CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 001/2026

EDITAL DE INTERESSE DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL DE PESSOA FÍSICA OU JURÍDICA
PROSPECÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO

O Departamento Estadual de Trânsito do Estado do Espírito Santo - DETRAN|ES, no uso de suas atribuições e de acordo com o disposto na Lei nº 14.133/2021 e no Decreto estadual nº 5.352-R/2023, torna público o presente Edital de Prospecção do mercado imobiliário, com vistas à futura locação de imóvel para instalação e funcionamento da Circunscrição Regional de Trânsito – CIRETRAN, no Município de Guarapari, de acordo com o processo administrativo nº 2025-VFKMW, nas condições e quantidades abaixo descritas, com o objetivo de realizar atendimento à população e as demandas do DETRAN|ES.

1 - REQUISITOS NECESSÁRIOS DO IMÓVEL:

1.1 Imóvel para a instalação e funcionamento da CIRETRAN do DETRAN|ES no município de GUARAPARI/ES, sendo uma loja comercial sem paredes divisórias destinada às instalações administrativas, com no mínimo 180m² (cento e oitenta metros quadrados) e no máximo 300m² (trezentos metros quadrados), contendo:

- 01 (uma) copa/cozinha;
- No mínimo 01 (um) banheiro adaptado para deficientes físicos e pessoas com mobilidade reduzida, masculino/feminino, de acordo com NBR 9050 e legislações correlatas;
- O imóvel deve ser provido de acessibilidade para deficiente físico e pessoa com mobilidade reduzida nos seus acessos e circulações interna e externa, sob critérios técnicos da norma da ABNT NBR 9050 e legislações correlatas;
- Entradas de energia trifásica;
- Redes elétricas aterradas;
- Medidores de água e energia independentes;
- Local não sujeito a alagamento.

1.2 A definição do limite mínimo de 180 m² fundamenta-se na análise técnica da proposta recebida, verificando-se que a eventual redução da área privativa não compromete as rotinas operacionais nem o atendimento ao público, haja vista a disponibilidade de instalações sanitárias situadas na área externa/comum da estrutura, mantendo-se a funcionalidade e economicidade da solução

1.3 A localização do imóvel deverá ser de fácil acesso aos usuários e credenciados, próxima aos corredores de transportes coletivos públicos municipais e intermunicipais. O método utilizado para estimar a área do imóvel considerou os serviços oferecidos pelo DETRAN|ES, à capacidade operacional e número de servidores/terceirizados, o número de habitantes e o quantitativo da frota de veículos do município.

1.4 A previsão do prazo do contrato deverá ser de 60 (sessenta) meses, em caráter continuado pelo tempo que perdurar o mesmo. Essa medida busca de forma geral, evitar a interrupção da prestação dos

2026-LKHV6X - E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 17/11/2026 11:18 PÁGINA 1 / 38

serviços, e consequentemente, a realização das atividades inerentes ao órgão. Sabe-se que os procedimentos de contratação e prorrogação contratual demandam tempo e envolvimento de diversas áreas administrativas, sobretudo quanto aos procedimentos administrativos e operacionais que geram custos. Não haveria por esta razão, a necessidade de impor à Administração Pública a celebração de novos contratos ou prorrogação a cada ano, sendo que no próprio contrato há previsão de rescisão unilateral. Junta-se a isto, a possibilidade de que o serviço possa se estender por mais de um exercício financeiro, sem precisar de haver desgastes referentes ao deslocamento, reorganização e adaptação por mudanças periódicas.

MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

1.5 Os proponentes deverão oferecer imóveis que atendam às especificações e aos requisitos estabelecidos no item 3 deste Termo de Referência, observadas as condições técnicas e legais aplicáveis, devendo a disponibilização do imóvel ser precedida de chamamento público, na forma da legislação aplicável.

1.6 As propostas recebidas serão analisadas quanto ao atendimento dos requisitos técnicos, jurídicos e documentais estabelecidos neste Edital e no instrumento convocatório, não sendo realizada classificação ou ordenação entre os imóveis que atendam integralmente às condições estabelecidas. Na hipótese de ser identificada apenas uma proposta viável, a eventual contratação direta deverá observar os requisitos legais aplicáveis, inclusive o disposto no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021. Caso sejam identificadas duas ou mais propostas viáveis e não esteja caracterizada a singularidade do imóvel que justifique a contratação direta, deverão ser adotadas as providências necessárias à realização do procedimento licitatório cabível, conforme legislação aplicável.

1.7 Para fins de comprovação do atendimento às normas de acessibilidade aplicáveis, inclusive à ABNT NBR 9050, quando exigível, o proponente deverá apresentar documentação emitida pelo órgão competente ou, na impossibilidade de sua emissão, laudo técnico elaborado por profissional legalmente habilitado, conforme exigências estabelecidas no instrumento convocatório.

1.8 O não atendimento aos requisitos técnicos e legais estabelecidos neste Edital e no instrumento convocatório deverá ser objeto de avaliação pela Administração, podendo resultar na não aceitação da proposta ou, caso constatado após a formalização da contratação, na adoção das medidas previstas no respectivo instrumento contratual e na legislação aplicável.

1.9 Apresentada a proposta, o imóvel será analisado pela COMAP – Coordenação de Manutenção Predial, a qual deverá identificar as adequações necessárias para o funcionamento, especificando aquelas de responsabilidade do proprietário e do DETRAN/ES.

1.10 A COMAP deverá apresentar ao proprietário parecer técnico especificando as obras/reformas/adequações necessárias ao funcionamento do imóvel, discriminando aquelas que ficarão às custas do DETRAN/ES e às custas do proprietário.

1.11 O parecer técnico deverá destacar as obras/reformas/adequações que são de responsabilidade legal do proprietário e que poderão ser realizadas pelo mesmo ou amortizadas no valor da locação, já

2026-LKHV6X - E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 17/11/2026 11:18 PÁGINA 2 / 38

no comodato, deverá ser definido previamente como serão tratadas as adequações eventualmente atribuídas ao comodante ou ao comodatário.

1.12 Conforme limite estabelecido em minuta de contrato padronizada pela PGE/ES, cabendo ao proprietário manifestar ciência e concordância.

1.13 As obras/reformas/adequações deverão ser executadas e comprovadas em 90 (noventa) dias ininterruptos, a contar do início da vigência do contrato, sendo permitida, excepcionalmente e desde que devidamente justificada e previamente solicitada, a prorrogação.

1.14 No caso de pequenas obras/reformas/adequações a serem realizadas durante a ocupação do imóvel pelo DETRAN|ES, estas deverão ser executadas atendendo aos princípios e normas de segurança do trabalho, não podendo trazer prejuízos aos usuários, servidores e nem ao bom funcionamento da Ciretran ou a qualquer bem, patrimônio e documentos que ali estiverem alocados, para tais serviços a serem executados, deverá o proprietário estar previamente acordado com o chefe da referida unidade.

1.15 O imóvel deverá obedecer ao Código de Postura Municipal, ao Plano Diretor Municipal e demais legislações correlatas, bem como não possuir restrição alguma quanto à prestação de serviços oferecidos pelo DETRAN/ES.

1.16 Cabe atentar para o pagamento do aluguel referente à locação do imóvel, que somente será realizado após a conclusão de toda obra/reforma/adequações de responsabilidade do proprietário.

2 - DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

2.1 Para avaliação das propostas é necessário apresentar os seguintes documentos:

a) Carta de “Habite-se”.
b) Certidão Negativa de Débitos Municipais (Certidão de cadastro mobiliário na prefeitura /Certidão de quitação do IPTU/ taxas Imobiliárias/taxas condominiais e demais taxas relativas ao imóvel, no que couber);
c) Certidão da Matrícula do Imóvel Atualizada emitida pelo Cartório de Registro Geral de Imóveis competente (Cópia da matrícula cartorial / Certidão de ônus reais do imóvel emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis nos últimos 30 (trinta) dias / Escritura pública do imóvel, se houver).
d) Fotos e/ou imagens do imóvel.
e) Cópia impressa e digital do projeto arquitetônico do imóvel contendo planta baixa, corte, fachada, cobertura e planta de situação.
f) Alvará de Licença do Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Espírito Santo - CBMES.
g) Declaração do proponente de que no momento da contratação o imóvel ofertado estará assegurado por Prêmio de Seguro complementar contrafogo, conforme versa o inciso VIII, do Art. 22, da Lei nº 8.245/91.

2026-LKHV6X - E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 17/11/2026 11:18 PÁGINA 3 / 38

3. REQUISITOS DE HABILITAÇÃO

3.1 HABILITAÇÃO JURÍDICA

3.1.1 **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.

