



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEMIRIM

Praça Domingos Jose Martins S/Nº - Centro - Itapemirim / ES
CEP: 29330-000 CNPJ: 27.174.168/0001-70 - www.itapemirim.es.gov.br

TERMO REFERENCIAL/PROJETO BASICO Nº 000312 / 2026

DATA	08/10/2026	Protocolo PMI Nº. 23078/2026
ORIGEM	SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL	
DESTINO	SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL	
REQUERENTE	JULIO CESAR FERREIRA DE MAGALHAES	
TIPO OBJETO	() Material - (X) Serviço	
MODALIDADE		

OBJETO

Termo de Referência de Locação de Imóvel situado à Avenida Itapemirim, s/n Itioca Itapemirim-ES, de propriedade do Sr JOEL DE OLIVEIRA CONTAIFFER e da Sra MAURA OZORIO CONTAIFFER, para instalação e funcionamento do CDL CAPACITA ITAPEMIRIM - Projeto de Integração Social Comunitária - PISC com extensão a Sala do Empreendedor

JUSTIFICATIVA

1-JUSTIFICATIVA:

Contratação de locação de imóvel comercial para abrigar as atividades do Projeto de Integração Social Comunitária da CDL de Itapemirim em parceria com a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e Social de Itapemirim

O espaço servirá para ministrar cursos profissionalizantes gratuitos de fotografia profissional e manutenção de computadores para a população local

2- Da Justificativa

O projeto visa à capacitação e inclusão produtiva dos cidadãos, exigindo um espaço físico seguro, acessível e com infraestrutura elétrica e lógica adequada para a instalação de bancadas de informática e ambiente controlado de iluminação para fotografia

3-Das Especificações e Requisitos do Imóvel

31O imóvel pretendido deve atender aos seguintes critérios mínimos:

Área útil: Mínimo recomendado de 80 m² a 100 m²

Divisórias / Ambientes:

01 sala ampla para teoria e laboratório de manutenção de computadores (com pontos de tomadas reforçados), podendo ser adaptado

01 estúdio/sala versátil para aulas práticas de fotografia (com controle de luz natural/escurecimento)

01 recepção ou espaço administrativo

01 banheiro (com acessibilidade)

32Infraestrutura:

Instalação elétrica em bom estado para suportar múltiplos computadores e equipamentos de iluminação de estúdio simultaneamente

Boa ventilação natural ou climatização adequada

Acessibilidade para pessoas com mobilidade reduzida (rampa ou piso térreo)

33Localização: Região central em Itaóca ou Itaipava ou de fácil acesso por transporte público para a população atendida

4 Do Prazo de Vigência

41 O contrato de locação terá duração inicial de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado por interesse das partes, nos termos da Lei do Inquilinato (Lei nº 8245/1991)

5 Das Obrigações do Locador (Proprietário)

51 Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso, pintura e segurança

52 Pagar impostos e taxas incidentes sobre o imóvel (como IPTU), salvo acordo prévio em contrário

53 Garantir o uso pacífico do imóvel durante a vigência da locação

6 Das Obrigações da Locatária (SEMDES)

61 Pagar pontualmente o aluguel mensal ajustado

62 Utilizar o imóvel exclusivamente para os fins educacionais e sociais propostos

63 Zelar pela conservação e devolver o imóvel nas mesmas condições recebidas (salvo o desgaste natural) ao término do contrato

RAZÃO DE ESCOLHA

Após percorrer os imóveis disponíveis para locação nas proximidades de Itaipava e Itaóca, o imóvel que mais atendeu as exigências para a prestação do serviço desejado, foi o imóvel, em nome do Sr JOEL DE OLIVEIRA CONTAIFFER e de MAURA OZORIO CONTAIFFER, localizado na Avenida Itapemirim, 2.732, Itioca Itapemirim-ES, com as documentações necessárias para a locação, conforme consta no sistema de protocolo BPMS 23078/2026, propício para o atendimento dos cursos aos cidadãos e da Sala do Empreendedor

DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEMIRIM

Praça Domingos Jose Martins S/Nº - Centro - Itapemirim / ES
CEP: 29330-000 CNPJ: 27.174.168/0001-70 - www.itapemirim.es.gov.br

O espaço comporta duas salas que poderão ser divididas por divisórias, compatível ao estabelecimento, funcionamento, desenvolvimento das atividades o Projeto PSIC

O Imóvel está localizado no Centro de Itaóca, em local estratégico, seguro, de boa visibilidade, em bom estado de conservação, observando as seguintes característica, como requisitos necessários:

Conter 02 salas - sendo necessário cada uma possuir área de 11,00 m2 a 16 m2 para disponibilização dos equipamentos de computadores que serão utilizados e espaço para aprendizagem da Fotografia a serem ocupadas/destinadas pelos estudantes inscritos

Sala 01: Montagem de Computadores;

Sala 02: Montagem de equipamentos para fotografia

Recepção/Atendimento aos estudantes

Banheiro 01: com acesso aos portadores de necessidades especiais

6MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO:

