objeto em razão das exigências deste Termo de Referência e prazo de entrega do imóvel e a identificação dos responsáveis legais para assinatura de Contrato.

7.2. Será aceita proposta que comprovar o atendimento das exigências mínimas deste Termo de Referência.

7.3. Para aceitação, a proposta deverá ser complementada com a planta de localização do terreno, planta baixa da benfeitoria e cópia do registro de imóveis.

8. CRITÉRIOS DE HABILITAÇÃO

8.1. DA PROPOSTA

8.1.1. Descrição detalhada do imóvel, observando todas as características exigidas neste Termo de Referência:



- a) Área total do imóvel;
- b) Área total construída;
- c) Endereço completo;
- d) Valor do aluguel do imóvel como um todo.

8.2. DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL:

- a) Planta baixa do imóvel atualizada;
- b) Fotografias;
- c) Certidão do Imóvel ou Escritura;
- d) Documentos pertinentes à habilitação jurídica e regularidade fiscal e trabalhista;
- e) Mapa de localização do imóvel, tipo “Google Maps” ou similar;
- f) Habite-se ou Certidão de Conclusão do Imóvel ou Alvará.

8.3. DOCUMENTAÇÃO DO PROPRIETÁRIO:

8.3.1. Em caso de Pessoa Física:

- a) RG
- b) CPF
- c) Em caso de imóvel com vários proprietários é necessária a apresentação de uma procuração autorizando que um dos proprietários assine o contrato.

8.3.2. Em caso de Pessoa Jurídica:

- a) CNPJ;
- b) Contrato Social e suas alterações,
- c) RG e CPF dos representantes legais.
- d) Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei n.º 5.452, de 1º de maio de 1943, que poderá ser retirada no site <http://www.tst.jus.br>.
- e) Prova de regularidade com o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), mediante a apresentação de Certificado de Regularidade de Situação/CRF, ou, se não for empregador;

8.3.3. Documentos em comum para Pessoa Física e Jurídica:

- a) Prova de regularidade com a Fazenda Pública Federal, referente à Certidão de Débitos relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União, que poderá ser solicitada no site <http://receita.economia.gov.br>;
- b) Prova de regularidade com a Fazenda Estadual, que poderá ser solicitada no site <https://internet.sefaz.es.gov.br> ;
- c) Prova de regularidade com a Fazenda Pública Municipal referente ao domicílio do interessado; que poderá ser retirada no site <http://www.serra.es.gov.br> .



9. DA DOCUMENTAÇÃO COMPLEMENTAR, CASO COUBER:

9.1. Nos casos em que a imobiliária esteja representando o proprietário do imóvel, deverá ser encaminhada, além da documentação do proprietário e da imobiliária, cópia da procuração ou do contrato de administração do imóvel.

9.2. A apresentação das propostas, nos moldes acima, visa a proporcionar maior clareza e padronização dos requisitos. Informações adicionais ou que extrapolem os requisitos objetivados pela Administração serão desconsideradas, assim como aquelas propostas que porventura adotem modelos diferentes e diversos do presente Termo de Referência.

9.3. As propostas serão formalmente assinadas e todas as demais páginas rubricadas. As propostas sem assinatura ou rubricas serão desconsideradas.

10. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR:

10.1. Manter o imóvel segurado contra incêndio, entregando cópia da apólice ao gestor do contrato a ser indicado pela Administração;

10.2. Pagar os impostos incidentes sobre o imóvel;

10.3. Pagamento do IPTU;

10.4. Incorrer nas despesas relacionadas com:

- a) As obras ou serviços exigidos pela segurança da construção ou pela correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel;
- b) Desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcialmente, à presente locação;

10.5. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de ar-condicionado, combate a incêndio e de rede de lógica, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica;

10.6. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores ao início da vigência do contrato de locação;

10.7. Pagar as despesas extraordinárias do imóvel, entendidas como aquelas que não refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, no que tange a obras e reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel.

11. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO:

11.1. Arcar com as despesas relativas ao fornecimento de água e de energia elétrica, taxa de lixo, iluminação pública e as relativas à coleta do esgoto sanitário;

11.2. Conservar o imóvel locado e a realizar nele, por sua conta, as obras de reparação dos estragos a que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal;

11.3. Restituir o imóvel, quando finda a locação, no estado em que o recebeu, conforme Laudo de Vistoria, salvo as deteriorações de seu uso normal; e que o LOCATÁRIOS poderá exercer o direito de retenção do imóvel locado até que seja devidamente indenizado pela execução, nele:



- a) De benfeitorias necessárias, quando o LOCADOR, previamente notificados, houver se recusado a realizá-las;
- b) De benfeitorias úteis que, por não poderem ser levantadas, a ele se incorporam.

11.4. Proceder ao reparo e manutenção, quando necessários em todos os equipamentos da rede elétrica, cabeamento estruturado e rede de dados e voz.

11.5. Efetuar os pagamentos nas datas e prazos estipulados em contrato;

11.6. Acompanhar e fiscalizar a execução do contrato;

11.7. Notificar, formal e tempestivamente, o locador sobre irregularidades observadas.

12. DOS PRAZOS:

12.1. O Contrato terá sua vigência pelo prazo de 60 (sessenta) meses, podendo esta ser prorrogada nos termos da lei.

12.2. A vigência será contada da data estipulada no contrato, com eficácia após a publicação do seu extrato no Diário Oficial do Município.