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

3.1.3 **Microempreendedor Individual (MEI):** Certificado da Condição de Microempreendedor Individual - CCMEI, cuja aceitação ficará condicionada à verificação da autenticidade no sítio https://www.gov.br/empresas-e-negocios/pt-br/empreendedor.

3.1.4 **Sociedade empresária, sociedade limitada unipessoal ou sociedade identificada como empresa individual de responsabilidade limitada:** 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.

3.1.5 **Sociedade empresária estrangeira:** portaria de autorização de funcionamento no Brasil, publicada no Diário Oficial da União e arquivada na Junta Comercial da unidade federativa onde se localizar a filial, agência, sucursal ou estabelecimento, a qual será considerada como sua sede, conforme Instrução Normativa DREI/ME n.º 77, de 18 de março de 2020.

3.1.6 **Sociedade simples:** inscrição do ato constitutivo no Registro Civil de Pessoas Jurídicas do local de sua sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores.

3.1.7 **Filial, sucursal ou agência de sociedade simples ou empresária:** inscrição do ato constitutivo da filial, sucursal ou agência da sociedade simples ou empresária, respectivamente, no Registro Civil das Pessoas Jurídicas ou no Registro Público de Empresas Mercantis onde opera, com averbação no Registro onde tem sede a matriz.

3.1.8 **Sociedade cooperativa:** ata de fundação e estatuto social, com a ata da assembleia que o aprovou, devidamente arquivado na Junta Comercial ou inscrito no Registro Civil das Pessoas Jurídicas da respectiva sede, além do registro de que trata o art. 107 da Lei nº 5.764, de 16 de dezembro 1971.

3.1.9 **Agricultor familiar:** Declaração de Aptidão ao Pronaf – DAP ou DAP-P válida, ou, ainda, outros documentos definidos pela Secretaria Especial de Agricultura Familiar e do Desenvolvimento Agrário, nos termos do art. 4º, §2º do Decreto nº 10.880, de 2 de dezembro de 2021.

3.1.10 **Produtor Rural:** matrícula no Cadastro Específico do INSS – CEI, que comprove a qualificação como produtor rural pessoa física, nos termos da Instrução Normativa RFB n. 971, de 13 de novembro de 2009 (arts. 17 a 19 e 165).

3.1.11 **Os documentos apresentados deverão estar acompanhados de todas as alterações ou da consolidação respectiva.**

2026-LKHV6X - E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 17/11/2026 11:18 PÁGINA 4 / 38

3.2 HABILITAÇÃO FISCAL, SOCIAL E TRABALHISTA

3.2.1 **Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ) ou no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF), conforme o caso**.

3.2.2 **Prova de inscrição no cadastro de contribuintes estadual e/ou municipal relativo ao domicílio ou sede do fornecedor, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual**.

3.2.2.1 Caso o fornecedor seja considerado isento dos tributos estaduais ou municipais 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.

3. 2.2.2 O fornecedor enquadrado como microempreendedor individual que pretenda auferir os benefícios do tratamento diferenciado previstos na Lei Complementar 123/2006 estará dispensado da prova de inscrição nos cadastros de contribuintes estadual e municipal.

3.2.3 **Prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional**, mediante apresentação de certidão negativa ou positiva com efeito de negativa, expedida conjuntamente pela Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), referente aos créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União por elas administrados, inclusive aqueles relativos à Seguridade Social.

3.2.4 **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)**.

3.2.5 **Prova de regularidade com a Fazenda Pública Municipal da sede da licitante**.

3.2.6 **Prova de regularidade com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), mediante certidão expedida pela Caixa Econômica Federal**.

3.2.7 **Prova de regularidade 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**.

3.2.8 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.

3.2.9 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:

3.2.9.1 A licitante deverá apresentar, à época da habilitação, todos os documentos exigidos para efeito de comprovação de regularidade fiscal, mesmo que apresentem alguma restrição.

3.2.9.2 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.

2026-LKHV6X - E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 17/11/2026 11:18 PÁGINA 5 / 38

3.2.9.3 O prazo a que se refere o item anterior poderá, a critério da Administração Pública, ser prorrogado por igual período.

3.2.9.4 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.

3.2.9.5 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.

3.2.9.6 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.

3.2.9.7 A formalização da contratação fica condicionada à regularização da documentação comprobatória de regularidade fiscal e trabalhista, 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.

3.3 HABILITAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA

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

3.3.2 Certidão negativa de falência expedida pelo distribuidor da sede do fornecedor, para as demais pessoas jurídicas.

3.3.3 Caso a licitante se encontre em processo de recuperação judicial ou extrajudicial, deverá apresentar certidão emitida pela instância judicial competente certificando que a interessada está apta econômica e financeiramente a participar da licitação, além de cumprir todos os demais requisitos de habilitação exigidos por este Edital.

4. APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA

4.1 O formulário de Proposta de Locação/Comodato **(ANEXO I)** deverá ser totalmente preenchido, assinado e entregue junto aos documentos de habilitação (itens 2 e 3 do edital). O Edital encontra-se no site: www.detran.es.gov.br.

4.2 Não serão analisadas propostas com informações e especificações em desconformidade com o Edital que não permitam saneamento.

2026-LKHV6X - E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 17/11/2026 11:18 PÁGINA 6 / 38

4.3 As propostas deverão conter assinatura formal/eletrônica qualificada. Propostas sem assinatura serão desconsideradas.

4.4 As propostas e documentos deverão ser protocolados via sistema **e-Docs** (https://e-docs.es.gov.br), endereçados ao setor: GRUPO E COMISSÕES – COMISSÕES E CONTRATOS - COMISSÃO DE ATIVIDADE DE LICITAÇÃO I do órgão DETRAN, ou presencialmente no Setor de Protocolo da Sede do DETRAN|ES ou unidades descentralizadas.

4.5 O prazo para envio de propostas será de **08 (oito) dias úteis**, contados a partir da publicação oficial deste Chamamento.

4.6 A validade da proposta comercial deverá ser de no mínimo 60 (sessenta) dias.

4.7 O DETRAN|ES reserva-se 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 conforme Anexo I deste edital.

5. ELEIÇÃO DO IMÓVEL

5.1 A avaliação dos critérios de seleção caberá ao Agente de Contratação, Equipe de Licitação, COMAP (Coordenação de Manutenção Predial) e CAGEN (Coordenação de Agências - Setor Solicitante).

5.2 O Agente de Contratação analisará a documentação de habilitação e regularidade do proponente e do imóvel.

5.3 A COMAP avaliará a estrutura física e emitirá Parecer Técnico motivado de conformidade com os requisitos do item 1 do Edital, devidamente motivado e fundamentado, para subsidiar a decisão da CAGEN.

5.4 A aprovação definitiva será estabelecida após a realização da visita in loco e a confirmação que o imóvel atende aos requisitos estabelecidos, bem como após a aceitação pelo proprietário quanto à execução de modificações, caso haja.

5.5 O valor efetivo da locação será estabelecido posteriormente, em razão das condições de aproveitamento dos imóveis oferecidos e depois de verificados o atendimento aos requisitos estabelecidos neste edital, adequações necessárias a serem realizadas no imóvel e da compatibilidade de seu valor de mercado, nos termos do artigo 96, Inciso III c/c artigo 100, Inciso IV, ambos do Decreto Estadual nº 3126-R.

5.5.1 O valor mensal a ser pago pela locação do imóvel estará limitado ao valor estabelecido no Laudo de Avaliação elaborado pela CAI/DETRAN.

5.5.2 Após Laudo de Avaliação será formalmente questionado ao(s) proponente(s) quanto ao aceite ou não do valor avaliado, sendo possível manter o valor da proposta caso esteja abaixo do valor avaliado.

5.6 Demonstrada a pluralidade de proponentes que atenda aos requisitos mínimos exigidos neste Edital, o DETRAN|ES realizará procedimento licitatório conforme dispõe o Decreto n° 3.126-R/2012 e na forma

2026-LKHV6X - E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 17/11/2026 11:18 PÁGINA 7 / 38

do art. 51 da Lei Federal nº 14.133/2021. Caso contrário, a locação será realizada por inexigibilidade de licitação na forma do art. 74, inciso V §5º da Lei Federal 14.133/2021.

6. CRITÉRIOS PARA ACEITE DA PROPOSTA - VERIFICAÇÃO DO IMÓVEL

6.1 Para o aceite da proposta, na fase de verificação do imóvel serão observados os critérios presentes no item 1.

6.2 Será realizado um check-list para verificar se o imóvel atende a todos os requisitos do Termo de Referência, bem como para aferir o cumprimento dos critérios estabelecidos nos itens 1, 2 e 3.