A execução do objeto iniciar-se-á após a assinatura do contrato de locação e com vigência por 12 (doze) meses podendo ser prorrogado por igual período, conforme a necessidade da Secretaria e disponibilidade financeira/orçamentária

7ENQUADRAMENTO:

Artigo 74 da Lei nº 14133/2021, inciso V

8JUSTIFICATIVA DA DISPENSA DE LICITAÇÃO:

A fundamentação legal encontra-se no Artigo 74, Inciso V, da Lei Federal nº 14133/2021, que dispõe: "Art 74 - É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de: V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária a escolha"

9SANÇÕES ADMINISTRATIVAS:

Estabelecidas pela Lei nº 14133/2021 e Lei do Inquilinato

10OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE:

Não sublocar ou emprestar o imóvel ora locado, exceto para abrigar outras Unidades da Administração Municipal direta, ou ainda, por cessão parcial a outros entes da Administração Pública Federal e Estadual direta e indireta, e Municipal indireta;

Servir-se da coisa alugada para os usos convencionados ou presumidos, conforme a natureza dela e as circunstâncias, bem como tratá-la com o mesmo cuidado como se sua fosse;

Pagar pontualmente o aluguel nos prazos ajustados;

Levar ao conhecimento da CONTRATADA as turbações de terceiros, que se pretendam fundadas em direito;

Restituir a coisa, finda a locação, no estado em que a recebeu, salvas as deteriorações naturais ao uso regular;

Arcar com as tarifas de consumo de água e energia elétrica;

11OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA:

Resguardar a CONTRATANTE dos embaraços e turbações de terceiros, que tenham ou pretendam ter direitos sobre coisa alugada, e responderá pelos seus vícios, ou defeitos, anteriores à locação;

Entregar a CONTRATANTE o imóvel locado em estado de servir ao uso a que se destina;

Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

Arcar com os demais tributos, ônus, encargos ou débitos incidentes sobre o imóvel ora locado;

Disponibilizar o imóvel no ato da assinatura do referido contrato, atendendo as necessidades da Secretaria Municipal o de Desenvolvimento Econômico e Social, conforme características previstas no termo de referência;

Efetuar manutenções corretivas relacionadas ao imóvel, quando decorrentes de seu processo construtivo e dos materiais empregados, bem como as decorrentes de eventuais vícios, ou defeitos que venham a serem encontrados no imóvel, em conformidade com a Lei do

Inquilinato;

Não realizar quaisquer manutenções, prediais ou obras civis que possam prejudicar ou agredir as instalações;

Em caso de falecimento, os direitos e responsabilidades sobre a locação transmitem-se aos herdeiros da CONTRADA

12FORMA DE PAGAMENTO:

O período do contrato é de 12 (doze) meses, no valor mensal de R\$ 2910,00 (dois mil, novecentos e dez reais), com vencimento no último dia de cada mês e pagável através de crédito em conta corrente sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao da utilização do imóvel

13PRAZO PARA O INÍCIO:

A execução do objeto iniciar-se-á após a assinatura do contrato

14FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO:

A fiscalização do contrato ficará à cargo dos servidores Jaelson Leocadio de Lima, matrícula 210926-03 e Wallace da Silva Paes, matrícula 212431-01

JÚLIO CÉSAR FERREIRA DE MAGALHÃES

Secretário Municipal de Desenvolvimento Econômico e Social

OBJETO

Lote									
-									
Ítem	Código	Lote	Ficha- Fonte	Especificação	Unidade	Qtd Min	Qtd Max	Unitário	Valor Total
00001	00006902		00592-17040000	ALUGUEL DE IMOVEL PARA	12 M	12,00	12,00	2910,0000	34.920,00



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEMIRIM

Praça Domingos Jose Martins S/Nº - Centro - Itapemirim / ES
CEP: 29330-000 CNPJ: 27.174.168/0001-70 - www.itapemirim.es.gov.br

Lote		-							
Ítem	Código	Lote	Ficha- Fonte	Especificação	Unidade	Qtd Min	Qtd Max	Unitário	Valor Total
			0000-AAAA	ATENDER A SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONOMICO E SOCIAL locação de imóvel em itaoca/itaipava para atender a secretaria municipal de desenvolvimento economico e social e a sala do empreendedor					

Total do Agrupamento: 34.920,00

Total Geral: 34.920,00

Assinatura do Secretário Municipal

____/____/____
Data da Aprovação

Certificado de Assinaturas Eletrônicas

Documento Ref: 28a0e6599e8a424f44bb1715c9ae4cd4

Documento assinado por:

Júlio César Ferreira de Magalhes	
CPF: ***.209.907-**	
Email Verificado: cesardebado@gmail.com	
IP: 186.237.173.104	Data: 08/10/2026 20:03:24

Assinaturas Eletrônicas conferidas e confirmadas em: 08/10/2026 20:08:11