



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
POLÍCIA PENAL DO ESPÍRITO SANTO

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Contrato nº **XXXXX**

Processo nº **2024-8JGX0**

Inexigibilidade de Licitação (Art. 74, inciso V da Lei nº 14.133/2021) ID

CIDADES/TCE Nº **XXXXX**

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO
QUE ENTRE SI CELEBRAM A POLÍCIA PENAL DO
ESPÍRITO SANTO E A EMPRESA DAVIX LOCAÇÃO
E REPRESENTAÇÃO LTDA.

O **Estado do Espírito Santo**, por intermédio da Polícia Penal do Espírito Santo, adiante denominado **LOCATÁRIO**, órgão da Administração Direta do Poder Executivo, inscrita no CNPJ sob o nº 53.378.820/0001-88, com sede na Av. Vitória, 2045 - Jucutuquara, Vitória - ES, 29041-230, representada legalmente pelo seu Diretor Geral, **Sr. José Franco Morais Júnior**, nomeado pelo Decreto/Portaria nº 2974-S, de 29 de dezembro de 2023, publicada no DIO de 02 de janeiro de 2024, portador da Matrícula Funcional nº 3175847 e a Empresa **DAVIX LOCAÇÃO E REPRESENTAÇÃO LTDA**, doravante denominada **LOCADORA**, com sede na, Av. Desembargador Ferreira Coelho, 330, Sl. 404. Praia do Suá, Vitória-ES, CNPJ: 35.116.120-0001-33, neste ato representada pelo Sócio Administrador, **Sr. Flávio Reis Meireles**, 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 suas alterações posteriores, do Decreto Estadual nº 5545-R, de 14 de Novembro de 2023, e de acordo com o processo administrativo nº **2024-8JGX0**, parte integrante deste instrumento independentemente de transcrição, juntamente com o laudo de vistoria e avaliação do imóvel, datado de 23/10/2024, que se regerá pelas seguintes cláusulas:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1 - Este contrato tem por objeto a locação do imóvel localizado na Av. Marechal Campos, 495, Bairro de Lourdes, Vitória – ES matriculado no Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Zona da Comarca de Vitória/ES, sob o nº 6.031, livro 2 U.

1.2 – Integram este Contrato, como partes indissociáveis e independentemente de transcrição, os seguintes anexos:

- a) o Estudo Técnico Preliminar;
- b) o Edital da Chamada Pública PP/ES nº 01/2024;

¹ Os dados do representante da LOCADORA constam no processo **2024-8JGX0**, em atendimento ao estabelecido na Lei nº 13.709/2018 - Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD).



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
POLÍCIA PENAL DO ESPÍRITO SANTO

- c) a Proposta Comercial da Contratada;
- d) o Laudo de Vistoriada Comissão Técnica;
- e) os Estudos de Layout;
- f) o Aceite do Proprietário;
- g) o Relatório de Análise e Indicação.

CLÁSULA SEGUNDA – DA FINALIDADE PÚBLICA A SER ATENDIDA

2.1 - A presente locação tem como finalidade pública a alocação da sede da Polícia Penal do Espírito Santo – PPES, do Governo do Estado do Espírito Santo, para composição da estrutura organizacional deste órgão.

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 à LOCADORA.

PARÁGRAFO SEGUNDO

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

CLÁSULA TERCEIRA – DO PRAZO

3.1 - O prazo da presente locação é de 60 (sessenta) meses, contados em dias corridos, iniciando-se a contar da assinatura do Contrato e cessando de pleno direito após o decurso do prazo de vigência, obrigando-se o LOCATÁRIO a desocupar o imóvel ora locado, na data antes referida, entregando-o nas condições previstas neste instrumento contratual.

3.2 – A rescisão antecipada por parte do LOCATÁRIO não ensejará direito à indenização.

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



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
POLÍCIA PENAL DO ESPÍRITO SANTO

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

CLÁUSULA QUARTA – DO ALUGUEL

4.1 - Tendo em vista o laudo confeccionado após vistoria e avaliação do imóvel por parte do LOCATÁRIO, conforme documento em anexo, datado de 23/10/2024, elaborado em consideração às características e adequações do bem e aos valores praticados no mercado imobiliário da região, as partes fixam o aluguel inicial mensal em R\$ 63.400,00 (sessenta e três mil e quatrocentos reais).

4.2 - A LOCADORA deverá disponibilizar o imóvel ao LOCATÁRIO em até 30 (trinta) dias úteis a contar da publicação do contrato de locação, com as devidas adequações necessárias, para fins de conferência do bem nos termos dos documentos anexos.

4.2.1 - O prazo anterior poderá ser prorrogado por mais 15 (quinze) dias úteis caso seja necessário, com a devida comunicação e autorização por ofício.

4.2.2 – Caso o prazo entabulado no item 4.2.1 não seja suficiente, por atrasos relacionados à liberações emanadas do poder público ou qualquer outro atraso relacionado à burocracia de qualquer órgão público, as partes convencionam dilatar o prazo por mais 15 (quinze) dias úteis, a contar do dia em que findar o prazo daquele item.

4.2.3 – Caso não seja possível a entrega na data assinalada, a LOCADORA deverá comunicar as razões respectivas com pelo menos 15 (quinze) dias úteis de antecedência para que qualquer pleito de prorrogação de prazo seja analisado, ressalvadas situações de caso fortuito e força maior.

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

PARÁGRAFO PRIMEIRO

A LOCADORA anui expressamente com o resultado do laudo de vistoria e avaliação mencionado nesta cláusula.

PARÁGRAFO SEGUNDO

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

PARÁGRAFO TERCEIRO

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



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
POLÍCIA PENAL DO ESPÍRITO SANTO

PARÁGRAFO QUARTO

Compete à LOCADORA a iniciativa e o encargo do cálculo minucioso de cada reajuste a ser provado pelo LOCATÁRIO, juntando-se a respectivo memorial de cálculo do reajuste.

PARÁGRAFO QUINTO

O reajuste será efetuado por meio de simples apostilamento, nos termos do artigo 136, inciso I, da Lei Federal nº. 14133/2021, dispensada a análise prévia pela Procuradoria Geral do Estado.

CLÁUSULA QUINTA – DO PAGAMENTO

5.1 – O LOCATÁRIO pagará à LOCADORA o aluguel do mês de referência todo quinto dia útil do mês subsequente.

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

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.



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
POLÍCIA PENAL DO ESPÍRITO SANTO

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 à LOCADORA exigir o pagamento antecipado do aluguel.

PARÁGRAFO QUARTO

O pagamento será realizado através de transferência bancária, para conta corrente a ser informada pela LOCADORA. Os dados bancários são os seguintes: **A VERIFICAR**

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 da Polícia Penal do Espírito Santo para o exercício de 2024.

CLÁUSULA SÉTIMA – DO CADASTRO NO E-DOCS

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

CLÁUSULA OITAVA – DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

8.1 – A LOCADORA é obrigada:

I – entregar ao LOCATÁRIO o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina e na data fixada neste instrumento, sendo de responsabilidade da LOCADORA efetuar as adaptações do imóvel às necessidades da Polícia Penal do Espírito Santo, conforme previsto nos documentos anexos;

II – garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

III – responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;

IV – pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;

V – pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel;

VI – 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



**GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
POLÍCIA PENAL DO ESPÍRITO SANTO**

no parágrafo único do artigo 22 da Lei nº 8.245/91;

VII – o imóvel deverá estar em plenas condições de uso, sem qualquer defeito;

VIII – o imóvel deverá estar com toda documentação pertinente correta e regularizada, livre e desembaraçado de quaisquer ônus e em condições de ser locado;

IX - caso o imóvel apresente problemas de qualquer natureza, seja hidráulico, elétrico, na cobertura, entre outros, interferindo em sua utilização habitual pelas ações que ali serão desenvolvidas, deverá ser promovido o imediato conserto que correrá às expensas exclusivas do Locador;

X – prestar os esclarecimentos que forem solicitados pelo Locatário a respeito do imóvel, sempre que for necessário;

XI – o Locador deverá manter durante toda a vigência do contrato, as condições que ensejaram sua contratação, apresentando comprovantes e certidões que atestem estas condições sempre que solicitado pelo Locatário;

XII – entregar ao Locatário o imóvel em estado de servir ao uso a que se destina, com todas as taxas e impostos quitados até a data do início da locação;

XIII – fornecer ao Locatário descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

XIV - fornecer ao Locatário recibo discriminado das importâncias a este pagas, vedada a quitação genérica;

XV - será de responsabilidade do Locador executar todas as benfeitorias necessárias e demais adequações, conforme descrito no Termo de Referência;

XVI - demais obrigações contidas na Lei de Inquilinato.

CLÁUSULA NONA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

9.1 – 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



**GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
POLÍCIA PENAL DO ESPÍRITO SANTO**

por si ou seus agentes;

VI –entregar imediatamente à LOCADORA 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– efetuar o pagamento mensal ao LOCADOR, de acordo com as condições de preço e prazo estabelecidos em Contrato;

VIII – pagar pontualmente as contas referentes à energia elétrica, água, esgoto e ao serviço de telefonia ou outros meios de comunicação durante o período da locação;

IX – 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;

X – pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como tais aquelas necessárias à conservação e manutenção do imóvel, notadamente as enumeradas no §1º do artigo 23 da Lei nº 8.245/91;

XI – permitir a realização de reparos urgentes pela LOCADORA, com direito a abatimento do valor do aluguel na hipótese de os reparos durarem mais de 10 (dez) dias úteis e a rescindir o contrato caso seja ultrapassado o prazo de 30 (trinta) dias úteis;

XII – designar o gestor do contrato;

XIII – prestar as informações e os esclarecimentos necessários;

XIV – controlar, acompanhar e fiscalizar todos os tramites da locação;

XV – promover, através de seu representante, o acompanhamento e fiscalização do contrato, anotando em registro próprio as falhas detectadas e comunicando as ocorrências de quaisquer fatos que, a seu critério, exijam medidas corretivas por parte do locador.

XVI – cumprir e fazer cumprir o disposto no Termo de Referência.

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS PRERROGATIVAS DO LOCATÁRIO

10.1 - 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, respeitados os direitos da LOCADORA; e

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



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
POLÍCIA PENAL DO ESPÍRITO SANTO

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.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS DEMAIS FORMAS DE RESCISÃO

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

- 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.

PARÁGRAFO ÚNICO

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

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS BENFEITORIAS

12.1 - O LOCATÁRIO fica desde já autorizado a realizar no imóvel locado toda e quaisquer obra e benfeitoria necessária ou útil para a execução da finalidade pública a ser atendida pela presente locação, sendo desnecessário prévio e expresse consentimento da LOCADORA.

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 aluguéis 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 expresse consentimento por escrito do LOCADOR.

PARÁGRAFO SEGUNDO

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.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

13.1 - Nos termos do artigo 27 e seguintes da Lei nº 8.245/91, 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 a



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
POLÍCIA PENAL DO ESPÍRITO SANTO

LOCADORA dar-lhe ciência do negócio mediante notificação judicial ou extrajudicial.

PARÁGRAFO ÚNICO

A LOCADORA terá prazo de 30 (trinta) dias para manifestar de forma inequívoca sua intenção em adquirir imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA CONTINUIDADE DA LOCAÇÃO

14.1 - Na hipótese de o LOCATÁRIO não possuir interesse em adquirir o imóvel locado, fica desde já acertado, conforme artigo 8º da Lei nº 8.245/91, que, para o caso de sua alienação ou cessão a terceiros, permanecerá vigente o presente contrato de locação.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA PUBLICIDADE

15.1 - O presente contrato será publicado no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), na forma do artigo 94 da Lei nº 14.133/2021, como condição indispensável à sua eficácia.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DA AVERBAÇÃO

16.1 - O presente contrato será averbado junto à matrícula do imóvel logo após a sua publicação. Os custos relacionados à averbação e ao cancelamento da averbação serão de responsabilidade do LOCATÁRIO.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DOS ADITAMENTOS

17.1 - 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 nº88/96.



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
POLÍCIA PENAL DO ESPÍRITO SANTO

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DO FORO

18.1 - Ficar 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.

18.2 – 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.

Vitória, 13 de Novembro de 2024.

JOSE FRANCO MORAIS JUNIOR
DIRETOR GERAL DA POLÍCIA PENAL
LOCATÁRIO

FLAVIO REIS MEIRELES
PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL
LOCADOR

Testemunhas:

Nome
Nº CPF ou RG

Nome
Nº CPF ou RG



**GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
POLÍCIA PENAL DO ESPÍRITO SANTO
DIRETORIA DE GESTÃO ADMINISTRATIVA
DIVISÃO DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DE PESSOAS
GRUPO DE ADMINISTRAÇÃO**