7. VISITA IN LOCO

7.1 Os proponentes deverão disponibilizar, mediante solicitação da Coordenação de Manutenção Predial - COMAP, agenda para realização de vistoria de reconhecimento aos imóveis objeto de proposta. Nos casos de identificação de imóveis de interesse, a COMAP poderá solicitar informações complementares referentes à projeto arquitetônico e outros documentos que entender necessários.

7.2 As solicitações de vistorias podem ocorrer com as seguintes finalidades:

- Compatibilizar as informações contidas nos documentos previamente entregues com as condições atuais da edificação no que tange à localização do imóvel, implantação da edificação, instalações civis, instalações elétricas, e hidrossanitárias, atendimento aos normativos de incêndio, pânico, e de acessibilidade, e condições da estrutura;
- Certificar o atendimento de todos os requisitos exigidos;
- Avaliar e se manifestar quanto a vantajosidade e viabilidade sob aspectos funcional, de segurança e outros;
- Avaliar e propor adaptações, se necessárias, para assegurar o pleno funcionamento do PAV/CIRETRAN;
- Avaliar, em momento oportuno, a possibilidade de ocupação do imóvel ao mesmo tempo em que são realizadas adaptações;
- Elaborar o Relatório Técnico com a indicação de conformidade ou não do(s) imóvel(is) ofertado(s) e selecionado(s), devidamente motivado e fundamentado, contendo registro fotográfico, contextualizando os documentos apresentados com a condição do imóvel, e demais exigências.

8. CONTRATAÇÃO

8.1. A realização do chamamento público possibilitará a identificação de propostas eventualmente disponíveis, **tanto na modalidade de locação quanto na modalidade de cessão gratuita de uso de imóvel, mediante celebração de contrato de comodato**. As propostas apresentadas serão submetidas à análise das condições ofertadas, a fim de verificar a solução que melhor atenda à necessidade administrativa.

2026-LKHV6X - E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 17/11/2026 11:18 PÁGINA 8 / 38

8.2. Caso a solução selecionada envolva a locação do imóvel, as obrigações decorrentes da contratação serão formalizadas por meio de Contrato de Locação, a ser celebrado entre o DEPARTAMENTO ESTADUAL DE TRÂNSITO DO ESPÍRITO SANTO – DETRAN|ES, na qualidade de LOCATÁRIO, e o proponente selecionado, na qualidade de LOCADOR, observadas as disposições das Leis Federais nº 14.133/2021 e nº 8.245/1991, do Decreto Estadual nº 3.126-R/2012 e das demais normas aplicáveis.

8.3. Para a formalização do Contrato de Locação, será utilizada a minuta-padrão previamente analisada pela Procuradoria-Geral do Estado do Espírito Santo – PGE/ES, constante do Anexo V.

8.4. Caso a solução selecionada envolva a cessão gratuita de uso do imóvel, a formalização da relação jurídica ocorrerá mediante celebração de Contrato de Comodato, utilizando-se instrumento contratual próprio, adequado à natureza gratuita da relação e às condições estabelecidas entre as partes, observada a legislação aplicável.

9. DO PAGAMENTO

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

9.2 Por se tratar de imóvel, as regras para pagamento deverão estar devidamente apontadas no respectivo contrato de locação.

10 - VIGÊNCIA DO CONTRATO

10.1 O prazo de vigência contratual será de 60 (sessenta) meses, podendo ser prorrogado sucessivamente, desde que persista o interesse público e a vantajosidade da contratação.

10.2 Terá início no dia posterior ao da publicação do respectivo instrumento no Portal Nacional de Contratações Públicas - PCNP, prorrogável na forma dos artigos 106 e 107 da Lei n° 14.133/2021, 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 para celebrar o contrato em nome do LOCATÁRIO.

10.3 A gestão do contrato, inclusive quanto à prorrogação, deve observar o que disposto no art. 22 do Decreto Estadual nº 5545-R/2023 e em orientações complementares da Administração Estadual.

10.4 A periodicidade de reajuste dos contratos de locação de imóveis, quando couber, será anual e será calculado com base no Índice de Preços ao Consumidor Ampliado - IPCA.

10.5 O contrato poderá ser rescindido a qualquer momento do período de vigência, pelo locatário, desde que devidamente justificado o interesse público, sem que desta ocorra qualquer ônus de qualquer natureza ao locatário.

10.6 Quanto à rescisão contratual importante colacionar as hipóteses de rescisão do contrato de locação e as prerrogativas da locatária elencadas na minuta de contrato.

2026-LKHV6X - E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 17/11/2026 11:18 PÁGINA 9 / 38

11. DA PARTICIPAÇÃO NA LICITAÇÃO/CONTRATAÇÃO (VEDAÇÕES)

11.1 Não poderão disputar esta licitação:

I. aquele que não atenda às condições deste Edital e seu(s) anexo(s);

II. pessoas jurídicas reunidas em consórcio;

III. autor do anteprojeto, do projeto básico ou do projeto executivo, pessoa física ou jurídica, quando a licitação/contratação versar sobre serviços ou fornecimento de bens a ele relacionados;

IV. empresa, isoladamente ou em consórcio, responsável pela elaboração do projeto básico ou do projeto executivo, ou empresa da qual o autor do projeto seja dirigente, gerente, controlador, acionista ou detentor de mais de 5% (cinco por cento) do capital com direito a voto, responsável técnico ou subcontratado, quando a licitação/contratação versar sobre serviços ou fornecimento de bens a ela necessários;

V. pessoa física ou jurídica que se encontre, ao tempo da licitação/contratação, impossibilitada de participar da licitação/contratação em decorrência de sanção que lhe foi imposta;

VI. aquele que mantenha vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que desempenhe função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau;

VII. empresas controladoras, controladas ou coligadas, nos termos da Lei nº 6.404/1976, concorrendo entre si;

VIII. pessoa física ou jurídica que, nos 5 (cinco) anos anteriores à divulgação do edital, tenha sido condenada judicialmente, com trânsito em julgado, por exploração de trabalho infantil, por submissão de trabalhadores a condições análogas às de escravo ou por contratação de adolescentes nos casos vedados pela legislação trabalhista;

IX. Não poderá participar, direta ou indiretamente, da licitação/contratação ou da execução do contrato servidor público estadual, independentemente de qual seja o órgão ou entidade contratante, devendo ser observadas as situações que possam configurar conflito de interesses no exercício ou após o exercício do cargo ou emprego, nos termos da legislação que disciplina a matéria, conforme art. 9º, § 1º, da Lei nº 14.133/2021 e arts. 221, XIX, da Lei Complementar Estadual nº 46/1994 e 35 da Constituição Estadual.

12. DA IMPUGNAÇÃO AO EDITAL E DO PEDIDO DE ESCLARECIMENTO

12.1 Qualquer pessoa é parte legítima para impugnar este Edital por irregularidades na aplicação da legislação, devendo protocolar o pedido até 3 (três) dias úteis antes da data de encerramento do prazo de recebimento das propostas estabelecido no item 5.5 deste Edital.

2026-LKHV6X - E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 17/11/2026 11:18 PÁGINA 10 / 38

12.2 Os interessados poderão solicitar esclarecimentos relativos ao presente Edital através do e-mail:equipelicita1@detran.es.gov.br ou dos telefones (27) 3145-6393 e (27) 98828-2302, no horário de 09h00min as 16h00min, de segunda a sexta-feira, mediante confirmação do recebimento por parte da Comissão de Atividade de Licitação.

13. CONSIDERAÇÕES GERAIS

13.1 As informações prestadas serão objeto de análise e avaliação pela Administração, que poderá promover diligências para verificar ou complementar as informações ou documentações. A garantia e validação das condições e da capacidade das instalações, dos componentes e da estrutura do imóvel serão ainda prestadas pelo (a) LOCADOR (A), no momento da contratação, podendo ser exigida a apresentação formal de laudo (s) técnico (s) ou projeto (s), original (is) ou cópia (s), registrado (s) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA/ES, em que conste a identificação do respectivo responsável (is) técnico (s).

13.2 As Certidões e os projetos que serão entregues junto com as propostas não serão devolvidos aos proponentes.

13.3 As Certidões e os projetos serão utilizados para a avaliação das condições e situação do imóvel e de seu proprietário.

13.4 O presente Edital não implica em obrigatoriedade da locação do imóvel ou de aceite de quaisquer das propostas apresentadas em qualquer uma das fases deste processo, nem tampouco daquela de menor valor, de forma que eventual contratação direta dela decorrente observará estritamente os requisitos constantes nos artigos 51 e 74 da Lei Federal nº 14.133/2021.