12.3. O contrato poderá prorrogado sucessivamente, mediante Termo Aditivo, respeitada a vigência máxima decenal, nos termos do artigo 107, da Lei 14.133/2021. Isso, observados os requisitos abaixo enumerados de forma simultânea e desde que autorizado formalmente pela autoridade competente, quais sejam:

- 13.3.1.** Se os serviços foram prestados regularmente;
- 13.3.2.** Se a contratada não sofreu punições de natureza pecuniária que tenham ultrapassado os limites previstos;
- 13.3.3.** Se a Administração mantém interesse na continuidade da locação;
- 13.3.4.** Se o valor do contrato permanece economicamente vantajoso para a Administração;
- 13.3.5.** Se a contratada manifestar expressamente interesse na prorrogação.

12.4. A Secretaria de Gestão e Planejamento poderá optar pela inexigibilidade de licitação caso identifique imóvel em condições de atender às suas necessidades e intenciona celebrar contrato administrativo com prazo de vigência de 60 (sessenta) meses.

13. DO PAGAMENTO

13.1. O LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR o aluguel do mês de referência até o vigésimo dia útil do mês subsequente.

13.2. O valor mensal do aluguel começará a ser pago somente após o recebimento do imóvel, com as adequações necessárias.

13.3. O recebimento e o consequente pagamento do valor da locação do espaço poderá ser realizado na justa medida em que as adequações forem concluídas e aceitas pela equipe de vistoria.



13.4. O pagamento será efetuado em moeda corrente, após aprovados pelo fiscal/gestor designado pela contratante, mediante apresentação das regularidades fiscais. (CND's Municipais, Estadual, Federal, Trabalhista outras).

13.5. Será retido o Imposto de Renda (IR), em cumprimento ao Decreto Municipal nº 3719/2022 de 17 de novembro de 2022, que dispõe sobre a retenção de Imposto de Renda no pagamento a Fornecedores, nos termos da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1234/2012.

14. DO ACOMPANHAMENTO E FISCALIZAÇÃO

14.1. A execução do contrato será acompanhada e fiscalizada pela Secretaria Municipal de Gestão e Planejamento.

15. DAS SANÇÕES

15.1. O não cumprimento das exigências contratuais sujeitará a Locadora a sanções administrativas conforme previsto na lei nº 14.133/2021.

16. DA PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS

16.1. Em atendimento ao disposto na Lei Geral de Proteção de Dados, o CONTRATANTE, para a execução do serviço/objeto deste contrato, tem acesso a dados pessoais dos representantes da CONTRATADA, tais como números do CPF e do RG, endereços eletrônico e residencial, e cópia do documento de identificação.

16.2. O CONTRATANTE e a CONTRATADA comprometem-se a proteger os direitos fundamentais de liberdade e de privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural, relativos ao tratamento de dados pessoais, inclusive nos meios digitais, garantindo que:

- a) o tratamento de dados pessoais dar-se-á de acordo com as bases legais previstas nas hipóteses dos artigos 7º e/ou 11 da Lei nº 13.709/2018 (Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais - LGPD) às quais se submeterão as contratações, e para propósitos legítimos, específicos, explícitos e informados ao titular;
- b) o tratamento seja limitado às atividades necessárias ao atingimento das finalidades de execução da contratação, utilizando-os, quando seja o caso, em cumprimento de obrigação legal ou regulatória, no exercício regular de direito, por determinação judicial ou por requisição da Autoridade Nacional de Proteção de Dados - ANPD;
- c) em caso de necessidade de coleta de dados pessoais indispensáveis à execução contratual, esta será realizada mediante prévia aprovação do CONTRATANTE, responsabilizando-se a CONTRATADA por obter o consentimento dos titulares (salvo nos casos em que opere outra hipótese legal de tratamento). Os dados assim coletados só poderão ser utilizados na execução do objeto contratado, e em hipótese alguma poderão ser compartilhados ou utilizados para outros fins.

16.3. A CONTRATADA fica obrigada a comunicar ao CONTRATANTE em até 24 (vinte e quatro)



horas qualquer incidente de acessos não autorizados aos dados pessoais, situações acidentais ou ilícitas de destruição, perda, alteração, comunicação ou qualquer forma de tratamento inadequado ou ilícito, bem como adotar as providências dispostas no art. 48 da Lei Geral de Proteção de Dados.

16.4. Encerrada a vigência do contrato ou não havendo mais necessidade de utilização dos dados pessoais, sejam eles sensíveis ou não, a CONTRATADA interromperá o seu tratamento e, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, eliminará completamente esses dados (seja em formato digital ou físico), salvo quando a CONTRATADA tenha que mantê-los para cumprimento de obrigação legal.

17. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

17.1. A despesa será custeada pela dotação orçamentária abaixo:

Classificação Funcional: 12.122.0039.2.222

Ação: *Manutenção e Conservação de Bens Imóveis*

Natureza da Despesa: 3.3.90.39.10 - *Locação de Imóveis*

18. RESPONSÁVEL PELO TERMO DE REFERÊNCIA:

18.1. Em tempo, é oportuno mencionar que o Termo de Referência foi confeccionado com base no estudo Técnico preliminar desenvolvido pela Secretaria Municipal de Gestão e Planejamento, e com base na Lei nº 14.133/2021 e Decreto Municipal 5.618/2023, o que corrobora o compromisso com o Planejamento nas Contratações públicas por parte da Secretaria Requisitante.

SERRA (ES), 30 de Janeiro de 2025

Elaborado por:

Julia Coutinho Araújo da Silva Pimentel
Comissão permanente de Assessoramento de Licitação
Departamento de Administração de Materiais – Secretaria Municipal de Gestão de Planejamento

19. APROVAÇÃO MOTIVADA DO TERMO DE REFERÊNCIA

Com base nas justificativas técnicas e nos argumentos apresentados, aprovo este Termo de Referência.

Ricardo Savacini Pandolfi
Secretária Municipal de Gestão e Planejamento