LAUDO DE AVALIAÇÃO

	GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO Secretaria de Estado de Gestão e Recursos Humanos – SEGER Subsecretaria de Estado de Administração Geral – SUBAD Gerência de Suporte a Manutenção de Imóveis – GEMAN Comissão de Avaliação Imobiliária – CAI	PROCESSO: 2024-8JGX0 FOLHA:			
LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 030/2024					
Relatório elaborado conforme a ABNT NBR 14653: Avaliação de bens, Parte 1 - Procedimentos gerais e Parte 2 - Imóveis urbanos, classificado como de USO RESTRITO , por obedecer a condições específicas estabelecidas entre as partes envolvidas, não tendo validade para outros usos ou exibição para terceiros.					
1 - IDENTIFICAÇÃO:					
Solicitante: PPES - Polícia Penal do Espírito Santo		Objetivo da Avaliação: Valor de Mercado			
Nº do Processo: 2024-8JGX0	Data da Vistoria: 23/10/2024	Finalidade da Avaliação: Locação			
Proprietário: Flávio Reis Meireles	Ofício / Comarca: 2º RGI / Vitória	Matrícula: 6.031, livro 2 U			
Endereço completo do Imóvel (Logradouro, nº, complemento, bairro, cidade, UF, CEP): Av. Marechal Campo, 495 - Bairro De Lourdes - Vitória/ES - CEP: 29042-755					
2 - PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:					
Documentos analisados: Solicitação de Avaliação (peça #104); Ficha do Bem Imóvel (peça #120); Certidões de Matrícula (peça #44, fl. 64-69); Layouts (peças # 114 e #115); Espelho Cadastral (peça #44, fl. 51); Proposta Comercial (peça #113); Retificação (peça #124). Pressupostos: 1) Área construída de 1.247,64 m², conforme Espelho Cadastral; 2) Terreno (Estacionamento) com área de 1.462,40 m², conforme Certidões de Matrícula. Aplicamos um coeficiente de equivalência de 0,05, conforme item 5.7.3 da NBR 12.721, e obtivemos 73,12 m², que somado à área construída resulta em uma área equivalente de 1.320,76 m², utilizada no cálculo do Valor de Mercado. Ressalvas: Imóvel avaliado sob a condição de SITUAÇÃO PARADIGMA. Consignamos as adequações aos projetos da peça #114. Caso a edificação não seja entregue conforme solicitação, o presente laudo torna-se NULO.					
3 - CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:					
Usos Predominantes: ☒ Residencial ☒ Comercial ☐ Industrial ☐ Outros	Infraestrutura Urbana: ☒ Água ☒ Esgoto ☒ Sanitário ☒ Esgoto Pluvial ☐ Energia Elétrica ☒ Iluminação ☒ Pública Telefonica ☐ Gás Canalizado Pavimentação	Serviços Públicos e Comunitários: ☒ Coleta de Lixo ☒ Transporte Coletivo ☒ Comércio ☒ Rede Bancária ☒ Escola ☒ Saúde ☒ Segurança ☒ Lazer			
Padrão Construtivo Predominante: Normal	Condições de Acesso: Bom/Satisfatório	Facilidade de Estacionamento: Bom/Satisfatório			
Densidade Habitacional: Média	Restrições: Nenhuma				
4 - TERRENO:					
Formato Outros	Cota/Greide Acima	Inclinação / Topografia Plano/Semi-plano	Situação Meio de Quadra	Superfície / Drenagem Seco	
Área	Frente	Fundos	Lado direito	Lado esquerdo	Fração ideal
5 - EDIFICAÇÃO: (não preencher no caso de terrenos sem construções)					
5.1 - Unidade Avaliada:					
Tipo de Imóvel PRÉDIO	Tipo de Uso Institucional	Posição Frente/Meio	Número de Pavimentos 5		
Sistema Estrutural Concreto Armado	Fechamento de Paredes Alvenaria	Teto Forro	Número de Vagas 65		
Revestimento de Piso Porcelanato	Esquadrias Alumínio	Padrão de Acabamento Alto	Idade Estimada 20		
Estado de Conservação Regular	Ventilação / Iluminação Natural Bom/Satisfatório	Aspecto Arquitetônico Bom/Satisfatório	Reforma Recente		
Ocupação Desocupado	Condições de Habitabilidade Sim	Estabilidade e Solidez Sim	Vícios Construtivos Não Evidente		
Características Complementares da Edificação: Edificação comercial de cinco pavimentos livres, que conta com rampa de acesso e dispõe de um número significativo de banheiros com chuveiros e lavabos convencionais e adaptados para PcD. O prédio está equipado com elevador e sistemas de combate a incêndio. Possui escadas com corrimãos e piso em granito, e a cobertura é composta por telhas sanduíche.					
6 - DIAGNÓSTICO DE MERCADO: (conforme item 7.7.2 da ABNT NBR 14653-1:2001)					
Demanda do Mercado Média	Número de Ofertas Médio	Desempenho do Mercado Normal	Liquidez do Imóvel Normal	Velocidade de Absorção De 06 a 12 meses	
Fatores que afetam a liquidez e o valor do imóvel no mercado: ☐ Valorizantes ☐ Desvalorizantes ☒ Nenhum			Explicitar:		

**GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**

Secretaria de Estado de Gestão e Recursos Humanos – SEGER

Subsecretaria de Estado de Administração Geral – SUBAD

Gerência de Suporte a Manutenção de Imóveis – GEMAN

Comissão de Avaliação Imobiliária – CAI

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 030/2024**7 - MÉTODO(S) E PROCEDIMENTO(S) UTILIZADO(S):** (conforme Seção 8 da ABNT NBR 14653-1:2001)**Metodologia:**

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - Inferência Estatística

Procedimentos / Tratamento de Dados:

Para definição de valores, foi realizada a pesquisa de mercado disponível no Anexo III, cujos dados amostrais foram devidamente saneados no modelo de regressão linear, conforme memorial de cálculo constante do Anexo IV. Após as análises de aceitação, o modelo proposto foi considerado satisfatório para explicar a variação de preços do mercado imobiliário local e nele foram consideradas as seguintes variáveis: PGV: Variável PROXY, que expressa a valorização em relação à localização de cada elemento dentro da região geoeconômica em estudo, referenciada à Planta Genérica de Valores da Prefeitura Municipal de Vitória/ES, para o ano de 2017; CUB DEPRECIADO: Variável QUANTITATIVA, que expressa o padrão construtivo do imóvel, referenciada no Custo Unitário Básico (CUB) do Sinduscon-ES de Setembro de 2024 e de tipologia mais semelhante possível ao imóvel, ajustado com o cálculo da depreciação pelo método "ROSS-HEIDECKE"; MÊS: Variável QUANTITATIVA, que expressa a data, em meses, da coleta de cada elemento; ÁREA TÉRREA / ÁREA TOTAL: Variável QUANTITATIVA, que expressa o percentual de área térrea em relação ao total de área construída; EQUIPAMENTOS: Variável DICOTÔMICA, que diferencia os imóveis que apresentam equipamento/instalação relacionado ao uso do imóvel e incorporado à edificação (rede, divisórias e climatização); CONDOMÍNIO: Variável DICOTÔMICA, que indica se há cobrança de taxa condominial; DISTÂNCIA AO LITORAL EM FAIXAS: Variável CÓDIGO AJUSTADO, que indica a distância linear do elemento até o litoral do município, calculada pela ferramenta georreferenciada Google Earth, e expressa em faixas; ÁREA BASE: Variável QUANTITATIVA, que mensura a superfície do elemento, expressa em metros quadrados.

Equação de Regressão / Função Estimativa:

VALOR UNITÁRIO $\frac{1}{2}$ = +8,134420666 -55,54781295 / PGV $\frac{1}{2}$ +0,002046500894 * CUB DEPRECIADO -1,019055982 / MÊS ^{2} - 1,200844323 / ÁREA TÉRREA / ÁREA TOTAL $\frac{1}{2}$ +0,4192922597 * EQUIPAMENTOS -1,105711874 * CONDOMÍNIO -0,8457015505 / DISTÂNCIA AO LITORAL EM FAIXAS ^{2} +17747,46689 / ÁREA BASE ^{2}

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

GRAU II

Justificativa:**Grau de Precisão:**

GRAU III

9 - CONSIDERAÇÕES:

1) As informações obtidas junto ao mercado imobiliário local foram tomadas como de boa fé; 2) É consignado na avaliação a consideração que toda a documentação pertinente encontrava-se correta e regularizada, e que o objeto avaliado estaria livre e desembaraçado de qualquer ônus, em condições de serem imediatamente comercializadas ou locados; 3) Vistoria realizada em 23/10/2024.

10 - AVALIAÇÃO:**10.1 - Resultados:**

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

Min. Campo de Arbítrio		Lim. Inf. Int. Confiança		Est. Tend. Central	Lim. Sup. Int. Confiança		Máx. Campo de Arbítrio	
-15,0%	R\$ 40,82 / m ²	-8,77%	R\$ 43,81 / m ²	R\$ 48,02 / m²	+9,17%	R\$ 52,43 / m ²	15,0%	R\$ 55,23 / m ²

Valor Unitário Adotado:	R\$ 48,02 / m²	Estimativa de Tendência Central
--------------------------------	----------------------------------	--

Justificativa:

A pesquisa de mercado para esta avaliação é composta majoritariamente por dados com origem de oferta e esta condição poderia resultar em uma dedução no valor. No entanto, ressaltamos que as taxas de manutenção, IPTU e SPU estarão inclusas no valor da locação, sendo esta uma condição atípica da usual de mercado, na qual o locatário normalmente assume este custo. Assim, este fator poderia resultar em um acréscimo no valor. Estas condições não puderam ser expressas no modelo estatístico adotado e, por esta razão, adotamos o valor unitário que representa a Estimativa de Tendência Central, haja vista a compensação entre a dedução e o acréscimo mencionados.

10.2 - Determinação do Valor do Imóvel:

☒ Global	☐ Itemizado	Item	Terreno	Edificação	Benfeitoria
Área:	1.320,76 m ²	Área:			
Valor Unitário:	R\$ 48,02 / m ²	Valor Unit.:			
Valor Total:	R\$ 63.429,19	Sub-Total:	---	---	---
Observação:		Fator de Comercialização (FC): estim. / calc. no mercado local			
Área = 1.247,64 + (1.462,40 x 0,05) = 1.320,76 m ²		Valor Total (R\$) = (Terreno + Edificação + Benfeitoria) X FC			
		1,0			

10.3 - Valor de Mercado: (arredondar conforme item 7.7.1 da ABNT NBR 14653-1:2001)**R\$ 63.400,00****(sessenta e três mil e quatrocentos reais mensais)**

11 - ANEXOS:			
I - Relatório Fotográfico	III - Pesquisa de Mercado	V - ART	
II - Croqui de Localização	IV - Memória de Cálculo		
12 - RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)::			
Nome do Órgão SEGER / GEMAN / CAI	Nome do Responsável Técnico Paula de Souza Marvila	Título Engenheira Civil	CREA Nº ES 055466/D
Local Vitória - Espírito Santo	Assinatura		Data 01/11/2024



LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº

ANEXO I - Levantamento Fotográfico:



FOTO 01: Fachada principal I Av. Marechal Campos



FOTO 02: Fachada lateralizada da edificação



FOTO 03: Av. Marechal Campos com o avaliando à direita



FOTO 04: Av. Marechal Campos com o avaliando à esquerda



FOTO 05: Padrão de energia situado no salão I Térreo



FOTO 06: Salão visto da parte posterior com banheiros à esquerda I Térreo

**GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**

Secretaria de Estado de Gestão e Recursos Humanos – SEGER

Subsecretaria de Estado de Administração Geral – SUBAD

Gerência de Suporte a Manutenção de Imóveis – GEMAN

Comissão de Avaliação Imobiliária – CAI

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 030/2024**ANEXO I - Levantamento Fotográfico:**

FOTO 07: Segundo Pavimento I Sobreloja



FOTO 08: Vista ampla do salão com banheiros aos fundos à direita I Terceiro pavimento



FOTO 09: Vista ampla do salão I Quarto pavimento

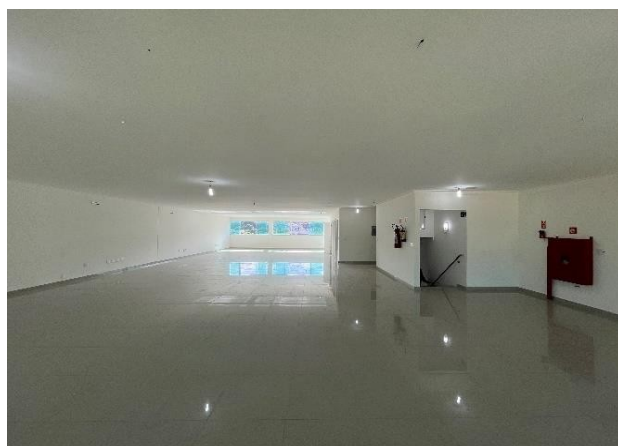


FOTO 10: Vista ampla do salão I Quinto pavimento



FOTO 11: Banheiro adaptado para PcD



FOTO 12: Lavabo



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Secretaria de Estado de Gestão e Recursos Humanos – SEGER

Subsecretaria de Estado de Administração Geral – SUBAD

Gerência de Suporte a Manutenção de Imóveis – GEMAN

Comissão de Avaliação Imobiliária – CAI

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 030/2024

ANEXO I - Levantamento Fotográfico:

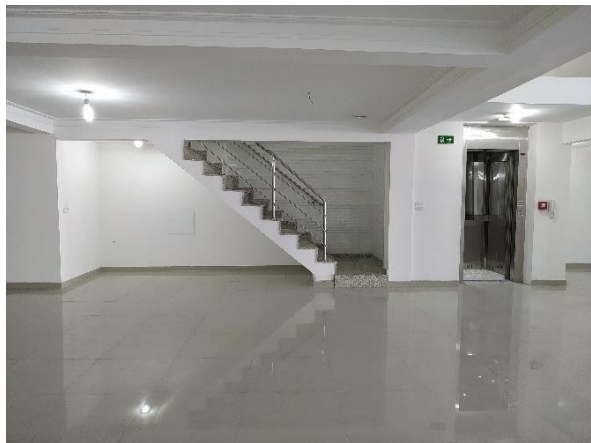


FOTO 13: Escada para o segundo pavimento e elevador



FOTO 14: Espaço destinado aos reservatórios de água



FOTO 15: Escada I Piso em granito e corrimãos em inox



FOTO 16: Vista em direção às janelas de vidro espelhadas



FOTO 17: Terreno (estacionamento) situado a cerca de 70 metros da edificação



FOTO 18: Vista do terreno murado na confluência das ruas Gabriel Abaurre e Dr. Lauro Farias Santos



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Secretaria de Estado de Gestão e Recursos Humanos – SEGER

Subsecretaria de Estado de Administração Geral –

SUBAD Gerência de Suporte a Manutenção de Imóveis –

GEMAN Comissão de Avaliação Imobiliária – CAI

PROCESSO: 2024-8JGX0

FOLHA:

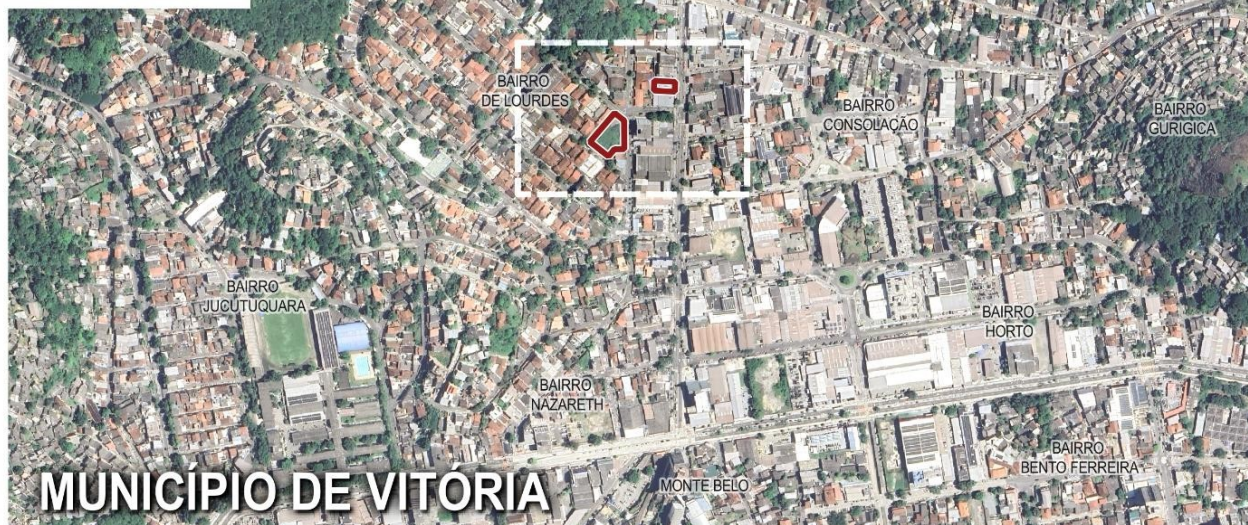
LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 030/2024

ANEXO II - Croqui de Localização:



PONTO REFERENCIAL

Gd Lat/Lon: -20.306944, -40.315128
UTM N/L: 7754004.696, 362690.190



MUNICÍPIO DE VITÓRIA



AVALIANDO
EDIFICAÇÃO E TERRENO

BAIRRO DE LOURDES



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

PROCESSO: 2024-8JGX0
FOLHA:

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 030/2024

ANEXO III - Pesquisa de Mercado

IT EM	EN DE EÇO	COM PLEM EN TO	BA I R R O	CON T A T	TELEF ON E	POV	CUB DEPRECIADO	DATA	MÊS	ÁREA TERREIRA / ÁREA TOTAL	EQUIPAMENTOS	CONDOMÍNIO	ESTACIONAMENTO	DISTÂNCIA AO LITORAL EM FAIXAS	ÁREA BASE	VALOR UNITÁRIO
AVALIANDO	Av. Marechal Campos, 495		De Lourdes			350	2408	out 24	10	0,2	2	1	2	2	1.320,76 m²	R\$ - /m²
01	Rua Joaquim Leopoldino Lopes, 370	Ao lado da oficina Flávio Film	Consolação	Sarlo Imóveis	(027) 3026-0606	256	1931	out 24	10	0,5	2	1	1	2	737,00 m²	R\$ 47,49 /m²
02	Av. Cezar Hilal, 1180	Ed. São Jorge. Próx. à SEDU	Praia do Suá	BETHA ESPAÇO VITÓRIA - Kátia	(027) 3335-5444	696	1150	jul 24	7	0,5	1	2	1	2	1.341,00 m²	R\$ 18,64 /m²
03	Av. Vitória	Em frente à Autoglass	Ilha de Santa Maria	Paulo Sardenberg	(027) 3235-6565	503	996	out 24	10	0,3	2	1	2	2	6.637,00 m²	R\$ 18,08 /m²
04	Av. Saturnino de Brito, 1300	Em frente ao Hotel Comfort Suites	Praia do Canto	Betha Espaço Vitória	(027) 3335-5444	1054	2176	out 24	10	0,1	2	1	1	3	1.364,00 m²	R\$ 51,32 /m²
X 05	Rua Alaor de Queiróz Araújo, 200	Alliance Française	Santa Helena	Plínio de Sampaio	(027) 3094-4001	1054	1853	jul 24	7	0,3	2	1	2	3	1.000,00 m²	R\$ 30,00 /m²
06	Av. Fernando Ferrari, 1000	Próx. à UFES	Mata da Praia	Paulo Sardenberg	(027) 3235-6565	904	1615	jul 24	7	0,5	2	1	2	2	4.000,00 m²	R\$ 70,00 /m²
07	Rua Joaquim Leopoldino Lopes	Próximo da Chevrolet CVC Vitória	Consolação	Multi Imóveis Vitória	(028) 3526-2020	253	1648	jul 24	7	0,3	1	1	2	2	5.460,00 m²	R\$ 21,98 /m²
08	Av. Leitão da Silva, 1721	Em frente à Vitória Motors	Itararé	A.C.D. Administração	(027) 3325-2800	537	744	jul 24	7	0,5	1	1	1	2	511,00 m²	R\$ 16,63 /m²
09	Av. Nossa Senhora dos Navegantes	Em frente ao Cond. Victoria Bay	Enseada do Suá	Aplick Imóveis	(027) 3328-3764	2041	1342	jul 24	7	0,5	2	1	2	3	600,00 m²	R\$ 75,00 /m²
X 10	Av. Rio Branco	Ao lado da Tok&Stok	Santa Lucia	Sarlo Imóveis	(027) 3026-0606	791	2295	jul 24	7	0,5	1	1	1	2	546,00 m²	R\$ 146,52 /m²
11	Av. Pres. Costa e Silva	Próximo à Kobe Nissan	Goiabeiras	Jair Rosseto Imóveis	(027) 3045-0590	265	2088	jul 24	7	0,4	2	1	2	2	900,00 m²	R\$ 33,33 /m²
X 12	Av. Vitória	Em frente ao CRCES	Horto	Samir Jean	(027) 9933-1377	660	2088	jul 24	7	0,3	1	1	2	2	750,00 m²	R\$ 29,33 /m²
13	Rua Elías Daher, 120	Próx. ao CRMV-ES	Enseada do Suá	027 Imóveis	(027) 99933-0027	626	2324	jul 24	7	0,3	1	1	2	3	750,00 m²	R\$ 53,33 /m²
14	Rua Cassiano Antônio Moraes	Próx. ao Banestes	Enseada do Suá	Sarlo Imóveis	(027) 3026-0606	821	2324	jul 24	7	0,5	2	1	2	3	500,00 m²	R\$ 90,00 /m²
15	Rua Aleixo Netto	Ao lado da Clínica ForPels	Santa Lucia	Sarlo Imóveis	(027) 3026-0606	658	1585	jul 24	7	0,3	1	1	2	3	900,00 m²	R\$ 27,78 /m²
16	Av. Pres. Florentino Ávidos	Ao lado do Mercado Casa	Centro	Kasa imóveis	(027) 3314-4001	483	520	jul 24	7	0,5	1	1	1	1	1.100,00 m²	R\$ 10,91 /m²
17	Rua Maria de Lourdes Garcia	Em frente à EMEF Irmã Jacinta S. S. Lima	Monte Belo	Destra negócios imobiliários	(027) 3062-4242	230	1617	jul 24	7	0,2	2	1	1	2	1.050,00 m²	R\$ 14,29 /m²
18	Rua Elmo Ribeiro do Val	Próx. ao Hotel Sheraton	Enseada do Suá	Maritza Martins Imóveis	(027) 3200-4454	819	2324	jul 24	7	0,2	2	1	1	3	1.000,00 m²	R\$ 75,00 /m²
X 19	Av. Nossa Senhora da Penha, 1506	Ed. Praia Flat	Barro Vermelho	High Class	(027) 3205-5050	1054	1968	jul 24	7	0,4	2	2	2	3	500,00 m²	R\$ 100,00 /m²
20	Av. Leitão da Silva	Em frente à Muniz Auto Center	Santa Lúcia	Fernando Paganini Imóveis	(027) 98861-5509	629	1099	jul 24	7	0,3	1	1	2	2	1.800,00 m²	R\$ 19,44 /m²
X 21	Av. Cezar Hilal	Próximo ao Ed. Castelamare	Santa Lúcia	Fernando Paganini Imóveis	(027) 98861-5509	829	1228	jul 24	7	0,5	1	1	1	3	2.453,00 m²	R\$ 70,00 /m²
X 22	Av. Princesa Isabel, 367	Em frente à Praça Getúlio Vargas	Centro	Praia Serviços e Aluguel Imobiliário	(027) 99942-4104	729	1489	jul 24	7	0,5	1	1	2	1	1.245,00 m²	R\$ 16,06 /m²
23	Rua Carlos Martins, 594	Ao lado da Cremasco	Jardim Camburi	Gilberto dos Santos	(027) 9968-4888	580	2020	jul 24	7	0,5	2	1	1	3	600,00 m²	R\$ 58,33 /m²
24	Rua Izidro Benezath	Próximo ao IBDTI	Enseada do Suá	Luiz Pinho	(027) 98111-1549	626	2203	jul 24	7	0,5	1	1	2	3	776,00 m²	R\$ 68,30 /m²
25	Av. João Baptista Parra, 351	Próximo à Corregedoria Geral da Justiça do ES	Praia do Suá	Felipe Imóveis	(027) 99840-2207	419	1342	jul 24	7	0,3	2	1	1	2	740,00 m²	R\$ 40,54 /m²
26	Av. Vitória, 1129	Em frente à Igreja Universal	Romão	Colunas imóveis	(027) 99962-2552	395	1342	jul 24	7	0,3	2	1	1	1	819,00 m²	R\$ 24,42 /m²
27	Av. Nair Azevedo Silva	Próximo à Praça da Criança	Ilha do Príncipe	Imobiliária Colunas	(027) 99962-2552	120	1818	jul 24	7	0,5	1	1	1	1	700,00 m²	R\$ 17,14 /m²
28	Av. Mal. Campos, 60	Ed. Bressan	Consolação	Vitória Imóveis	(027) 3200-3029	349	1517	jul 24	7	0,2	1	1	2	2	3.780,00 m²	R\$ 27,78 /m²
29	Rua Fortunato Ramos	Próximo ao Ed. Belvedere	Praia do Canto	Fernando Paganini Imóveis	(027) 99986-0080	797	2588	jul 24	7	0,2	1	1	2	3	792,00 m²	R\$ 63,13 /m²
30	Rua Gil Martins de Oliveira	Próximo ao Centro Capixaba de Olhos em Vitória	Santa Lucia	Betha Espaço Vitória	(027) 3335-5444	602	1529	jan 24	7	0,6	1	1	1	2	250,00 m²	R\$ 36,00 /m²
31	Av. Pres. Florentino Ávidos	Próximo ao Hospital Santa Casa	Parque Moscoso	Dav id Natali Imóveis	(027) 3315-7182	254	1449	abr 24	4	0,6	1	1	1	1	318,00 m²	R\$ 17,30 /m²
32	Av. Jerônimo Monteiro	Próximo ao Museu de Arte do ES	Centro	Imov i Consultoria Ltda - EPP	(027) 3244-9065	700	1121	jan 24	1	1,0	1	1	1	1	250,00 m²	R\$ 17,00 /m²
X 33	Rua Carlos Martins	Próximo à Igreja Universal	Jardim Camburi	Cv a Imóveis Ltda Me	(027) 99254-6865	461	2484	abr 24	4	0,7	1	2	1	2	210,00 m²	R\$ 40,48 /m²



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

PROCESSO: 2024-8JGX0
FOLHA:

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 030/2024

ANEXO III - Pesquisa de Mercado

IT EM	EN D E R E Ç O	C O M P L E M E N T O	B A I R R O	C O N T A T O	T E L E F O N E	P G V	C U B D E P R E C I A D O	D A T A	M Ê S	Á R E A T E R R E A / Á R E A T O T A L	E Q U I P A M E N T O S	C O N D O M Í N I O	E S T A C I O N A M E N T O	D I S T Â N C I A A O L I T O R A L E M F A X A S	Á R E A B A S E	V A L O R U N I T Á R I O	
	34	Rua Loureiro Nunes	Próximo à Auto Car Imports	Santos Dumont	Chav es Imóv eis LTDA - ME	(027) 99885-2728	175	1330	abr 24	4	0,5	2	1	1	2	200,00 m²	R\$ 25,00 /m²
	35	Av. Nossa Senhora dos Navegantes	Ed. Palácio Enseada	Enseada do Suá	Alencar Imov eis Comerciais	(027) 98811-2122	1449	2107	abr 24	4	0,7	2	2	1	3	380,00 m²	R\$ 73,68 /m²
	36	Av. Princesa Isabel	Em frente à loja Americanas	Centro	Alfav ila Imóv eis	(027) 99258-9185	738	2088	jan 24	1	1,0	2	2	1	1	1.250,00 m²	R\$ 36,00 /m²
	37	Rua Fortunato Abreu Gágno	Em frente à EMEF Elzira Vivacqua dos Santos	Jardim Camburi	Imobiliaria Hachbart S/s Ltda - Epp	(027) 3397-0054	427	2088	abr 24	4	1,0	2	1	1	2	240,00 m²	R\$ 62,50 /m²
X	38	Av. Vitória	Em frente Central de Aviamentos	Jucutuquara	Adimóv el Consultoria e Corretagem de Imóv eis S/S Ltda - ME	(027) 98166-7186	660	2212	abr 24	4	0,7	1	1	1	2	355,00 m²	R\$ 22,54 /m²
X	39	Rua Fortunato Ramos	Próximo ao Batalhão da Polícia Militar	Santa Lucia	Re/Imax Foccus Prime	(027) 3015-1021	661	2311	abr 24	4	1,0	2	1	2	3	250,00 m²	R\$ 40,00 /m²
	40	Av. Marechal Campos, 490	Ao lado do Parada Ibirapu - Vitória	Consolação	Jair Rosseto Imóv eis	(027) 3045-0590	351	1959	jan 24	1	0,5	1	1	1	2	200,00 m²	R\$ 32,50 /m²
X	41	Av. Adalberto Simão Nader, 425	Ed. Milano	Mata da Praia	Sy Itel Imobiliária e Administradora	(027) 2127-0302	978	2288	abr 24	4	0,7	2	2	2	3	200,00 m²	R\$ 30,00 /m²
	42	Av. Fernando Ferrari	Próximo à loja Canto a Canto Moveis e Decor	Goiabeiras	Dav id Natalli Imóv eis	(027) 3315-7182	439	1945	jan 24	1	0,6	1	1	1	2	362,00 m²	R\$ 52,49 /m²
	43	Av. Paulino Muller	Próximo à Padaria Imperio do Pão	Jucutuquara	Betha Espaço Vitória	(027) 3335-5444	181	1840	jan 24	1	1,0	1	1	1	1	220,00 m²	R\$ 25,00 /m²
X	44	Av. Nsr. da Penha	Ed. Praia Center	St. Helena	Chav es Imóv eis LTDA - ME	(027) 99885-2728	824	1744	abr 24	4	0,6	1	2	1	3	223,00 m²	R\$ 17,94 /m²
	45	Av. Jerônimo Vervloet	Na Pracinha de Goiabeiras	Goiabeiras	Totta Imobiliaria LTDA - ME	(027) 3317-1734	256	2310	jan 24	1	0,6	1	2	1	2	280,00 m²	R\$ 24,64 /m²
	46	Av. Pres. Florentino Ávidos	Próximo ao Hospital Santa Casa	Parque Moscoso	Flex Imobiliária	(027) 99577-5549	336	1999	jan 24	1	1,0	2	1	2	1	1.200,00 m²	R\$ 25,00 /m²
	47	Rua Tenente Mário Francisco Brito	Affinity Work Center	Enseada do Suá	Paulo Sardenberg Imóv eis Ltda	(027) 3235-6555	817	2616	abr 24	4	1,0	1	2	2	3	130,00 m²	R\$ 69,23 /m²
	48	Rua Soldado Manoel Furtado, 201	Próximo à EMEF Alberto de Almeida	Santo Antônio	Alessandra Machado Siqueira	(027) 99788-3021	108	1529	abr 24	4	0,8	1	1	1	1	250,00 m²	R\$ 10,04 /m²
	49	Av. Marechal Mascarenhas de Moraes	Próximo à Cozinha&Cia	Bento Ferreira	Liv ia Machado Imóv eis Ltda - ME	(027) 99846-9400	658	1196	abr 24	4	1,0	1	1	2	2	375,00 m²	R\$ 39,97 /m²
X	50	Rua Joaquim Lirio, 151	Próximo ao Coco Bambu	Praia do Canto	Re/Imax Performance	(027) 3376-3600	1054	2295	abr 24	4	0,6	1	1	1	3	220,00 m²	R\$ 125,00 /m²
X	51	Rua Desembargador Ferreira Coelho, 12	Apex Empresarial	Praia do Sua	Md Soluções Imobiliárias	(027) 99626-9944	549	2009	abr 24	4	1,0	1	2	2	2	217,00 m²	R\$ 73,73 /m²
X	52	Rua Cassiano Antônio Moraes	Em frente à Praça da Ciência	Enseada do Suá	Betha Espaço Vitória	(027) 3335-5444	821	2401	jan 24	1	0,5	2	1	2	3	500,00 m²	R\$ 100,00 /m²
	53	Av. João Santos Filho	Ao lado da EMEF Padre Anchieta	Ilha de Santa Maria	Totta Imobiliaria LTDA - ME	(027) 3317-1734	305	1045	abr 24	4	1,0	2	1	1	1	200,00 m²	R\$ 35,00 /m²
	54	Rua das Palmeiras	Próximo ao Hospital Unimed	Santa Lúcia	S Com	(027) 3335-5444	694	798	fev 24	2	0,5	1	1	1	2	125,00 m²	R\$ 36,00 /m²
	55	Av. Fernando Ferrari	Próximo à Kurumá Seminovos	Goiabeiras	Sarlo Imóv eis	(027) 3026-0606	439	2209	jan 24	1	0,5	2	1	2	2	2.000,00 m²	R\$ 45,00 /m²
	56	Av. Jerônimo Monteiro, 480	Próximo ao Museu de Arte do ES	Centro	S Com	(027) 3244-9065	700	1172	abr 24	4	0,5	1	2	1	1	130,00 m²	R\$ 26,92 /m²
	57	Av. Gov. Bley	Ed. Berme	Centro	Legaliza Ex presse	(027) 99252-1150	677	1249	fev 24	2	0,5	1	2	1	1	765,00 m²	R\$ 20,92 /m²
	58	Av. Vitória, 1822	Em frente ao IFES	Ilha de Santa Maria	Multi Imóv eis Vitória	(027) 99913-1584	485	1176	abr 24	4	1,0	1	1	2	2	950,00 m²	R\$ 47,37 /m²
X	59	Rua Silvino Grecco, 735	Próximo à Praça Eber L. Zipinotti	Jardim Camburi	Inov a Plataforma de Integracao	(031) 3889-4765	434	2644	jan 24	1	1,0	2	1	1	3	240,00 m²	R\$ 41,67 /m²
	60	Av. Nossa Senhora da Penha	Ed. Nacap	Santa Lúcia	Paulo Sardenberg Imóv eis Ltda	(027) 3235-6555	1317	1559	abr 24	4	0,8	2	2	2	3	460,00 m²	R\$ 39,13 /m²
	61	Av. Adalberto Simão Nader, 387	Ed. Concorde	Mata da Praia	Ângelo J C R Júnior	(027) 98822-0680	978	2116	jan 24	1	0,6	2	2	1	3	160,20 m²	R\$ 49,94 /m²
	62	Av. Fernando Ferrari	Próximo à loja Shopping dos Colchões	Jardim da Penha	Spe Edifício Nero D' Av oia Ltda	(027) 99256-1943	897	1651	fev 24	2	1,0	1	2	2	2	130,00 m²	R\$ 50,00 /m²
	63	Rua Cassiano Antônio Moraes, 95	Próximo à Praça da Ciência	Enseada do Suá	Samir Jean Moussalem	(027) 99933-1377	821	2618	abr 24	4	0,5	2	1	2	3	500,00 m²	R\$ 90,00 /m²
X	64	Av. Cezar Lhal, 1405	Ed. Marechal Rondon	Santa Lúcia	Totta Imobiliaria LTDA - ME	(027) 3317-1734	829	1793	abr 24	4	1,0	1	2	1	3	400,00 m²	R\$ 25,00 /m²
X	65	Rua Djanira Ribeiro do Rosário, 50	Próximo ao Atacadão - Vitória	Santa Luíza	Sua Negocios Imobiliarios LTDA	(027) 99249-4334	641	3292	abr 24	4	0,5	2	1	2	2	250,00 m²	R\$ 40,00 /m²
	66	Praça San Martin	Ed. Alphaville, Trade Center	Praia do Canto	Imov l Consultoria Ltda - EPP	(027) 3244-9065	1317	1717	jan 24	1	0,5	2	2	1	3	200,00 m²	R\$ 35,00 /m²
	67	Av. Presidente Florentino Avidos	Próximo ao Ed. Portugal	Centro	Kasa Imov eis Ltda - Me	(027) 3314-4001	483	960	abr 24	4	0,5	1	1	1	1	1.100,00 m²	R\$ 10,91 /m²
	68	Rua General Osório, 119	Próximo ao Ed. Portugal	Centro	Fabrizio Barbosa Brav im	(027) 99636-7755	492	1390	jan 24	1	0,3	1	2	2	1	1.680,00 m²	R\$ 8,93 /m²
X	69	Av. Mal. Campos	Próximo ao Subway	Consolação	Vitoria Imóv eis (v enda)	(027) 3200-3029	349	1559	abr 24	4	0,6	1	2	2	2	630,00 m²	R\$ 47,62 /m²
X	70	Rua Fortunato Ramos	Próximo ao Batalhão da Polícia Militar	Santa Lucia	Betha Espaço Vitória	(027) 3335-5444	638	2222	jan 24	1	0,5	1	1	2	3	425,00 m²	R\$ 30,59 /m²
	71	Av. Leitão da Silva, 1375	Ed. Rui Barbosa	Gurigica	Master Imóv eis	(027) 3434-5959	539	1744	abr 24	4	0,5	2	2	1	2	280,00 m²	R\$ 33,93 /m²
	72	Av. Marechal Mascarenhas de Moraes	Próximo à Cozinha&Cia	Bento Ferreira	Inov a Plataforma de Integracao	(031) 3889-4765	658	1196	jan 24	1	1,0	1	1	2	2	375,00 m²	R\$ 32,00 /m²
X	73	Av. Rozendo Serapião de Souza Filho, 260	Próximo ao Regi House Hostel	República	Pav an Corretor	(027) 3322-8011	494	1652	abr 24	4	1,0	1	1	1	3	160,00 m²	R\$ 25,00 /m²
	74	Av. Nossa Senhora da Penha	Ed. Galeria da Praia	Santa Lúcia	Felipe Imóv eis	(027) 99840-2207	1317	1559	abr 24	4	0,5	2	2	2	3	614,00 m²	R\$ 48,86 /m²

ANEXO III - Pesquisa de Mercado

R\$ 16,00 /m²	Próximo ao Hospital Santa Casa	Santa Luíza	Destacamentos Imobiliários	(027) 3052-5942 (027) 3555-5944	694	15397	fev 24	2	70,5	0,8	12	2	2	2	112,00 m²	R\$ 49,30 /m²
R\$ 21,38 /m²	Próximo � Praça Wolgano Neto	Jardim da Penha	Remax	(027) 99629-4775	722	1747	fev 24	2	1,0	1	2	1	2	2	145,00 m²	
78	Av. Leitão da Silva	Próximo ao Restaurante Galetinho	Jorge Braga	(027) 3325-9814	790	2116	jul 24	7	0,5	2	2	1	2	2	900,00 m²	R\$ 18,44 /m²
79	Rua José Celso Cláudio	Brasil Center	Paulo Ribeiro Imóveis	(027) 3337-8004	542	1685	abr 24	4	0,5	1	2	1	2	2	200,00 m²	R\$ 75,00 /m²
80	Av. Nossa Senhora da Penha, 1601	Próximo � Petz	Imov i Consultoria Ltda - EPP	(027) 3244-9065	922	2070	fev 24	2	1,0	1	1	2	2	2	315,00 m²	R\$ 63,49 /m²
81	Rua General Osório	Próximo ao Ed. Portugal	Pinciara Imóv eis Ex clusiv os	(021) 3811-1369	492	1298	abr 24	4	0,3	2	2	1	1	1	1.200,00 m²	R\$ 15,83 /m²
82	Rua Cel. Schwab Filho		Jorge Braga	(027) 3325-9814	406	1954	out 24	10	0,5	2	2	1	2	2	900,00 m²	R\$ 18,44 /m²
83	Av. Nossa Senhora dos Navegantes, 250		Vitoria Imóv eis (v enda)	(027) 3200-3029	1134	2191	out 24	10	1,0	2	2	2	2	2	775,00 m²	R\$ 64,52 /m²
84	Av. Nossa Senhora da Penha, 339	Ed. Nacap	Alencar Imov eis Comerciais	(027) 98811-2122	1317	1873	out 24	10	0,6	2	2	2	3	3	688,00 m²	R\$ 36,34 /m²
85	Av. Vitória		Multi Imóv eis Vitória	(028) 3526-2020	485	2593	out 24	10	1,0	1	1	2	2	2	1.950,00 m²	R\$ 20,51 /m²
86	Av. Vitória		Morada Vip	(027) 3066-3666	485	1926	out 24	10	1,0	1	1	2	2	2	631,00 m²	R\$ 23,77 /m²
87	Rua Marilla de Rezende Scarton Coutinho		Vitória Imóv eis	(027) 3200-3029	626	1957	out 24	10	1,0	2	2	1	3	3	400,00 m²	R\$ 60,00 /m²
88	Rua Alaor de Queiróz Araújo, 200	Alliance Française	Plínio de Sampaio	(027) 3094-4001	1054	1853	out 24	10	0,3	2	1	2	3	3	1.000,00 m²	R\$ 35,00 /m²
	Dados não considerados no modelo															

**GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**

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

PROCESSO: 2024-8JGX0

FOLHA:

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 030/2024**ANEXO IV - Memória de Cálculo**



ANEXO IV – MEMÓRIA DE CÁLCULO DA REGRESSÃO LINEAR

1) **Modelo:**

- LOCAÇÃO - PRÉDIO - VITÓRIA

2) **Data de referência:**

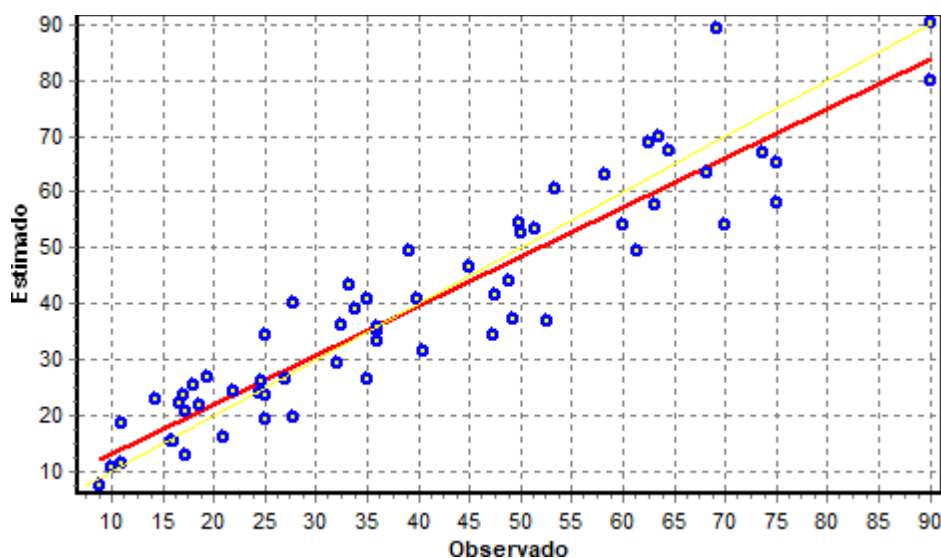
- Outubro de 2024

3) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	14
Variáveis utilizadas no modelo:	9
Total de dados:	88
Dados utilizados no modelo:	61

4) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,9385045 / 0,9347062
Coeficiente de determinação:	0,8807908
Fisher - Snedecor:	48,03
Significância do modelo (%):	0,01