13.5 Este Edital não constitui compromisso, por parte do DETRAN, do pagamento de quaisquer despesas decorrente de intermediação ou corretagem dos imóveis apresentados.

14. INFORMAÇÕES

14.1 Mais informações e esclarecimentos poderão ser obtidos através do e-mail:equipelicita1@detran.es.gov.br ou dos telefones (27) 3145-6393 e (27) 98828-2302, no horário de 09h00min as 16h00min, de segunda a sexta-feira.

14.2 A forma de execução para o cumprimento das disposições técnicas de que trata o objeto, ficará adstrito ao preenchimento adequado do ANEXO I deste Chamamento Público, no momento em que se encontrará disponível no site deste DETRAN|ES, qual seja, www.detran.es.gov.br.

JOCIANE OLIVEIRA MARTINS
Diretora-Administrativa, Financeira e de Gestão de Pessoas – DETRAN|ES
Delegação de competência: IS N nº 113/2020

2026-LKHV6X - E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 17/11/2026 11:18 PÁGINA 11 / 38

ANEXO I
PROPOSTA DE LOCAÇÃO

DADOS DO PROPRIETÁRIO (A)/PROCURADOR (A)

Nome:

CNPJ/CPF:

Nº de Identidade - Órgão Emissor / Inscrição Estadual:

Endereço Completo:

Nacionalidade: Estado Civil: Profissão:

Telefone (s) de Contato:

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.

2026-LKHV6X - E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 17/11/2026 11:18 PÁGINA 12 / 38

DADOS DO CÔNJUGE

Nome:

CNPJ/CPF:

Nº de Identidade - Órgão Emissor / Inscrição Estadual:

Endereço Completo:

Nacionalidade:

Estado Civil:

Profissão:

Telefone (s) de Contato:

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.

2026-LKHV6X - E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 17/11/2026 11:18 PÁGINA 13 / 38

DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL

Nome/identificação:

Endereço completo:

Número da Matrícula de Registro do Imóvel Atualizada/Cartório:

Número de inscrição na Secretaria de Fazenda:

Código de identificação na Operadora de Energia Elétrica:

Código de identificação na Operadora de Serviço de Água e Esgoto:

VALOR DA LOCAÇÃO

Valor mensal da locação do imóvel:

Valor do IPTU:

R$:

Valor do Condomínio (Quando Assim Estiver Constituído):

R$:

2026-LKHV6X - E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 17/11/2026 11:18 PÁGINA 14 / 38

Descrição das Áreas que compõem o Imóvel:

DADOS DE DIMENSÃO DO IMÓVEL.

Área total em metros quadrados “M²” (conforme "Carta de Habite-se"):

Área livre:

DADOS TÉCNICOS DO IMÓVEL

1. Está localizado no município de GUARAPARI/ES conforme projeto básico?
   ☐ Sim. ☐ Não.

2. Está situado em local de fácil acesso para veículos?
   ☐ Sim. ☐ Não.

3. A (s) via (s) de acesso é (são) devidamente pavimentada (s)?
   ☐ Sim. ☐ Não.

4. A (s) via (s) de acesso, a (s) via (s) periférica (s) e o local onde está localizado o imóvel são sujeitos a alagamentos?
   ☐ Sim. ☐ Não.

5. Possui disponibilidade de transporte público coletivo nas proximidades?
   ☐ Sim. ☐ Não.

2026-LKHV6X - E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 17/11/2026 11:18 PÁGINA 15 / 38

6. Possui destinação de uso comercial, de escritório, para atividades empresariais e institucionais?

☐ Sim. ☐ Não.

7. A estrutura está em condições adequadas de segurança e possui capacidade para suportar a carga decorrente da demanda e do uso, sem riscos, fissuras, rupturas, desgastes ou quaisquer problemas que possam comprometer sua resistência conforme os parâmetros de cálculo de estruturas de edificações da ABNT NBR 6.120/1980?

☐ Sim. ☐ Não.

8. Possui “Carta de Habite-se”?

☐ Sim. ☐ Não.

9. Possui escritura de posse?

☐ Sim. ☐ Não.

10. Possui Certidões Negativas do INSS, FGTS, Fazenda Pública Federal, Estadual a Municipal?

☐ Sim. ☐ Não.

11. Possui outras certidões negativas, de nada consta e demais documentos comprobatórios de regularidade que permitam a contratação com a Administração Pública?

☐ Sim. ☐ Não.

12. Está disponível para a contratação da locação pelo prazo de 60 (sessenta) meses?

☐ Sim. ☐ Não.

_____-ES, _____ de _____ de 2026.

_____

Assinatura do interessado

2026-LKHV6X - E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 17/11/2026 11:18 PÁGINA 16 / 38

ANEXO II

DECLARAÇÃO PARA ADEQUAÇÃO DO LAYOUT DO IMÓVEL

Considerando que o layout do imóvel será elaborado pelo DETRAN|ES e entregue ao proprietário para as adequações necessárias antes da formalização do contrato, isso se faz necessário visto tornar-se o ambiente adequado para utilização e funcionalidade da agência.

Eu, _____, CPF, _____ declaro disponibilidade em executar as obras de reformas e adequações do imóvel, para acomodação do DETRAN|ES, após vistoria realizada pela Coordenação de Manutenção Predial do DETRAN|ES.

_____-ES, _____ de _____ de 2026.

_____

Assinatura do interessado

2026-LKHV6X - E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 17/11/2026 11:18 PÁGINA 17 / 38

ANEXO III

DECLARAÇÃO REFERENTE AO PRÊMIO DE SEGURO COMPLEMENTAR CONTRAFOGO

Eu, _____, CPF, _____, declaro que no momento da contratação o imóvel ofertado estará assegurado por Prêmio de Seguro complementar contrafogo.

_____-ES, _____ de _____ de 2026.

_____

Assinatura do interessado

2026-LKHV6X - E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 17/11/2026 11:18 PÁGINA 18 / 38

ANEXO IV

TERMO DE REFERÊNCIA

1 - OBJETO

1.1 - Disponibilização de imóvel para instalação e funcionamento da Circunscrição Regional de Trânsito – CIRETRAN do DETRAN|ES no Município de Guarapari/ES, localizado na zona urbana do município, mediante **locação ou comodato**, pelo período de 60 (sessenta) meses, conforme condições, requisitos e especificações estabelecidos neste Termo de Referência.

2 - DA FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO E DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERANDO O CICLO DE VIDA DO OBJETO E ESPECIFICAÇÃO DO PRODUTO

2.1 - A contratação se faz necessária para cumprimento da Lei Complementar nº 226/2002, que estrutura as Circunscrições Regionais de Trânsito - CIRETRAN's e os Postos de Atendimentos de Veículos - PAV's, para execução de atividades de registro de veículos e habilitação, e outras atividades correlatas, nos municípios do Estado do Espírito Santo, com a finalidade da contínua prestação dos diversos serviços oferecidos pelo DETRAN. A contratação propiciará aos munícipes de Guarapari, a oferta de serviços de registro de veículos e habilitação, bem como serviços relativos a penalidades e infrações, biometria e prova teórica referentes a processos de habilitação.

2.2 - O Departamento Estadual de Trânsito do Espírito Santo (DETRAN/ES), em conjunto com as Agências de Trânsito (CIRETRANs) e os Postos de Atendimento Veicular (PAVs), estrategicamente localizados pela Grande Vitória e interior, desempenha um papel fundamental na descentralização dos serviços de trânsito. Essa estrutura é essencial para garantir o cumprimento das normas de trânsito e oferecer serviços de qualidade aos motoristas e cidadãos.

2.3 - As CIRETRANs e PAVs permitem que moradores de fora da capital tenham acesso a serviços essenciais sem a necessidade de se deslocar até a capital. Entre os serviços disponíveis estão: a emissão de CNH, renovação de documentos, habilitação de veículos, protocolo de defesas e recursos, realização de biometria, prova teórica, entre outros. A proximidade desses serviços não apenas facilita o acesso, mas também contribui para a agilidade no atendimento e a redução de custos com deslocamento, atendendo de forma eficaz à crescente demanda das regiões.