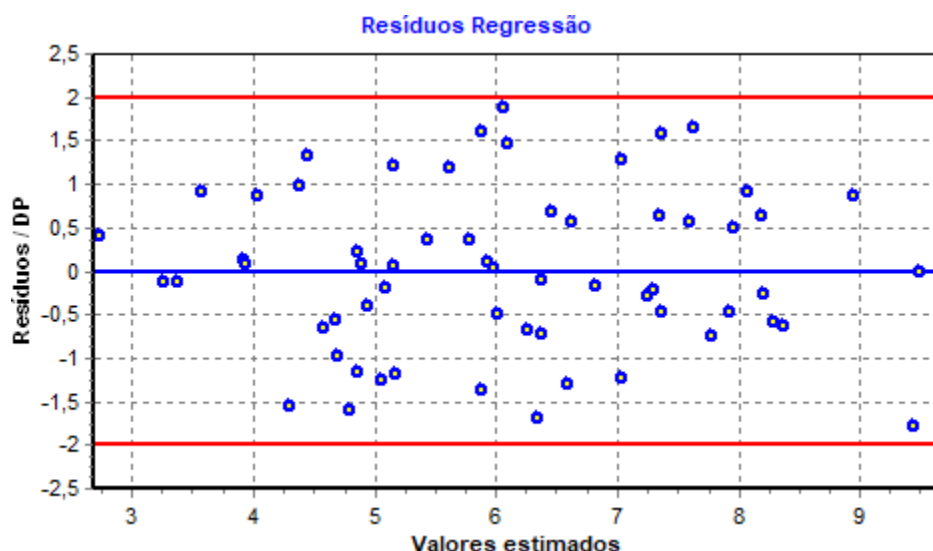


5) Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	68%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	93%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

6) Outliers do modelo de regressão:

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



7) Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	154	8	19	48
Não Explicada	21	52	0	
Total	175	60		

8) Equação de regressão:

VALOR UNITÁRIO½ = +8,134420666 -55,54781295 / PGV½
+0,002046500894 * CUB DEPRECIADO -1,019055982 / MÊS² -
1,200844323 / ÁREA TÉRREA / ÁREA TOTAL½ +0,4192922597 *
EQUIPAMENTOS -1,105711874 * CONDOMÍNIO -0,8457015505 /



9) **Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
PGV	$1/x^{1/2}$	-8	0,01
CUB DEPRECIADO	x	10,31	0,01
MÊS	$1/x^2$	-4,47	0,01
ÁREA TÉRREA / ÁREA TOTAL	$1/x^{1/2}$	-4,97	0,01
EQUIPAMENTOS	x	2,32	2,43
CONDOMÍNIO	x	-5,3	0,01
DISTÂNCIA AO LITORAL EM FAIXAS	$1/x^2$	-2,79	0,74
ÁREA BASE	$1/x^2$	3,19	0,24
VALOR UNITÁRIO	$y^{1/2}$	11,42	0,01

10) **Correlações Parciais:**

PGV	Isoladas	Influência	CUB DEPRECIADO	Isoladas	Influência	MÊS	Isoladas	Influência
CUB DEPRECIADO	-0,09	0,69	MÊS	0,12	0,56	ÁREA TÉRREA / ÁREA TOTAL	-0,29	0,46
MÊS	0,01	0,45	ÁREA TÉRREA / ÁREA TOTAL	0,08	0,5	EQUIPAMENTOS	-0,13	0,05
ÁREA TÉRREA / ÁREA TOTAL	0	0,44	EQUIPAMENTOS	0,27	0,13	CONDOMÍNIO	0,11	0,34
EQUIPAMENTOS	-0,17	0,17	CONDOMÍNIO	0,08	0,56	DISTÂNCIA AO LITORAL EM FAIXAS	0,17	0,02
CONDOMÍNIO	-0,35	0,66	DISTÂNCIA AO LITORAL EM FAIXAS	-0,41	0,06	ÁREA BASE	0,15	0,26
DISTÂNCIA AO LITORAL EM FAIXAS	0,44	0,04	ÁREA BASE	-0,04	0,36	VALOR UNITÁRIO	-0,14	0,53
ÁREA BASE	-0,09	0,33	VALOR UNITÁRIO	0,66	0,82			
VALOR UNITÁRIO	-0,55	0,74						
ÁREA TÉRREA / ÁREA TOTAL	Isoladas	Influência	EQUIPAMENTOS	Isoladas	Influência	CONDOMÍNIO	Isoladas	Influência
EQUIPAMENTOS	0,08	0,12	CONDOMÍNIO	0,06	0,25	DISTÂNCIA AO LITORAL EM FAIXAS	0,04	0,01
CONDOMÍNIO	-0,29	0,45	DISTÂNCIA AO LITORAL EM FAIXAS	-0,22	0,06	ÁREA BASE	0,34	0,46
DISTÂNCIA AO LITORAL EM FAIXAS	-0,2	0,29	ÁREA BASE	-0,25	0,36	VALOR UNITÁRIO	0,02	0,59
ÁREA BASE	-0,34	0,04	VALOR UNITÁRIO	0,35	0,31			
VALOR UNITÁRIO	-0,09	0,57						
DISTÂNCIA AO LITORAL EM FAIXAS	Isoladas	Influência	ÁREA BASE	Isoladas	Influência			
ÁREA BASE	-0,04	0,01	VALOR UNITÁRIO	0,13	0,4			
VALOR UNITÁRIO	-0,66	0,36						



11) **Variáveis abordadas:**

PGV	
Descrição:	Variável PROXY, que expressa a valorização em relação à localização de cada elemento dentro da região geoeconômica em estudo, referenciada à Planta Genérica de Valores da Prefeitura Municipal de Vitória/ES, para o ano de 2017
Variação:	107,50 - 2.041,49
Tendência:	Espera-se que o valor unitário aumente quanto maior for o valor dessa variável e tal premissa foi atendida. Seu nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal) foi de 0,01%, dentro dos limites previstos na tabela 1 do item 9.2.1 da ABNT NBR 14.653-2. Sendo assim, esta variável foi utilizada no modelo estatístico adotado.
CUB DEPRECIADO	
Descrição:	Variável QUANTITATIVA, que expressa o padrão construtivo do imóvel, referenciada no Custo Unitário Básico (CUB) do Sinduscon-ES de Setembro de 2024 e de tipologia mais semelhante possível ao imóvel, ajustado com o cálculo da depreciação pelo método “ROSS-HEIDECKE”
Variação:	519,66 - 2.617,52
Tendência:	Espera-se que o valor unitário aumente quanto maior for o valor dessa variável e tal premissa foi atendida. Seu nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal) foi de 0,01%, dentro dos limites previstos na tabela 1 do item 9.2.1 da ABNT NBR 14.653-2. Sendo assim, esta variável foi utilizada no modelo estatístico adotado.
MÊS	
Descrição:	Variável QUANTITATIVA, que expressa a data, em meses, da coleta de cada elemento
Variação:	(01) janeiro 2024 - (10) outubro 2024
Tendência:	Espera-se que o valor unitário aumente quanto maior for o valor dessa variável e tal premissa foi atendida. Seu nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal) foi de 0,01%, dentro dos limites previstos na tabela 1 do item 9.2.1 da ABNT NBR 14.653-2. Sendo assim, esta variável foi utilizada no modelo estatístico adotado.
ÁREA TÉRREA / ÁREA TOTAL	
Descrição:	Variável QUANTITATIVA, que expressa o percentual de área térrea em relação ao total de área construída
Variação:	0,14 m ² - 1,00 m ²
Tendência:	Espera-se que o valor unitário aumente quanto maior for o valor dessa variável e tal premissa foi atendida. Seu nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal) foi de 0,01%, dentro dos limites previstos na tabela 1 do item 9.2.1 da ABNT NBR 14.653-2. Sendo assim, esta variável foi utilizada no modelo estatístico adotado.
EQUIPAMENTOS	
Descrição:	Variável DICOTÔMICA, que diferencia os imóveis que apresentam equipamento/instalação relacionado ao uso do imóvel e incorporado à edificação (rede, divisórias e climatização)
Variação:	(1) Critério não atendido - (2) Critério atendido
Tendência:	Espera-se que o valor unitário aumente quanto maior for o valor dessa variável e tal premissa foi atendida. Seu nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal) foi de 2,43%, dentro dos limites previstos na tabela 1 do item 9.2.1 da ABNT NBR 14.653-2. Sendo assim, esta variável foi utilizada no modelo estatístico adotado.



CONDOMÍNIO

Descrição:	Variável DICOTÔMICA, que indica se há cobrança de taxa condominial
Variação:	(1) Critério não atendido - (2) Critério atendido
Tendência:	Espera-se que o valor unitário aumente quanto menor for o valor dessa variável e tal premissa foi atendida. Seu nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal) foi de 0,01%, dentro dos limites previstos na tabela 1 do item 9.2.1 da ABNT NBR 14.653-2. Sendo assim, esta variável foi utilizada no modelo estatístico adotado.

DISTÂNCIA AO LITORAL EM FAIXAS

Descrição:	Variável CÓDIGO AJUSTADO, que indica a distância linear do elemento até o litoral do município, calculada pela ferramenta georreferenciada Google Earth, e expressa em faixas
Variação:	1,00 - 3,00
Tendência:	Espera-se que o valor unitário aumente quanto maior for o valor dessa variável e tal premissa foi atendida. Seu nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal) foi de 0,74%, dentro dos limites previstos na tabela 1 do item 9.2.1 da ABNT NBR 14.653-2. Sendo assim, esta variável foi utilizada no modelo estatístico adotado.

ÁREA BASE

Descrição:	Variável QUANTITATIVA, que mensura a superfície do elemento, expressa em metros quadrados
Variação:	125,00 m ² - 6.637,00 m ²
Tendência:	Espera-se que o valor unitário aumente quanto menor for o valor dessa variável e tal premissa foi atendida. Seu nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal) foi de 0,24%, dentro dos limites previstos na tabela 1 do item 9.2.1 da ABNT NBR 14.653-2. Sendo assim, esta variável foi utilizada no modelo estatístico adotado.



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

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Res. / DP
1	47,49	41,69	5,80	12,21%	0,72
2	18,64	21,79	-3,15	-16,93%	-0,39
3	18,08	25,50	-7,42	-41,06%	-0,92
4	51,32	53,38	-2,06	-4,01%	-0,25
6	70,00	54,19	15,81	22,58%	1,95
7	21,98	24,44	-2,46	-11,18%	-0,30
8	16,63	22,03	-5,40	-32,47%	-0,67
9	75,00	58,09	16,91	22,55%	2,09
11	33,33	43,45	-10,12	-30,36%	-1,25
13	53,33	60,48	-7,15	-13,40%	-0,88
14	90,00	79,97	10,03	11,14%	1,24
15	27,78	40,23	-12,45	-44,82%	-1,54
16	10,91	11,43	-0,52	-4,73%	-0,06
17	14,29	22,97	-8,68	-60,76%	-1,07
18	75,00	65,31	9,69	12,92%	1,20
20	19,44	26,68	-7,24	-37,26%	-0,90
23	58,33	62,89	-4,56	-7,81%	-0,56
24	68,30	63,24	5,06	7,41%	0,63
25	40,54	31,49	9,05	22,32%	1,12
26	24,42	23,91	0,51	2,11%	0,06
27	17,14	12,70	4,44	25,90%	0,55
28	27,78	19,68	8,10	29,14%	1,00
29	63,13	57,61	5,52	8,75%	0,68
30	36,00	33,36	2,64	7,32%	0,33
31	17,30	20,90	-3,60	-20,79%	-0,44
32	17,00	23,62	-6,62	-38,94%	-0,82
34	25,00	23,62	1,38	5,52%	0,17
35	73,68	66,97	6,71	9,10%	0,83
36	36,00	35,23	0,77	2,13%	0,09
37	62,50	68,62	-6,12	-9,80%	-0,76
40	32,50	36,09	-3,59	-11,04%	-0,44

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Res. / DP
42	52,49	36,75	15,74	29,99%	1,95
43	25,00	19,21	5,79	23,17%	0,72
45	24,64	25,95	-1,31	-5,32%	-0,16
46	25,00	34,51	-9,51	-38,03%	-1,18
47	69,23	89,22	-19,99	-28,87%	-2,47
48	10,04	10,57	-0,53	-5,30%	-0,07
49	39,97	40,73	-0,76	-1,89%	-0,09
53	35,00	26,60	8,40	24,01%	1,04
54	36,00	35,72	0,28	0,79%	0,03
55	45,00	46,41	-1,41	-3,14%	-0,17
56	26,92	26,49	0,43	1,61%	0,05
57	20,92	16,22	4,70	22,46%	0,58
58	47,37	34,52	12,85	27,13%	1,59
60	39,13	49,51	-10,38	-26,54%	-1,28
61	49,94	54,31	-4,37	-8,75%	-0,54
62	50,00	52,55	-2,55	-5,10%	-0,31
63	90,00	90,27	-0,27	-0,30%	-0,03
66	35,00	40,67	-5,67	-16,19%	-0,70
67	10,91	18,42	-7,51	-68,85%	-0,93
68	8,93	7,47	1,46	16,32%	0,18
71	33,93	39,13	-5,20	-15,33%	-0,64
72	32,00	29,45	2,55	7,98%	0,32
74	48,86	43,94	4,92	10,07%	0,61
75	49,30	37,16	12,14	24,63%	1,50
76	16,00	15,36	0,64	4,00%	0,08
77	61,38	49,39	11,99	19,54%	1,48
80	63,49	69,99	-6,50	-10,24%	-0,80
81	15,83	15,41	0,42	2,66%	0,05
83	64,52	67,28	-2,76	-4,28%	-0,34
87	60,00	54,04	5,96	9,93%	0,74



13) **Projeção de valores:**

INFORMAÇÕES BÁSICAS		AVALIANDO
Endereço	Av. Marechal Campos, 495	
Complemento		
Bairro	De Lourdes	
Informante		
Telefone do informante		

DADOS PARA A PROJEÇÃO DE VALORES		AVALIANDO
PGV		350,13
CUB DEPRECIADO		2.407,97
MÊS		10
ÁREA TÉRREA / ÁREA TOTAL		0,20
EQUIPAMENTOS		2
CONDOMÍNIO		1
DISTÂNCIA AO LITORAL EM FAIXAS		2
ÁREA BASE		1.320,76

PROJEÇÃO DE VALORES			
PARA O NÍVEL DE CONFIANÇA DE 80%	INTERVALO	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
Mínimo do Campo de Arbítrio	-15,00%	40,82	R\$ 53.914,81
Mínimo do Intervalo de Confiança	-8,77%	43,81	R\$ 57.867,73
Estimativa de Tendência Central		48,02	R\$ 63.429,19
Máximo do Intervalo de Confiança	9,17%	52,43	R\$ 69.245,78
Máximo do Campo de Arbítrio	15,00%	55,23	R\$ 72.943,57



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

	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	16
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	II
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	III
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	II
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	III
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

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

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II

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

Tabela 05 - Grau de precisão nos casos de utilização de tratamento por fatores

Descrição	Grau III	Grau II	Grau I
estimativa de tendência central	≤ 30%	≤	≤ 50%

GRAU DE PRECISÃO III

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

**GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**

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

PROCESSO: 2024-8JGX0

FOLHA:

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 030/2024**ANEXO V - ART**



1. Responsável Técnico

PAULA DE SOUZA MARVILA

Título profissional: ENGENHEIRO CIVIL

Empresa contratada: SERVIÇO AUTÔNOMO

RNP: 0821177494

Registro: ES-055466/D

Registro: 999999



2. Dados do Contrato

DIVERSOS CONTRATOS CONFORME RELAÇÃO ANEXA

3. Atividade Técnica

Qtde de Contrato(s): 4 Valor Total: R\$ 0,00

ATIVIDADE: 16.3 - AVALIAÇÃO

PARTICIPAÇÃO:

NATUREZA DA PARTICIPAÇÃO: RESPONSABILIDADE TÉCNICA

NÍVEL DA PARTICIPAÇÃO: 104 - EXECUÇÃO

NATUREZA DO(S) SERVIÇO(S): 9111 - SERVIÇOS AFINS E CORRELATOS (ESPECIFICAR NO CAMPO 22)

TIPO OBRA/SERVIÇO: 2001 - SERVIÇOS AFINS E CORRELATOS (ESPECIFICAR NO CAMPO 22)

Após a conclusão das atividades técnicas, o profissional deverá proceder a baixa desta ART.

4. Observações

[1] ELABORAÇÃO DE LAUDO DE AVALIAÇÃO NO ÂMBITO DO PROCESSO 2024-F54QM (E-DOCS), PARA FINS DE CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO.

[2] ELABORAÇÃO DE LAUDO DE AVALIAÇÃO NO ÂMBITO DO PROCESSO 2022-S20H4 (E-DOCS), PARA FINS DE DOAÇÃO.

[3] ELABORAÇÃO DE LAUDO DE AVALIAÇÃO NO ÂMBITO DO PROCESSO 2024-40HL7 (E-DOCS), PARA FINS DE LOCAÇÃO.

[4] ELABORAÇÃO DE LAUDO DE AVALIAÇÃO NO ÂMBITO DO PROCESSO 2024-8JGX0 (E-DOCS), PARA FINS DE LOCAÇÃO.

5. Declarações

Acessibilidade: <declara a aplicabilidade das regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, às atividades profissionais acima relacionadas.>

6. Entidade de classe

IBAPE - INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHEIROS DO ESPÍRITO SANTO

7. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima.

_____, de _____ de _____

Local

Data

PAULA DE SOUZA MARVILA - CPF: 13579626736

8. Informações

- A ART é válida somente quando quitada, podendo sua conferência ser realizada no site do CREA.
- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creaes.org.br ou www.confea.org.br
- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creaes.org.br creaes@creaes.org.br
tel: (27)3134-0046 art@creaes.org.br



Valor ART: R\$ 99,64

Registrada em: 31/10/2024

Valor Pago: R\$ 0,00

Nosso Número:



1. Responsável Técnico

PAULA DE SOUZA MARVILA

Título profissional: ENGENHEIRO CIVIL

Empresa contratada: SERVIÇO AUTÔNOMO

RNP: 0821177494

Registro: ES-055466/D

Registro: 999999

2. Dados da Obra/Serviço

16.3 - AVALIAÇÃO / 2001 - SERVIÇOS AFINS E CORRELATOS (ESPECIFICAR NO CAMPO 22)

001

Contratante: SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E RECURSOS HUMANOS
RUA VISTA ALEGRE

Cidade: LINHARES

Valor do contrato: R\$ 0

Bairro: CENTRO

UF: ES

CPF/CNPJ: 07162270000148
CEP: 29901627

Valor Individual da ART: R\$ 1.93

Documento:

002

Data de início 01/09/2024 até 30/09/2024

Quantidade: 1 UNID

Contratante: SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E RECURSOS HUMANOS
AV. MARIA DAS DORES PIMENTEL

Cidade: SÃO JOSÉ DO CALÇADO

Valor do contrato: R\$ 0

Bairro: JOÃO MARCELINO DE FREITA

UF: ES

CPF/CNPJ: 07162270000148
CEP: 29470000

Valor Individual da ART: R\$ 1.93

Documento:

003

Data de início 01/09/2024 até 30/09/2024

Quantidade: 1 UNID

Contratante: SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E RECURSOS HUMANOS
RUA VITALINO JOSÉ DE LIMA, Nº 235

Cidade: SÃO JOSÉ DO CALÇADO

Valor do contrato: R\$ 0

Bairro: CENTRO

UF: ES

CPF/CNPJ: 07162270000148
CEP: 29470000

Valor Individual da ART: R\$ 1.93

Documento:

004

Data de início 01/09/2024 até 30/09/2024

Quantidade: 1 UNID

Contratante: SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E RECURSOS HUMANOS
AVENIDA MARECHAL CAMPOS, Nº 495

Cidade: VITORIA

Valor do contrato: R\$ 0

Bairro: DE LOURDES

UF: ES

CPF/CNPJ: 07162270000148
CEP: 29042755

Valor Individual da ART: R\$ 1.93

Documento:

Data de início 01/09/2024 até 30/09/2024

Quantidade: 1 UNID



**GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
POLÍCIA PENAL DO ESPÍRITO SANTO
DIRETORIA DE GESTÃO ADMINISTRATIVA
DIVISÃO DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DE PESSOAS
GRUPO DE ADMINISTRAÇÃO**

TERMO DE REFERÊNCIA

TERMO DE REFERÊNCIA - TR

IDENTIFICAÇÃO				
Un.Gestora:	Polícia Penal do Estado do Espírito Santo			
Un.Adm. Envolvida:	Diretoria de Gestão e Administração; Divisão de Administração e Gestão de Pessoas			
Responsáveis:	Nome	Matrícula	E-mail	Setor
	Pamella Vidigal Rocha Santos	3175529	pamella.santos@pp.es.gov.br	DGA
	Juliana Samara Molaes	3635678	juliana.molaes@pp.es.gov.br	DAGP
Data de Elab./ Atual.	31/07/2024		Versão:	01

1. DO OBJETO

1.1. Locação de 01 (um) imóvel com **área mínima de 600m²** que cumpra os requisitos mínimos exigidos a fim de atender plenamente às necessidades da Polícia Penal do Estado do Espírito Santo – PPES, conforme condições e exigências estabelecidas neste Termo de Referência.

1.2. O objeto desta contratação não se enquadra como sendo de bem de luxo, conforme Decreto nº 5.352-R/2023.

1.3. O prazo de vigência da locação inicia-se na data de assinatura do contrato e perdurará por 60 (sessenta) meses, podendo ser prorrogada de comum acordo entre as partes, através de Termo Aditivo, por iguais e sucessivos períodos, enquanto houver necessidade pública a ser atendida através da presente contratação, com vistas à obtenção de preços e condições mais vantajosas para a Administração.

1.4. O prazo de 60 (sessenta) meses foi estabelecido considerando o período necessário para a construção de uma sede própria, para atender a estrutura organizacional da PPES, garantindo um local adequado para a continuidade dos serviços públicos ali exercidos, bem como a continuidade do atendimento à população, com qualidade, segurança e saúde.



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
POLÍCIA PENAL DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
DIRETORIA DE GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO
DIVISÃO DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DE PESSOAS

1.5. O imóvel deverá estar localizado em um dos bairros nas Regiões Centrais de Vila Velha e/ou em bairros de Vitória/ES nas proximidades da sede atual, como por exemplo: Jucutuquara, Jesus de Nazareth, Consolação, De Lurdes, Bento Ferreira, Enseada do Suá e adjacências.

1.5.1. **Região 1: Centrais de Vila Velha:** Centro de Vila Velha, Gloria, Coqueiral de Itaparica, Praia da Costa, Itapuã, Praia das Gaivotas, Cristóvão Colombo, Itaparica.

1.5.2. **Região 2: Bairros próximos a sede atual:** Jucutuquara, Jesus de Nazareth, Consolação, De Lurdes, Bento Ferreira, Santa Lúcia, Enseada do Suá, Praia do Canto.

2. DA FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. A Polícia Penal do Estado do Espírito Santo, órgão de segurança pública, no âmbito do Poder Executivo, foi criada recentemente pela Lei Complementar nº 1.061 de 18 de dezembro de 2023.

2.2. Atualmente, localizada na Avenida Vitória, nº 2045, Jucutuquara, Vitória/ES, CEP: 29.041-230, a PPES opera em uma área cedida pela Secretaria de Estado da Justiça, qual seja, no quarto andar do edifício supracitado, considerando a vinculação desta Secretaria, neste momento inicial da criação e transição da PPES conforme preceitua o Art. 48 da referida Lei.

Art 48: “Ficam transferidos da SEJUS para a PPES o acervo dos bens móveis e imóveis, os materiais de consumo, os programas e projetos, os contratos, convênios, ajustes e obrigações necessários ao seu funcionamento, no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias após a vigência desta Lei”.



**GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
POLÍCIA PENAL DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
DIRETORIA DE GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO
DIVISÃO DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DE PESSOAS**

2.3. Por se tratar de uma edificação antiga, apresenta recorrentes problemas nos seus sistemas hidráulicos, elétricos, de lógica, elevadores, resultando em, entre outras questões, pisos danificados e infiltrações. Ademais, tais problemáticas são tratadas de forma paliativa, haja vista a ausência de projetos hidráulico, elétrico e estrutural da edificação, fato que agrava a dificuldade de identificação dos problemas.

2.4. Foi possível adaptar aparelho de ar condicionado em algumas salas, das quais, não possuem janela para circulação de ar e comportam o maior número de servidores. As adequações prediais realizadas até o momento foram insuficientes, e os espaços estão em condições precárias de conservação e utilização, o que impossibilita a instalação de aparelhos de ar condicionado nas demais, bem como, a utilização de ventiladores, micro-ondas entre outros.

2.5. As instalações do local onde atualmente se encontram os setores da PPES estão extremamente comprometidas com diversos danos estruturais, como infiltração severa e, consequente, proliferação de mofo e fungos, conforme registros fotográficos (anexo I) o que torna um ambiente totalmente insalubre na atual estrutura ocupada.

2.6. O prédio não está adequado conforme as exigências legais para o funcionamento de uma repartição pública, dentre elas, a ausência de extintores, a qual coloca em risco a vida e a integridade física dos ocupantes e visitantes do prédio.

2.7. Na sede, contamos com uma média de 86 (oitenta e seis) servidores que exercem suas atividades de forma presencial, distribuídos de forma provisória em salas conjuntas, o que afeta tanto a produtividade quanto o bem-estar dos servidores. Acrescentamos ainda, que a Corregedoria e a Diretoria de Inteligência da PPES, por falta de espaço, estão descentralizadas, atuando em locais distintos, cedidos, também, pela Secretaria de Estado da Justiça.



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
POLÍCIA PENAL DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
DIRETORIA DE GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO
DIVISÃO DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DE PESSOAS

2.8. O edifício apresenta várias patologias construtivas graves, necessitando de manutenção. É notável o comprometimento da rede elétrica do local, o qual ocasionou na autuação do processo nº 2024-FXWNJ que versa sobre a solicitação de instalação da rede elétrica para abrigar a PPES. Este encontra-se em tramitação, mas sem previsão, tendo em vista que a Diretoria de Engenharia da Sejus não possui materiais suficientes para realizar a adequação elétrica do prédio para comportar a PPES.

2.9. Conforme consulta à GEATI através dos encaminhamentos e-docs 2024-WS64RT e 2024-1820TM, a PPES constatou a indisponibilidade de imóvel de propriedade do Estado para atender as suas demandas. Portanto, conclui-se que, para o atendimento da demanda em questão, a realização de chamada pública é a solução mais apropriada.

2.10. Após a identificação do imóvel mais adequado, vantajoso e compatível às demandas da PPES, por meio de vistorias e estudos de layout, poderá ser realizado procedimento de contratação direta, por inexigibilidade de licitação, para o processo de aluguel de imóvel, conforme preconiza a Lei Federal nº 14.133/21 fundamentada no inciso V do caput do art. 74

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO E ESPECIFICAÇÃO DO PRODUTO

3.1. A partir da Chamada Pública, pretende-se identificar imóvel que atenda às necessidades da PPES, apresentando boa equivalência às suas disposições internas. A identificação de tal imóvel possibilita a estruturação da sede da PPES, bem como a instalação dos setores de forma adequada. As fases do chamamento público se dividem em:

- 3.1.1. Abertura, por meio de publicação de edital;
- 3.1.2. Apresentação das propostas de imóveis disponíveis para locação que atendam às especificações do edital;
- 3.1.3. Visitas técnicas e estudos de layout;
- 3.1.4. Avaliação Imobiliária;
- 3.1.5. Parecer jurídico; e
- 3.1.6. Seleção e a provação da proposta de locação.



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
POLÍCIA PENAL DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
DIRETORIA DE GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO
DIVISÃO DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DE PESSOAS

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. O imóvel deve ser apresentado em plenas condições de uso e deve atender a todos os requisitos estabelecidos.

4.2. O imóvel deve apresentar área mínima de 600 m², tendo em vista comportar os setores administrativos para a estruturação da sede da PPES.

4.3. O imóvel deve estar localizado nas regiões administrativas correspondente ao item 1.5, e ser atendido pela rede de transporte público regular, bem como, atender a todas as prescrições estabelecidas em leis e normas municipais, inclusive o Imposto Territorial e Predial Urbano – IPTU, as normas e padrões das concessionárias de serviços públicos de eletricidade, água e telefonia.

4.4. O imóvel deve estar localizado em local não sujeito a alagamento.

4.5. Considerando que a estrutura administrativa desta PPES, comporta o setor de transportes, o qual é responsável pela frota dos veículos deste órgão, bem como, considerando o fácil acesso a vagas de estacionamento para atendimento dos servidores, faz-se necessária a disponibilização, na proposta, de pelo menos 15 (quinze) vagas de estacionamento no imóvel proposto, ou nas suas proximidades.

4.6. Na hipótese da inexistência de vagas de estacionamento suficientes no imóvel proposto, serão aceitas vagas de estacionamento disponibilizadas pelo proponente em outro local, com a distância máxima de 250 metros (duzentos e cinquenta metros) do imóvel proposto.