3 - REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

3.1 - Imóvel para a instalação e funcionamento da CIRETRAN do DETRAN|ES no município de GUARAPARI/ES, sendo uma loja comercial sem paredes divisórias destinada às instalações administrativas, com no mínimo 180m² (cento e oitenta metros quadrados) e no máximo 300m² (trezentos metros quadrados), contendo:

- 01 (uma) copa/cozinha;

2026-LKHV6X - E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 17/11/2026 11:18 PÁGINA 19 / 38

- No mínimo 01 (um) banheiro adaptado para deficientes físicos e pessoas com mobilidade reduzida, masculino/feminino, de acordo com NBR 9050 e legislações correlatas;
- O imóvel deve ser provido de acessibilidade para deficiente físico e pessoa com mobilidade reduzida nos seus acessos e circulações interna e externa, sob critérios técnicos da norma da ABNT NBR 9050 e legislações correlatas;
- Entradas de energia trifásica;
- Redes elétricas aterradas;
- Medidores de água e energia independentes;
- Local não sujeito a alagamento;

3.2 - A definição do limite mínimo de 180 m² fundamenta-se na análise técnica da proposta recebida, verificando-se que a eventual redução da área privativa não compromete as rotinas operacionais nem o atendimento ao público, haja vista a disponibilidade de instalações sanitárias situadas na área externa/comum da estrutura, mantendo-se a funcionalidade e economicidade da solução

3.3 - A localização do imóvel deverá ser de fácil acesso aos usuários e credenciados, próxima aos corredores de transportes coletivos públicos municipais e intermunicipais. O método utilizado para estimar a área do imóvel considerou os serviços oferecidos pelo DETRAN|ES, à capacidade operacional e número de servidores/terceirizados, o número de habitantes e o quantitativo da frota de veículos do município.

3.4 - A previsão do prazo do contrato deverá ser de 60 (sessenta) meses, em caráter continuado pelo tempo que perdurar o mesmo. Essa medida busca de forma geral, evitar a interrupção da prestação dos serviços, e consequentemente, a realização das atividades inerentes ao órgão. Sabe-se que os procedimentos de contratação e prorrogação contratual demandam tempo e envolvimento de diversas áreas administrativas, sobretudo quanto aos procedimentos administrativos e operacionais que geram custos. Não haveria por esta razão, a necessidade de impor à Administração Pública a celebração de novos contratos ou prorrogação a cada ano, sendo que no próprio contrato há previsão de rescisão unilateral. Junta-se a isto, a possibilidade de que o serviço possa se estender por mais de um exercício financeiro, sem precisar de haver desgastes referentes ao deslocamento, reorganização e adaptação por mudanças periódicas.

3.5 - CRITÉRIOS DE SUSTENTABILIDADE

3.5.1 - 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.

3.5.2 - As boas práticas de sustentabilidade deverão ser adotadas pelo LOCATÁRIO/COMODATÁRIO 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.

2026-LKHV6X - E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 17/11/2026 11:18 PÁGINA 20 / 38

3.6 - DA GARANTIA DE EXECUÇÃO

3.6.1 - Não haverá exigência da contratação dos artigos 96 e seguintes da Lei nº 14.133/2021, em razão do baixo risco de inadimplência no cumprimento das obrigações e do objeto contratual, bem como na sua execução.

3.7 - JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

3.7.1 - Não haverá parcelamento da contratação, pois trata-se de serviço de um único imóvel para Ciretran no município de Guarapari, pelo prazo de 60 (sessenta) meses.

4 - MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

4.1 - Os proponentes deverão oferecer imóveis que atendam às especificações e aos requisitos estabelecidos no item 3 deste Termo de Referência, observadas as condições técnicas e legais aplicáveis, devendo a disponibilização do imóvel ser precedida de chamamento público, na forma da legislação aplicável.

4.2 - As propostas recebidas serão analisadas quanto ao atendimento dos requisitos técnicos, jurídicos e documentais estabelecidos neste Termo de Referência e no instrumento convocatório, não sendo realizada classificação ou ordenação entre os imóveis que atendam integralmente às condições estabelecidas. Na hipótese de ser identificada apenas uma proposta viável, a eventual contratação direta deverá observar os requisitos legais aplicáveis, inclusive o disposto no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021. Caso sejam identificadas duas ou mais propostas viáveis e não esteja caracterizada a singularidade do imóvel que justifique a contratação direta, deverão ser adotadas as providências necessárias à realização do procedimento licitatório cabível, conforme legislação aplicável.

4.3 - Para fins de comprovação do atendimento às normas de acessibilidade aplicáveis, inclusive à ABNT NBR 9050, quando exigível, o proponente deverá apresentar documentação emitida pelo órgão competente ou, na impossibilidade de sua emissão, laudo técnico elaborado por profissional legalmente habilitado, conforme exigências estabelecidas no instrumento convocatório.

4.4 - O não atendimento aos requisitos técnicos e legais estabelecidos neste Termo de Referência e no instrumento convocatório deverá ser objeto de avaliação pela Administração, podendo resultar na não aceitação da proposta ou, caso constatado após a formalização da contratação, na adoção das medidas previstas no respectivo instrumento contratual e na legislação aplicável. .

4.5 - Apresentada a proposta, o imóvel será analisado pela COMAP – Coordenação de Manutenção Predial, a qual deverá identificar as adequações necessárias para o funcionamento, especificando aquelas de responsabilidade do proprietário e do DETRAN/ES.

4.6 - A COMAP deverá apresentar ao proprietário parecer técnico especificando as obras/reformas/adequações necessárias ao funcionamento do imóvel, discriminando aquelas que ficarão às custas do DETRAN/ES e às custas do proprietário.

4.7 - O parecer técnico deverá destacar as obras/reformas/adequações que são de responsabilidade legal do proprietário e que poderão ser realizadas pelo mesmo ou amortizadas no valor da locação, já

2026-LKHV6X - E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 17/11/2026 11:18 PÁGINA 21 / 38

no comodato, deverá ser definido previamente como serão tratadas as adequações eventualmente atribuídas ao comodante ou ao comodatário.

4.8 - Conforme limite estabelecido em minuta de contrato padronizada pela PGE/ES, cabendo ao proprietário manifestar ciência e concordância.

4.9 - As obras/reformas/adequações deverão ser executadas e comprovadas em 90 (noventa) dias ininterruptos, a contar do início da vigência do contrato, sendo permitida, excepcionalmente e desde que devidamente justificada e previamente solicitada, a prorrogação.

4.10 - No caso de pequenas obras/reformas/adequações a serem realizadas durante a ocupação do imóvel pelo DETRAN|ES, estas deverão ser executadas atendendo aos princípios e normas de segurança do trabalho, não podendo trazer prejuízos aos usuários, servidores e nem ao bom funcionamento da Ciretran ou a qualquer bem, patrimônio e documentos que ali estiverem alocados, para tais serviços a serem executados, deverá o proprietário estar previamente acordado com o chefe da referida unidade.

4.11 - O imóvel deverá obedecer ao Código de Postura Municipal, ao Plano Diretor Municipal e demais legislações correlatas, bem como não possuir restrição alguma quanto à prestação de serviços oferecidos pelo DETRAN/ES.

4.12 - Cabe atentar para o pagamento do aluguel referente à locação do imóvel, que somente será realizado após a conclusão de toda obra/reforma/adequações de responsabilidade do proprietário.

5 - DAS RESPONSABILIDADES DAS PARTES

5.1 - Por se tratar de disponibilização de imóvel mediante locação ou comodato, as responsabilidades das partes serão estabelecidas no respectivo instrumento contratual, observadas as características e obrigações próprias da modalidade de contratação adotada, com base na minuta contratual aplicável e nas orientações da Procuradoria-Geral do Estado – PGE/ES.

5.2 - O pagamento do IPTU ficará sob responsabilidade do locador, conforme recomendação da Procuradoria-Geral do Estado (Despacho PGE/SPGA nº 00563/2025). Caso o DETRAN|ES entenda necessário que essa despesa seja assumida pelo locatário, deverá registrar nos autos a justificativa para essa decisão.

5.3 - Na hipótese de comodato, não haverá pagamento de aluguel pelo uso do imóvel, devendo as responsabilidades relativas às despesas decorrentes da utilização e conservação do imóvel ser estabelecidas no respectivo instrumento de comodato.

6 - DO MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

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

2026-LKHV6X - E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 17/11/2026 11:18 PÁGINA 22 / 38

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 órgão ou entidade poderá convocar a parte contratada para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

6.4 - A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo gestor e fiscal do contrato, ou pelos respectivos substitutos, na forma do Decreto Estadual nº 5.545-R/2023 e demais condições previstas para a contratação.

6.5 - O gestor do contrato deverá elaborar relatório 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, bem como documento comprobatório quanto ao cumprimento de obrigações assumidas pelo contratado, nos termos do Decreto Estadual nº 5352- R/2023, art. 27, IX.

6.6 - O objeto da contratação, considerando sua natureza de disponibilização de imóvel para instalação e funcionamento da CIRETRAN, não gera margem para variações significativas na qualidade da disponibilização do imóvel. Portanto, pela natureza da contratação, não será aplicado instrumento de medição de resultados.

7 - DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

7.1 - Na hipótese de locação, o LOCATÁRIO efetuará o pagamento do aluguel mensal no quinto dia útil do mês subsequente ao da competência, mediante apresentação da documentação exigida contratualmente e emissão do respectivo atesto pelo Chefe da CIRETRAN, certificando a regular disponibilização do imóvel para uso da Administração.

7.2 - As demais regras, documentos exigidos e procedimentos para pagamento observarão as disposições constantes da minuta padrão de contrato de locação disponibilizada pela Procuradoria-Geral do Estado do Espírito Santo – PGE/ES.

7.3 - Na hipótese de comodato, não haverá pagamento de aluguel pelo uso do imóvel.

7.4 - O comandatário será responsável pelas despesas ordinárias decorrentes da utilização do imóvel, compreendendo, conforme aplicável:

I – Consumo de energia elétrica;

II – Consumo de água; e

III – taxa ordinária de condomínio.

7.5 - As despesas mencionadas no item anterior serão pagas diretamente pelo COMODATÁRIO aos respectivos prestadores de serviço ou responsáveis pela cobrança, observadas as condições estabelecidas no instrumento de comodato.

2026-LKHV6X - E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 17/11/2026 11:18 PÁGINA 23 / 38

8 - FORMAS E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR E REGIME DE EXECUÇÃO

8.1 - A disponibilização do imóvel objeto deste Termo de Referência, mediante locação ou comodato, observará a legislação aplicável à modalidade de contratação adotada, especialmente a Lei nº 14.133/2021 e, no que couber à locação de imóveis, o Decreto Estadual nº 3.126-R/2012 e demais normas pertinentes.

8.2 - Na hipótese de locação, deverá ser observada a exigência de avaliação prévia do imóvel, de seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários, nos termos do art. 51 da Lei nº 14.133/2021, ressalvada a hipótese prevista no art. 74, inciso V, da mesma Lei.

9 - PARTICIPAÇÃO DE EMPRESAS REUNIDAS SOB A FORMA DE CONSÓRCIO

9.1 - Não há nada que justifique a participação de empresas em consórcios no objeto em apreço. O serviço não se reveste de alta complexidade, tampouco a contratação é de grande vulto econômico, ou seja, o objeto não apresenta nenhuma característica própria que justifique a admissão de empresas em consórcio.

10 - DA AVALIAÇÃO E VISTORIA

10.1 - Será necessária a realização de vistoria prévia para elaboração de laudo de avaliação do imóvel, contendo a descrição completa do imóvel, os melhoramentos existentes e, na hipótese de locação, o valor mensal avaliado, pela Coordenação de Manutenção Predial – COMAP e pela Comissão de Avaliação Imobiliária – CAI, em atendimento ao Decreto Estadual nº 3.126-R, de 11 de outubro de 2012, quando aplicável.

11 - DAS EXIGÊNCIAS DE HABILITAÇÃO

11.1 - A contratação não dispensa a comprovação da habilitação jurídica, regularidade fiscal e trabalhista e qualificação econômico-financeira da futura contratada, nos termos dos arts. 66 a 69 da Lei nº 14.133/2021, no que couber à natureza da contratação.

11.2 Os documentos e requisitos exigidos para habilitação encontram-se especificados no Anexo I deste Termo de Referência.

12 - DA DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

12.1 - Quanto a documentação do imóvel, o proponente deverá apresentar:

- Carta de “Habite-se”.
- Certidão Negativa de Débitos do Município.

2026-LKHV6X - E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 17/11/2026 11:18 PÁGINA 24 / 38

- Certidão da Matrícula do Imóvel Atualizada emitida pelo Cartório de Registro Geral de Imóveis competente.
- Fotos e/ou imagens do imóvel.
- Cópia impressa e digital do projeto arquitetônico do imóvel contendo planta baixa, corte, fachada, cobertura e planta de situação.
- Alvará de Licença do Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Espírito Santo.
- Declaração do proponente de que no momento da contratação o imóvel ofertado estará assegurado por Prêmio de Seguro complementar contrafogo, conforme versa o inciso VIII, do Art. 22, da Lei nº 8.245/91

13 - DO PRAZO E DA VIGÊNCIA

13.1 - O prazo de vigência contratual será de 60 (sessenta) meses, podendo ser prorrogado sucessivamente, desde que persista o interesse público e a vantajosidade da contratação.

13.2 - A vigência terá início na forma estabelecida no respectivo instrumento contratual, observadas as disposições legais aplicáveis e a minuta contratual correspondente à modalidade de disponibilização do imóvel adotada.

13.3 - A gestão do contrato, inclusive quanto à prorrogação, deve observar o que disposto no art. 22 do Decreto Estadual nº 5545-R/2023 e em orientações complementares da Administração Estadual.

13.4 - É vedada a prorrogação automática do presente contrato.

13.5 - A periodicidade de reajuste dos contratos de imóveis, quando couber, será anual e será calculado com base no Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo- IPCA. Optou-se pela adoção do índice IPCA por estar em conformidade com o disposto no art. 120 do Decreto Estadual nº 3.126-R/2012, além de refletir de forma mais ampla a variação inflacionária nacional, assegurando maior aderência à realidade dos custos praticados no mercado de locação.

13.6 - Na hipótese de locação, a extinção do contrato observará as hipóteses, condições e prerrogativas previstas na respectiva minuta contratual, bem como as disposições da Lei nº 14.133/2021 e demais normas aplicáveis.

13.7 - Na hipótese de comodato, a extinção do instrumento observará as hipóteses e condições estabelecidas no respectivo contrato de comodato, inclusive quanto ao descumprimento das obrigações assumidas pelo COMODATÁRIO, à destinação do imóvel e às demais situações previstas no instrumento.

13.8 - As condições específicas de extinção, rescisão ou encerramento da relação contratual deverão constar da minuta da PGE correspondente à modalidade de contratação adotada.

2026-LKHV6X - E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 17/11/2026 11:18 PÁGINA 25 / 38

14 - DA ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO E DO RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

14.1 - O valor estimado da contratação, na hipótese de locação, corresponde a R$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) mensais, conforme pesquisa de mercado realizada em agosto de 2026 e constante da peça #84, sem prejuízo da possibilidade de apresentação, no âmbito do chamamento público, de proposta de disponibilização gratuita do imóvel mediante comodato.

14.2 - Há adequação orçamentária para suportar as despesas decorrentes da presente contratação, observadas as dotações consignadas nos respectivos exercícios financeiros. As despesas correrão à conta da seguinte programação orçamentária:

- Programa de Trabalho: 10.45.202.06.122.0036.2070 – Administração da Unidade;
- Elemento de Despesa: 3.3.90.36.15 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física – Locação de Imóveis; ou
- Elemento de Despesa: 3.3.90.39.10 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Jurídica – Locação de Imóveis;
- Esfera: Fiscal;
- Fonte: 1501000011 – Recursos Provenientes de Taxas Arrecadadas pelo DETRAN|ES;
- Plano Orçamentário: 003367 – Força Pela Vida.

14.3 - Nos exercícios financeiros subsequentes, as despesas decorrentes da contratação ficarão condicionadas à consignação dos respectivos créditos orçamentários.

Vitória, 30 de setembro de 2026.

RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO
Gustavo Pereira da Silva
Coordenação de Agências – DETRAN|ES

RESPONSAVEL PELA AUTORIZAÇÃO DO TERMO DE REFERÊNCIA
Raphael Pierkaz Rocha
Diretor Geral – DETRAN|ES

2026-LKHV6X - E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 17/11/2026 11:18 PÁGINA 26 / 38

ANEXO I DO TERMO DE REFERÊNCIA - REQUISITOS DE HABILITAÇÃO

1 - HABILITAÇÃO JURÍDICA

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;

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

1.3 - Microempreendedor Individual (MEI): Certificado da Condição de Microempreendedor Individual - CCMEI, cuja aceitação ficará condicionada à verificação da autenticidade no sítio https://www.gov.br/empresas-e-negocios/pt-br/empreendedor;

1.4 - Sociedade empresária, sociedade limitada unipessoal ou sociedade identificada como empresa individual de responsabilidade limitada: 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;

1.5 - Sociedade empresária estrangeira: portaria de autorização de funcionamento no Brasil, publicada no Diário Oficial da União e arquivada na Junta Comercial da unidade federativa onde se localizar a filial, agência, sucursal ou estabelecimento, a qual será considerada como sua sede, conforme Instrução Normativa DREI/ME n.º 77, de 18 de março de 2020.