4.7. O imóvel a ser locado deverá atender às normas de Acessibilidade Universal, conforme prevê a NBR 9050/2020.

4.8. O imóvel a ser locado deverá atender às normas de Segurança contidas nas NT's do Corpo de Bombeiros do Estado do Espírito Santo – CBMES, inclusive deverá conter extintores de incêndio suficientes e demais equipamentos que mantenha a segurança.



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
POLÍCIA PENAL DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
DIRETORIA DE GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO
DIVISÃO DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DE PESSOAS

4.9. O imóvel deverá estar com o Alvará Definitivo - ALCB, sendo aceito o Alvará Provisório – ALPCB, mediante a promessa de adequação das instalações conforme os atuais normativos do Corpo de Bombeiros dentro do prazo de 360 dias.

4.10. Como requisitos essenciais, o imóvel deve dispor de:

4.10.1 Circulação por elevador ou rampa em caso de divisão da área em mais de um pavimento, a fim de garantir acessibilidade a todos os pavimentos;

4.10.2 Sanitários feminino e masculino em número compatível com o número de servidores a serem alocados, e área de copa/refeitório;

4.10.3 Boa estrutura física, ambientes e demais dependências em perfeitas condições de uso: pisos, paredes e divisórias internas, pinturas em geral, esquadrias, vidros, portas, fechaduras, instalações e acessórios hidráulicos, instalações e acessórios elétricos (inclusive que comporte a demanda de equipamentos como computadores, impressoras e aparelhos de ar-condicionado);

4.10.4 Cabeamento estruturado em conformidade à norma NBR 14565, para integração de serviços de comunicação, como voz, dados e vídeo, em número compatível aos postos de trabalhos (2 pontos de rede por estação de trabalho), conforme layout a ser trabalhado;

4.10.5 Sistema de ar condicionado com previsão de refrigeração em todos os ambientes, exceto banheiros, circulação, arquivos, almoxarifados, depósitos e estacionamento;

4.10.6 Cobertura em boas condições e estrutura física sem infiltrações ou goteiras;

4.10.7 Todas as licenças necessárias para ocupação do imóvel.



**GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
POLÍCIA PENAL DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
DIRETORIA DE GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO
DIVISÃO DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DE PESSOAS**

4.11. O aspecto estrutural da edificação deverá ser avaliado para que sejam eliminados todos os potenciais riscos derivados do desgaste natural do imóvel.

4.12. Na hipótese de o imóvel não apresentar todos os requisitos anteriormente descritos, o proponente poderá se comprometer a realizar as devidas obras de adequações, apresentando estimativa de prazo de obra por meio de um cronograma, de modo a validar sua proposta de acordo com as necessidades de acomodação da PPES, cujo atendimento condicionará a contratação do imóvel.

4.13. A viabilidade de atendimento aos requisitos, com base no comprometimento da realização de obras de adequações, será posteriormente avaliada e validada a partir de elaboração de layout pela equipe da PPES;

4.14. As obras no imóvel relativas à adequação aos requisitos serão de responsabilidade financeira e administrativa do proponente.

4.15. A edificação deverá ser preferencialmente do tipo comercial, contendo os seguintes ambientes a serem detalhados posteriormente em planta baixa de layout:

Ambiente	Capacidade aproximada
SALA - Diretor Geral	01
SALA - Chefe de Gabinete	01
SALA - Recepção de Gabinete	02
SALA - Assessoria de Comunicação	02
SALA - Assessoria Técnica	01
SALA - Agente de Contratação	01
SALA - Unidade Executora de Controle Interno	01
SALA - Ouvidoria da Polícia Penal	01
SALA - Chefe de Divisão de Inteligência	01
SALA - Coordenador de Assuntos Estratégicos	01
SALA - Divisão de Inteligência	05
SALA - Corregedor	01
SALA - Comissão Processante 1	03
SALA - Comissão Processante 2	03
SALA - Comissão Processante 3	03
SALA - Sindicância	06



**GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
POLÍCIA PENAL DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
DIRETORIA DE GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO
DIVISÃO DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DE PESSOAS**

SALA - Diretor-Adjunto da Polícia Penal	01
SALA - Chefe de Divisão de Atenção Psicossocial do Servidor	01
SALA - Subchefe de Divisão de Atenção Psicossocial do Servidor	01
SALA - Recepção Divisão de Atenção Psicossocial do Servidor	01
SALA - Consultório 1 DAPS	01
SALA - Consultório 2 DAPS	01
SALA - Consultório 3 DAPS	01
SALA - Diretora de Gestão e Administração	01
SALA - Chefe de Divisão de Administração e Gestão de Pessoas	01
SALA - Subchefe de Divisão de Administração e Gestão de Pessoas	01
SALA - Grupo de Administração	07
SALA - Grupo de Recursos Humanos	03
SALA - Chefe de Divisão de Orçamento e Finanças	01
SALA - Subchefe de Divisão de Orçamento e Finanças	01
SALA - Grupo de Planejamento e Orçamento	02
SALA - Grupo Financeiro Setorial	05
SALA - Chefe de Divisão de Tecnologia da Informação	01
SALA - Subchefe de Tecnologia da Informação	01
SALA - Divisão de Tecnologia da Informação	02
SALA - Chefe de Divisão de Transportes e Logística	01
SALA - Subchefe de Divisão de Transportes e Logística	01
SALA - Divisão de Transportes e Logística	05
SALA - Diretor de Operações Táticas	01
SALA - Diretoria de Operações Táticas	03
Cozinha	-
Refeitório	-
Copa	-
Almoxarifado Material	-
Almoxarifado Bens Servíveis	-
Almoxarifado Bens Inservíveis	-
Almoxarifado Bens Inservíveis	-
Depósito de Material de Limpeza	-
Sala de Terceirizados	15
Recepção	-
02 Salas de Reunião	15
Sala de Descanso	-
Banheiros femininos e masculinos e adaptados para PCD	04 e 01 chuveiro

Visita in loco

4.16. Os proponentes deverão disponibilizar, mediante solicitação da PPES, agenda para realização de vistoria de reconhecimento aos imóveis objeto de proposta. Nos casos de



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
POLÍCIA PENAL DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
DIRETORIA DE GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO
DIVISÃO DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DE PESSOAS

identificação de imóveis de interesse, a PPES poderá solicitar informações complementares referentes à projeto arquitetônico e outros documentos que entender necessários.

4.17. A visita in loco poderá ser realizada em mais de um imóvel proposto, desde que a medida se mostre mais aderente à conveniência administrativa e ao interesse público.

4.18. As solicitações de vistorias podem ocorrer com as seguintes finalidades:

4.18.1. 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;

4.18.2. Certificar o atendimento de todos os requisitos exigidos;

4.18.3. Avaliar e se manifestar quanto a vantajosidade e viabilidade sob aspectos funcional, de segurança e outros;

4.18.4. Avaliar e propor adaptações, se necessárias, para assegurar o pleno funcionamento do órgão;

4.18.5. 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.

Da Subcontratação:

4.19. Não é admitida a subcontratação do objeto contratual.



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
POLÍCIA PENAL DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
DIRETORIA DE GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO
DIVISÃO DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DE PESSOAS

5. MODELO DE EXECUÇÃO DO BJETO

Condições de Entrega

5.1. O proprietário do imóvel escolhido terá prazo máximo de 30 (trinta) dias para realizar as adequações necessárias e descritas neste Termo de Referência, contados da data da assinatura do contrato, podendo ser prorrogado por mais 15 (quinze) dias caso seja necessário, com a devida comunicação e autorização por ofício.

5.2. Caso não seja possível a entrega na data assinalada, o proponente deverá comunicar as razões respectivas com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência para que qualquer pleito de prorrogação de prazo seja analisado, ressalvadas situações de caso fortuito e força maior.

6. 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.

6.2. Após a assinatura do contrato pelas partes, o Locador deverá iniciar as possíveis reformas e adequações ao imóvel conforme layout e especificações elaborados pela equipe da PPES e previamente aprovado pelo proponente vencedor.

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

6.4. A PPES poderá convocar representante do Locador para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
POLÍCIA PENAL DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
DIRETORIA DE GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO
DIVISÃO DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DE PESSOAS

6.5. Após a assinatura do contrato ou instrumento equivalente, a PPES poderá convocar o representante do Locador para reunião inicial para apresentação do plano de fiscalização, que conterá informações acerca das obrigações contratuais, dos mecanismos de fiscalização, das estratégias para execução do objeto, do plano complementar de execução do Locador, quando houver, do método de aferição dos resultados e das sanções aplicáveis, dentre outros.

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

6.7. 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.

7. CRITÉRIOS DE PAGAMENTO

Do Prazo de Pagamento

7.1. O Locatário pagará ao Locador o aluguel do mês de referência todo quinto dia útil do mês subsequente.

7.2. O Locatário iniciará o pagamento mensal da importância devida passado o primeiro mês após a efetiva ocupação do imóvel, posteriormente à entrega e aceite do imóvel com as devidas reformas de adequações.

7.3. Ao enviar a solicitação de pagamento, o gestor do contrato deve especificar a data de vencimento da obrigação.

7.4. Decorrido o prazo indicado no item anterior, incidirá multa financeira nos seguintes termos:



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
POLÍCIA PENAL DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
DIRETORIA DE GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO
DIVISÃO DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DE PESSOAS

$$V.M = V.F \times 12 \times ND$$

100 360

Onde:

V.M. = Valor da Multa Financeira.

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

ND = Número de dias em atraso.

7.5. É defeso ao Locador exigir o pagamento antecipado do aluguel.

Da Forma de Pagamento

7.6. O pagamento será realizado por meio de transferência bancária, para conta corrente a ser informada pelo Locador.

Condições de Habilitação no Curso da Execução Contratual

7.7. A Administração deverá verificar a manutenção das condições de habilitação na forma do inciso III do art. 10 do Decreto nº 5.545-R/2023.

7.8. Constatado que o Contratado não se encontra em situação de regularidade fiscal ou trabalhista, o mesmo será notificado para no prazo de 10 (dez) dias úteis regularizar tal situação ou, no mesmo prazo, apresentar defesa, observando-se o procedimento de aplicação de sanções.

7.9. Transcorrido esse prazo, ainda que não comprovada a regularidade e que não seja aceita a defesa apresentada, o pagamento será efetuado, sem prejuízo da tramitação do procedimento de aplicação de sanções.

7.10. Em não sendo aceitas as justificativas apresentadas pelo Contratado, será imposta multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo contratual não executado.



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
POLÍCIA PENAL DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
DIRETORIA DE GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO
DIVISÃO DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DE PESSOAS

7.11. Depois de transcorridos 30 (trinta) dias úteis da notificação da multa, se o Locador não regularizar a pendência fiscal ou trabalhista, deverá a Administração decidir sobre iniciar ou não procedimento de rescisão do contrato, podendo deixar de fazê-lo se reputar que a extinção antecipada do contrato ocasionará expressivos prejuízos ao interesse público.

7.12. Em se tratando de irregularidade fiscal decorrente de crédito estadual, o Locatário informará à Procuradoria Fiscal da Procuradoria Geral do Estado sobre os créditos em favor do Locador, antes mesmo da notificação ao Locador.

8. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO E FORMA DE FORNECIMENTO

Forma de Seleção e Critério de Julgamento da Proposta

8.1. A seleção será feita por meio de procedimento de Chamada Pública, em que os imóveis serão avaliados de acordo com as especificações constantes neste Termo de Referência e com os seguintes critérios de adoção de julgamento:

8.1.1. Localização: Será priorizado o imóvel que estiver melhor localizado e acessível, conforme item 1.5.

8.1.2. Condições do Imóvel: Será priorizado o imóvel que mais se aproximar das especificações deste Termo de Referência.

8.1.3. Prazo para adequação ao imóvel: Será priorizado o imóvel que apresentar menor prazo de entrega das obras de adequação às necessidades da PPES.

Da Forma de Fornecimento

8.2. O fornecimento do objeto será integral, conforme item 5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO.



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
POLÍCIA PENAL DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
DIRETORIA DE GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO
DIVISÃO DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DE PESSOAS

Das Exigências de Habilitação

8.3. Para fins de habilitação, o proponente deverá comprovar os requisitos descritos neste Termo de Referência e no Edital.

Da Apresentação da Proposta

8.4. As propostas deverão ser protocoladas em meio virtual, pelo sistema e-Docs (<https://e-docs.es.gov.br>), por meio de encaminhamento endereçado ao setor “DGA”(Diretoria de Gestão Administrativa) do órgão “PPES”.

8.5. As propostas deverão ser apresentadas dotadas dos dados listados conforme formulário modelo do Anexo II.

8.6. Caso o proponente não apresente todos os devidos documentos no momento do envio da proposta, serão recebidos os documentos remanescentes até o momento da assinatura do contrato de locação, exceto as documentações condicionadas à adequação do imóvel, que deverão ser entregues previamente ao seu recebimento e ocupação.

8.7. Se o imóvel, objeto da proposta, pertencer a vários proprietários, deverá ser providenciada a procuração ao signatário da proposta, bem como deverá ser eleito um representante legal para fins de negociação, assinatura do contrato e do recebimento dos aluguéis devidos.

8.8. Caso o(s) proponente(s) seja(m) pessoa(s) diversa(s) do(s) proprietário(s), deve(m) apresentar o instrumento que lhe(s) outorga poderes para a apresentação da proposta comercial, acompanhado dos documentos pessoais tanto do outorgado quanto do outorgante.

8.9. Caso a proposta seja assinada por intermediário, esta deverá se fazer acompanhar de cópia da carteira profissional do corretor de imóvel e da autorização assinada (com firma reconhecida) pelo proprietário.



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
POLÍCIA PENAL DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
DIRETORIA DE GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO
DIVISÃO DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DE PESSOAS

Da Análise das Propostas

8.10. Não serão analisadas propostas com informações em desconformidade com o edital que não forem passíveis de adequações para o atendimento dos critérios estabelecidos.

8.11. Caso a proposta analisada demande adaptações para atendimento dos requisitos previstos no presente Termo de Referência, a PPES poderá notificar o proponente para que se manifeste, por meio de declaração escrita, quanto à aceitação ou não dos apontamentos sugeridos. Caso o proponente não aceite realizar as adaptações sugeridas, sua proposta estará desclassificada.

8.12. 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.

8.13. Após a aprovação da proposta apresentada e eventual aceite, por parte do proprietário, da execução das adequações necessárias ao atendimento das demandas da PPES, a documentação do imóvel deverá ser encaminhada à Comissão de Avaliação Imobiliária da SEGER – CAI/SEGER, com o objetivo de avaliar se o valor proposto pela locação está compatível com o preço de mercado, nos termos do artigo 96, Inciso III c/c artigo 100, IV, ambos do Decreto Estadual nº 3126-R/2012.

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

8.13.2. O Laudo de Avaliação elaborado pela CAI/SEGER contemplará as benfeitorias e adequações a serem realizadas pelo proponente;

8.13.3. O Laudo de Avaliação será formalmente encaminhado ao(s) proponente(s) para ciência e sua manifestação quanto ao aceite ou não do valor avaliado.



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
POLÍCIA PENAL DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
DIRETORIA DE GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO
DIVISÃO DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DE PESSOAS

9. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

9.1. O valor da contratação/aluguel apresentado pelo proponente será analisado e posteriormente determinado por laudo de avaliação, a partir de métodos técnicos e estatísticos.

10. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

10.1. A LOCADORA é obrigada:

10.1.2. entregar ao LOCATÁRIO o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina e na data fixada neste instrumento, sendo de responsabilidade da LOCADORA efetuar as adaptações do imóvel às necessidades da Polícia Penal do Espírito Santo, conforme previsto nos documentos anexos;

10.1.3. garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

10.1.4. responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;

10.1.5. pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;

10.1.6. pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel;

10.1.7. 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;

10.1.8. o imóvel deverá estar em plenas condições de uso, sem qualquer defeito;

10.1.9. o imóvel deverá estar com toda documentação pertinente correta e regularizada, livre e desembaraçado de quaisquer ônus e em condições de ser locado;

10.1.10. caso o imóvel apresente problemas de qualquer natureza, seja hidráulico, elétrico, na cobertura, entre outros, interferindo em sua utilização habitual pelas ações que ali serão desenvolvidas, deverá ser promovido o imediato conserto que correrá às expensas exclusivas do Locador;

10.1.11. prestar os esclarecimentos que forem solicitados pelo Locatário a respeito do imóvel, sempre que for necessário;



**GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
POLÍCIA PENAL DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
DIRETORIA DE GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO
DIVISÃO DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DE PESSOAS**

- 10.1.12. o Locador deverá manter durante toda a vigência do contrato, as condições que ensejaram sua contratação, apresentando comprovantes e certidões que atestem estas condições sempre que solicitado pelo Locatário;
- 10.1.13. entregar ao Locatário o imóvel em estado de servir ao uso a que se destina, com todas as taxas e impostos quitados até a data do início da locação;
- 10.1.14. fornecer ao Locatário descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- 10.1.15. fornecer ao Locatário recibo discriminado das importâncias a este pagas, vedada a quitação genérica;
- 10.1.16. será de responsabilidade do Locador executar todas as benfeitorias necessárias e demais adequações, conforme descrito no Termo de Referência;
- 10.1.17. demais obrigações contidas na Lei de Inquilinato.

11. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

11.1 – O LOCATÁRIO é obrigado a:

- 11.1.1 pagar pontualmente o aluguel;
- 11.1.2. utilizar o imóvel para atendimento de finalidade pública;
- 11.1.3. 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;
- 11.1.4. 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;
- 11.1.5. realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel ou nas suas instalações provocados por si ou seus agentes;
- 11.1.6. entregar imediatamente à LOCADORA 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;
- 11.1.7. efetuar o pagamento mensal ao LOCADOR, de acordo com as condições de preço e prazo estabelecidos em Contrato;
- 11.1.8. pagar pontualmente as contas referentes à energia elétrica, água, esgoto e ao serviço de telefonia ou outros meios de comunicação durante o período da locação;



**GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
POLÍCIA PENAL DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
DIRETORIA DE GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO
DIVISÃO DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DE PESSOAS**

11.1.9. 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;

11.1.10. pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como tais aquelas necessárias à conservação e manutenção do imóvel, notadamente as enumeradas no §1º do artigo 23 da Lei nº 8.245/91;

11.1.11. permitir a realização de reparos urgentes pela LOCADORA, com direito a abatimento do valor do aluguel na hipótese de os reparos durarem mais de 10 (dez) dias úteis e a rescindir o contrato caso seja ultrapassado o prazo de 30 (trinta) dias úteis;

11.1.12. designar o gestor do contrato;

11.1.13. prestar as informações e os esclarecimentos necessários;

11.1.14. controlar, acompanhar e fiscalizar todos os tramites da locação;

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

11.1.16. cumprir e fazer cumprir o disposto no Termo de Referência.

12. DA RESCISÃO

12.1. Os casos de rescisão contratual devem se apresentar em conformidade com a Lei nº 14.133/2021.

13. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

13.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no orçamento.



**GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
POLÍCIA PENAL DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
DIRETORIA DE GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO
DIVISÃO DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DE PESSOAS**

13.2. A contratação será atendida pela seguinte dotação:

- 13.2.1 Gestão/Unidade: _____(preencher após GPO);
- 13.2.2 Fonte de Recursos: _____(preencher após GPO);
- 13.2.3 Programa de Trabalho: _____(preencher após GPO);
- 13.2.4 Elemento de Despesa: _____(preencher após GPO);
- 13.2.5 Plano Interno: _____(preencher após GPO);

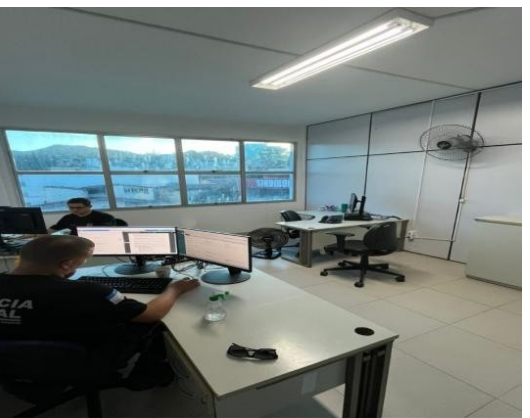
13.3. A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
POLÍCIA PENAL DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
DIRETORIA DE GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO
DIVISÃO DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DE PESSOAS

ANEXO I

REGISTROS FOTOGRÁFICOS





GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
POLÍCIA PENAL DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
DIRETORIA DE GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO
DIVISÃO DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DE PESSOAS

ANEXO II – PROPOSTA

1. Proprietário do Imóvel

Nome:

CPF ou CNPJ:

Endereço (anexar comprovante de residência emitido há, no máximo, 3 meses):

Telefone de contato:

E-mail de contato:

2. Dados do representante legal (se necessário)

Nome:

CPF ou CNPJ:

Endereço (anexar comprovante de residência emitido há, no máximo, 3 meses):

Telefone de contato:

E-mail de contato:

3. Dados do Imóvel

Endereço:

Área construída ofertada para locação:

Descrição das características físicas indicando a compartimentação do imóvel com as respectivas áreas e altura de pé-direito:

Disponibilidade de vagas de garagem (quantitativo):

Tensão elétrica (Voltagem) das instalações do imóvel: Estado de conservação do imóvel:

Condições de acessibilidade (elevador, plataforma, rampas):



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
POLÍCIA PENAL DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
DIRETORIA DE GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO
DIVISÃO DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DE PESSOAS

ANEXO II - PROPOSTA

Legenda da Foto XX	Legenda da Foto XX
Legenda da Foto XX	Legenda da Foto XX
Legenda da Foto XX	Legenda da Foto XX



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
POLÍCIA PENAL DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
DIRETORIA DE GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO
DIVISÃO DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DE PESSOAS

ANEXO II - PROPOSTA

4. Documentos do Imóvel a serem anexados ao formulário:

- Projeto arquitetônico ou plantas de caracterização;
- Habite-se da edificação conforme implantado no local;
- Espelho cadastral municipal da unidade;
- Cópia da matrícula cartorial;
- Consulta Prévia emitida pela Prefeitura de que no local onde o imóvel está localizado é permitido o uso a que se destina o presente Edital de Chamada Pública;
- Certidão de ônus reais do imóvel emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis nos últimos 30 (trinta) dias;
- Escritura pública do imóvel, se houver;
- Certidão negativa de débitos municipais;
- Certidão de quitação do IPTU/ taxas Imobiliárias/taxas condominiais e demais taxas relativas ao imóvel, no que couber;
- Comprovante do endereço do imóvel emitido há, no máximo, 3 (três) meses;
- Licenciamentos Municipais e do Corpo de Bombeiros Militar do Espírito Santo - CBMES;

5. Declaração de Disponibilidade

Declaro, como proprietário, a disponibilidade em executar obras de reforma e adequação do imóvel, incluso alterações e acréscimos relativos a compartimentação, rede elétrica, rede lógica, acústica, iluminação, sistema de ar condicionado, elevador, sanitários e copas, entre outras, bem como regularização de licenças, caso necessário para acomodação da PPES.

6. Valores

Valor mensal proposto para locação:

Valor mensal de condomínio e outras despesas (IPTU e taxas):

7. Declaração de Veracidade

Declaro, para fins de direito, sob as penas da lei, que as informações prestadas e documentos que apresento são verdadeiros e autênticos (fiei à verdade e condizentes com a realidade dos fatos à época).

Nome do Proprietário/Proponente: CPF ou
CNPJ: Assinatura:



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
POLÍCIA PENAL DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
DIRETORIA DE GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO
DIVISÃO DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DE PESSOAS

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

Nº	Risco	CausadoRisco	Fase	Setor	Nível
RISCO01	Inviabilidade jurídica	Recomendação que inviabilize o prosseguimento da contratação.	Preliminar	PPES	Alto
Impacto	()Baixo ()Médio (x) Alto				
Probabilidade	(x)Pouco ()Provável ()Muito				
1	Inviabilidade da contratação ou atraso no cronograma que resultara na mudança efetiva para o imóvel locado.				
Ações Preventivas					
P-01	Analisar as normativas que regem as locações por órgãos Públicos estaduais e federais, confirmando a viabilidade da locação.		Responsável:PGE-AST		
P-02	Estabelecer cronograma para controle dos prazos dos agentes envolvidos na locação e na mudança.		Responsável:DGA		
Ações de Contingência					
C-01	Solucionar questões e atender recomendações com agilidade		Responsável:DGA		
C-02	Realizar adequações no cronograma, se necessário.		Responsável: DGA		

Nº	Risco	CausadoRisco	Fase	Setor	Nível
RISCO02	Seleção de imóvel inadequado	Avaliação inadequada do imóvel	Preliminar	PPES	Médio
Impacto	()Baixo ()Médio (x) Alto				
Probabilidade	(x)Pouco ()Provável ()Muito				
1	Seleção de imóvel inadequada aos requisitos institucionais ou com condições piores que a locação atual.				
Ações Preventivas					
P-01	Envolver equipe multidisciplinar dos setores de contratos, compras, infraestrutura e informática para avaliação dos custos envolvidos para ocupação do imóvel, de acordo com a demanda institucional.		Responsável: DGA,DAGP,DTI,DTL,DOF.		
Ações de Contingência					
C-01	Permanecer no imóvel atual até o encontro de imóvel adequado.		Responsável:PPES		

Nº	Risco	CausadoRisco	Fase	Setor	Nível
RISCO03	Encerramento prematuro do contrato	Encerramento do contrato por decisão o locador.	Gestão do Contrato	DAGP	Médio
Impacto	()Baixo ()Médio (x) Alto				
Probabilidade	(x) Pouco ()Provável ()Muito				
1	Encerramento do contrato, com necessidade de localização de novo imóvel e mudança.				



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
POLÍCIA PENAL DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
DIRETORIA DE GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO
DIVISÃO DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DE PESSOAS

Ações Preventivas		
P-01	Incluir previsão de multa para encerramento prematuro do contrato, suficiente para desestimular a rescisão antecipada. Prazo de 60 meses de locação.	Responsável:GA
Ações de Contingência		
C-01	Iniciar processo de nova locação de imóvel	Responsável:GA

Nº	Risco	CausadoRisco	Fase	Setor	Nível
RISCO 04	Regularidade fiscal	Pendências do locador com o Estado, obrigação da Administração Pública consultar as certidões antes de cada empenho e pagamento.	Gestão do Contrato	GA	Médio
Impactos	()Baixo (X)Médio ()Alto				
Probabilidade	(X) Pouco ()Provável ()Muito				
1	Atraso na contratação em razão da necessidade de regularização pela ofertante do imóvel				
AçõesPreventivas					
P-01	Alertar, antes do início do contrato, o locador sobre as condições contratuais com a Administração Pública, Orientando que mantenha sempre as certidões regulares e atualizadas.		Responsável:DAGP-GA		
Ações de Contingência					
C-01	Dar prazo para regularização, sob risco de rescisão contratual.		Responsável:GA		
C-02	Incluir previsão de multa compensatória para o locador no caso de rescisão por este motivo.		Responsável:GA		

Nº	Risco	CausadoRisco	Fase	Setor	Nível
RISCO05	Identificação de problemas no imóvel no decorrer da contratação	Identificada por desgaste ou fatos corriqueiros, por caso-fortuito ou força-maior, por omissão do proprietário, dentre outros.	Execução do contrato	GA	Alto
Impactos	()Baixo (x)Médio ()Alto				
Probabilidade	() Pouco (x)Provável ()Muito				
1	Deverá ser promovido o imediato conserto que correrá às expensas exclusivas do Locador; Conforme previsto no termo de Referência.				
Ações Preventivas					
P-01	Alertar, antes do início do contrato, o locador sobre as condições contratuais com a Administração Pública, Orientando que mantenha sempre as certidões regulares e atualizadas, bem como as demais documentações acerca da condição do imóvel.		Responsável:DAGP-GA		
Ações de Contingência					
C-01	Dar prazo para regularização, sob risco de rescisão contratual.		Responsável:GA		
C-02	Incluir previsão de multa compensatória para o locador no caso de rescisão por este motivo.		Responsável:GA		



INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO

Documento capturado em 12/12/2024 16:03:51 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)
por JULIANA SAMARA MOLAES (CHEFE DE DIVISAO PPES - DAGP - PPES - GOVES)
Valor Legal: CÓPIA SIMPLES | Natureza: DOCUMENTO NATO-DIGITAL

A disponibilidade do documento pode ser conferida pelo link: <https://e-docs.es.gov.br/d/2024-269QK3>