1.6 - Sociedade simples: inscrição do ato constitutivo no Registro Civil de Pessoas Jurídicas do local de sua sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores; 1.7 - Filial, sucursal ou agência de sociedade simples ou empresária: inscrição do ato constitutivo da filial, sucursal ou agência da sociedade simples ou empresária, respectivamente, no Registro Civil das Pessoas Jurídicas ou no Registro Público de Empresas Mercantis onde opera, com averbação no Registro onde tem sede a matriz;

1.8 - Sociedade cooperativa: ata de fundação e estatuto social, com a ata da assembleia que o aprovou, devidamente arquivado na Junta Comercial ou inscrito no Registro Civil das Pessoas Jurídicas da respectiva sede, além do registro de que trata o art. 107 da Lei nº 5.764, de 16 de dezembro 1971.

1.9 - Agricultor familiar: Declaração de Aptidão ao Pronaf – DAP ou DAP-P válida, ou, ainda, outros documentos definidos pela Secretaria Especial de Agricultura Familiar e do Desenvolvimento Agrário, nos termos do art. 4º, §2º do Decreto nº 10.880, de 2 de dezembro de 2021.

1.10 - Produtor Rural: matrícula no Cadastro Específico do INSS – CEI, que comprove a qualificação como produtor rural pessoa física, nos termos da Instrução Normativa RFB n. 971, de 13 de novembro de 2009 (arts. 17 a 19 e 165). 1.11 - Os documentos apresentados deverão estar acompanhados de todas as alterações ou da consolidação respectiva.

2026-LKHV6X - E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 17/11/2026 11:18 PÁGINA 27 / 38

2 - HABILITAÇÃO FISCAL, SOCIAL E TRABALHISTA

2.1 - Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ) ou no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF), conforme o caso;

2.2 - Prova de inscrição no cadastro de contribuintes estadual e/ou municipal relativo ao domicílio ou sede do fornecedor, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;

2.2.1 - Caso o fornecedor seja considerado isento dos tributos estaduais ou municipais 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.

2.2.2 - O fornecedor enquadrado como microempreendedor individual que pretenda auferir os benefícios do tratamento diferenciado previstos na Lei Complementar 123/2006 estará dispensado da prova de inscrição nos cadastros de contribuintes estadual e municipal.

2.3 - Prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional, mediante apresentação de certidão negativa ou positiva com efeito de negativa, expedida conjuntamente pela Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), referente aos créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União por elas administrados, inclusive aqueles relativos à Seguridade Social;

2.4 - 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);

2.5 - Prova de regularidade com a Fazenda Pública Municipal da sede da licitante;

2.6 - Prova de regularidade com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), mediante certidão expedida pela Caixa Econômica Federal;

2.7 - Prova de regularidade 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;

2.8 - 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.

2.9 - 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:

2.9.1 -A licitante deverá apresentar, à época da habilitação, todos os documentos exigidos para efeito de comprovação de regularidade fiscal, mesmo que apresentem alguma restrição.

2.9.2 - 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.

2.9.3 - O prazo a que se refere o item anterior poderá, a critério da Administração Pública, ser prorrogado por igual período.

2026-LKHV6X - E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 17/11/2026 11:18 PÁGINA 28 / 38

2.9.4 -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.

2.9.5 - 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.

2.9.6 - 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.

2.9.7 -A formalização da contratação fica condicionada à regularização da documentação comprobatória de regularidade fiscal e trabalhista, 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.

3 - HABILITAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA

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

3.2 - Certidão negativa de falência expedida pelo distribuidor da sede do fornecedor, para as demais pessoas jurídicas;

3.3 - Caso a licitante se encontre em processo de recuperação judicial ou extrajudicial, deverá apresentar certidão emitida pela instância judicial competente certificando que a interessada está apta econômica e financeiramente a participar da licitação, além de cumprir todos os demais requisitos de habilitação exigidos por este Edital.

2026-LKHV6X - E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 17/11/2026 11:18 PÁGINA 29 / 38

ANEXO V
MINUTA DO CONTRATO

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Contrato nº_____
Processo nº_____
ID CidadES nº _____

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO QUE ENTRE SI CELEBRAM O DEPARTAMENTO ESTADUAL DE TRÂNSITO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO – DETRAN|ES E _____.

O **DEPARTAMENTO ESTADUAL DE TRÂNSITO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO – DETRAN|ES**, Órgão da Administração Indireta do Poder Executivo, inscrito no CNPJ sob o nº 28.162.105/0001-66, com sede na Avenida Fernando Ferrari, 1080, Torre Sul do Edifício América, Mata da Praia, Vitória/ES, CEP: 29.066-380, representada legalmente pelo seu **(cargo e nome)**, nomeado(a) pelo Decreto/Portaria nº ____, de ___ de _____ de 20__ (preencher), publicada no DIO de __ de _____ de 20__ (preencher), portador da Matrícula Funcional nº _____ (preencher), adiante denominada **LOCATÁRIA** e a Empresa (nome completo), doravante denominado LOCADOR, inscrita no CNPJ sob o nº _____ (preencher) com sede (endereço completo), neste ato representado(a) por (nome e função no contratado), conforme atos constitutivos da empresa ou procuração apresentada nos autos, ajustam o presente CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO, nos termos da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, especialmente do Inciso V do artigo 74 do referido diploma legal, da Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, e da Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, e suas alterações posteriores, e Decreto Estadual nº 5.545-R/2023 e de acordo com o processo administrativo nº _____, parte integrante deste instrumento independentemente de transcrição, juntamente com o laudo de vistoria e avaliação do imóvel, datado de ___/___/___, que se regerá pelas seguintes cláusulas:

1. CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1 - Este contrato tem por objeto a locação do imóvel localizado na _____ (rua, avenida, número, lote, edifício, bairro, distrito, município, estado), matriculado no Cartório de Imóveis da Comarca de _____ sob o nº _____, livro ____ folha ____.

2026-LKHV6X - E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 17/11/2026 11:18 PÁGINA 30 / 38

2. CLÁSULA SEGUNDA - DA FINALIDADE PÚBLICA A SER ATENDIDA

2.1 - A presente locação visa a atender finalidade pública, sendo o imóvel locado utilizado para _____(especificar qual será a destinação do imóvel)____.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

Fica convencionado entre as partes que, por razões de interesse público, poderá o LOCATÁRIO alterar a finalidade pública a ser atendida pela presente locação, a qualquer tempo, sem que isso acarrete rescisão do contrato, multa ou o dever de pagar qualquer indenização ao LOCADOR.

PARÁGRAFO SEGUNDO

A modificação na destinação a ser dada ao imóvel será formalizada através de termo aditivo, previamente analisado pela Procuradoria Geral do Estado.

3. CLÁSULA TERCEIRA - DO PRAZO

3.1 - O prazo da presente locação é de 60 (sessenta) meses, iniciando-se em _____ (dia, mês e ano)_____ e cessando de pleno direito em _____(dia mês e ano)_____, independente de notificação, aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial, obrigando-se o LOCATÁRIO a desocupar o imóvel ora locado, na data antes referida, entregando-o nas condições previstas neste instrumento contratual.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

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 para celebrar o contrato em nome do LOCATÁRIO.

PARÁGRAFO SEGUNDO

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.

PARÁGRAFO TERCEIRO

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

2026-LKHV6X - E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 17/11/2026 11:18 PÁGINA 31 / 38

ocorrerá a transformação do contrato em pacto por prazo indeterminado.

4. CLÁUSULA QUARTA - DO ALUGUEL

4.1 Tendo em vista o laudo confeccionado após vistoria e avaliação do imóvel por parte do LOCATÁRIO, datado de __/__/___, elaborado em consideração às características do bem e aos valores praticados no mercado imobiliário da região, as partes fixam o aluguel inicial mensal em R$ _____(valor por extenso)_____,.

4.2 A LOCADORA deverá disponibilizar o imóvel ao LOCATÁRIO em até 90 (noventa) dias a contar da publicação do contrato de locação no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), com as devidas adequações necessárias, para fins de conferência do bem nos termos dos documentos anexos.

4.2.1 O pagamento do aluguel se iniciará após a entrega e aceite do imóvel com as devidas reformas de adequações.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

O LOCADOR anui expressamente com o resultado do laudo de vistoria e avaliação mencionado nesta cláusula.

PARÁGRAFO SEGUNDO

Nos termos da Lei Federal nº 10.192/2001, a cada período de 12 (doze) meses, contados da data da proposta ou do último reajuste, é permitido o reajustamento do valor do aluguel.

PARÁGRAFO TERCEIRO

O reajuste do preço contratado levará em consideração o Índice de Preços ao Consumidor Ampliado - IPCA, ou outro índice que vier a substituí-lo.

PARÁGRAFO QUARTO

Compete ao LOCADOR a iniciativa e o encargo do cálculo minucioso de cada reajuste a ser aprovado pela LOCATÁRIA, juntando-se o respectivo memorial de cálculo do reajuste.

PARÁGRAFO QUINTO

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

2026-LKHV6X - E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 17/11/2026 11:18 PÁGINA 32 / 38

5. CLÁUSULA QUINTA - DO PAGAMENTO

5.1 - O LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR o aluguel do mês de referência todo 10º (décimo) dia útil do mês subsequente.

5.2 O pagamento do aluguel referente à locação do imóvel, somente será realizado após a conclusão de toda obra/reforma/adequações de responsabilidade do proprietário.

5.3 As obras/reformas/adequações deverão ser executadas e comprovadas em 90 (noventa) dias ininterruptos, a contar do início da vigência do contrato, sendo permitida, excepcionalmente e desde que devidamente justificada e previamente solicitada, a prorrogação.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

Na hipótese de atraso no pagamento incidirá multa financeira nos seguintes termos:

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

Onde:

V.M. = Valor da Multa Financeira.

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

ND = Número de dias em atraso.

PARÁGRAFO SEGUNDO

A liquidação das despesas obedecerá rigorosamente às disposições da Lei Federal nº 4.320/64, assim como da Lei Estadual nº 2.583/71 (Código Financeiro), e suas alterações posteriores.

PARÁGRAFO TERCEIRO

É defeso ao LOCADOR exigir o pagamento antecipado do aluguel.

PARÁGRAFO QUARTO

O pagamento será realizado através de transferência bancária, para conta corrente a ser informada pelo LOCADOR.

6. CLÁUSULA SEXTA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

6.1 - As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta da atividade nº ..... – ....., Elemento de Despesa nº ..... do orçamento do DETRAN|ES para o exercício de .....

2026-LKHV6X - E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 17/11/2026 11:18 PÁGINA 33 / 38

7. CLÁUSULA SÉTIMA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

7.1 - O LOCADOR é obrigado a:

i. Entregar ao LOCATÁRIO o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina e na data fixada neste instrumento;
ii. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
iii. Responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;
iv. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias a este pagas, vedada a quitação genérica;
v. Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;
vi. Pagar os impostos e taxas, incluindo o IPTU, e ainda o prêmio de seguro contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel;
vii. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, aí se incluindo 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;
viii. 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.

8. CLÁUSULA OITAVA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

8.1- 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

2026-LKHV6X - E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 17/11/2026 11:18 PÁGINA 34 / 38

nº 8.245/91;

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.

9. CLÁUSULA NONA - DAS PRERROGATIVAS DO LOCATÁRIO

9.1 - Com base no artigo 104, I e II da Lei nº 14.133/21 são atribuídas ao LOCATÁRIO as seguintes prerrogativas:

i. 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;

ii. 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, justificadas pela autoridade máxima do órgão ou da entidade contratante;

c) Ocorrência de caso fortuito ou força maior, regularmente comprovado, impeditivo da execução do contrato.

iii. extinguir unilateralmente o contrato, nas hipóteses e condições previstas nos arts. 137 a 139 da Lei 14.133/2021.

PARÁGRAFO ÚNICO

Quando a extinção decorrer de culpa exclusiva da Administração, a LOCADORA será ressarcida pelos prejuízos sofridos regularmente comprovados que houver sofrido nos termos do §2º do artigo 138 da Lei nº 14.133/2021.

10. CLÁUSULA DÉCIMA - DAS DEMAIS FORMAS DE RESCISÃO

10.1 - Além das hipóteses de rescisão unilateral por parte do LOCATÁRIO enumeradas na cláusula anterior, poderá ser rescindido o presente contrato:

i. Por mútuo acordo entre as partes;
ii. Em decorrência da prática de infração legal ou contratual por quaisquer das partes;
iii. Em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos pelo LOCATÁRIO;
iv. Em virtude de desapropriação do imóvel, desocupação determinada pelo Poder Público ou incêndio.

2026-LKHV6X - E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 17/11/2026 11:18 PÁGINA 35 / 38

PARÁGRAFO ÚNICO

Na hipótese de ser o locador pessoa física, sua morte acarreta a transmissão da locação aos herdeiros.

11. CLÁSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS BENFEITORIAS

11.1 O LOCATÁRIO fica desde já autorizado a realizar no imóvel locado toda e quaisquer obras e benfeitoria necessária ou útil para a execução da finalidade pública a ser atendida pela presente locação, sendo desnecessário prévio e expresso consentimento do LOCADOR.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

O valor de toda e qualquer benfeitoria útil ou necessária não removível sem causar danos ao imóvel realizada pelo LOCATÁRIO poderá ser abatido dos alugueis a serem pagos, até o limite máximo de 20% (vinte por cento) de cada parcela mensal, até integral ressarcimento. Abatimentos acima do percentual indicado poderão ser realizados após expresso consentimento por escrito do LOCADOR.

PARÁGRAFO SEGUNDO

Na impossibilidade de ressarcimento pelas benfeitorias realizadas nos termos do parágrafo primeiro desta cláusula, fica o LOCATÁRIO autorizado a reter o imóvel, até que seja integralmente indenizado.

PARÁGRAFO TERCEIRO

Finda a locação, toda e qualquer benfeitoria removível realizada pelo LOCATÁRIO poderá ser levantada, às suas expensas, desde que sua retirada não acarrete danos ao imóvel.

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

12.1 - Nos termos do artigo 27 e seguintes da Lei nº 8.245/1991, no caso de venda, promessa de venda, cessão, promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento do imóvel locado, o LOCATÁRIO tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o LOCADOR dar-lhe ciência do negócio mediante notificação judicial ou extrajudicial.

PARÁGRAFO ÚNICO

O LOCADOR terá prazo de 30 (trinta) dias para manifestar de forma inequívoca sua intenção em adquirir o imóvel.

2026-LKHV6X - E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 17/11/2026 11:18 PÁGINA 36 / 38

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DA CONTINUIDADE DA LOCAÇÃO

13.1 - Na hipótese de o LOCATÁRIO não possuir interesse em adquirir o imóvel locado, fica desde já acertado, conforme artigo 8º da Lei nº 8.245/1991, que, para o caso de sua alienação ou cessão a terceiros, permanecerá vigente o presente contrato de locação.

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DA PUBLICIDADE

14.1 - O presente contrato será publicado no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), na forma do artigo 94 da Lei nº 14.133/21, como condição indispensável à sua eficácia.

15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA AVERBAÇÃO

15.1 - O presente contrato será averbado junto à matrícula do imóvel logo após a sua publicação.

16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DOS ADITAMENTOS

16.1 - Toda e qualquer modificação dos termos do presente ajuste será formalizada através de termo aditivo, após prévia manifestação da Procuradoria Geral do Estado, em conformidade com o disposto no parágrafo único do artigo 21 da Lei Complementar Estadual nº 88/96.

17. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DO FORO

17.1 - Fica estabelecido o Foro de Vitória, Comarca da Capital do Estado do Espírito Santo para dirimir quaisquer dúvidas oriundas direta ou indiretamente deste instrumento, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

17.2 – Antes de qualquer providência jurisdicional visando solucionar dúvida quanto à interpretação do presente instrumento, as partes deverão buscar solução administrativa com a participação da Procuradoria Geral do Estado por intermédio de um ou mais meios de solução consensual de conflitos previstos na Lei Complementar nº 1.011/2022.

E, assim, por estarem justos e contratados, assinam o presente instrumento a ser disponibilizado em meio eletrônico por intermédio do sistema de Gestão de Documentos Arquivísticos Eletrônicos (E-Docs), o qual depois de lido e achado conforme, vai assinado pelas partes para que produza seus efeitos legais.

_____

LOCADOR

_____

LOCATÁRIO

2026-LKHV6X - E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 17/11/2026 11:18 PÁGINA 37 / 38

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

JOCIANE OLIVEIRA MARTINS
DIRETOR SETORIAL
DAFGP - DETRAN - GOVES
assinado em 17/11/2026 11:18:31 -03:00

INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO
Documento capturado em 17/11/2026 11:18:31 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)
por VERÔNICA VIEIRA SPALENZA SENA (AGENTE DE CONTRATACAO - CCON - DETRAN - GOVES)
Valor Legal: ORIGINAL | Natureza: DOCUMENTO NATO-DIGITAL

A disponibilidade do documento pode ser conferida pelo link: https://e-docs.es.gov.br/d/2026-LKHV6X