



## TERMO DE REFERÊNCIA Nº 726/2024

### 1. DO OBJETO

- 1.1. Locação de imóvel nos termos da tabela abaixo, conforme condições e exigências estabelecidas neste Termo de Referência:

<b>QUADRO RESUMO</b>	
<b>Título e Objetivo Geral:</b>	Locação de imóvel para implantação de Centro de Distribuição da SESA/ES para atendimento das demandas da Gerência Estadual de Assistência Farmacêutica (GEAF), Rede de Frio Estadual (NEVE) e Gerência Técnico-Administrativa (GETA).
<b>Delimitação do Objeto a ser licitado:</b>	Locação de imóvel para funcionamento de Centro de Distribuição da SESA/ES, para atendimento das demandas da Gerência Estadual de Assistência Farmacêutica (GEAF), Rede de Frio Estadual (NEVE) e Gerência Técnico-Administrativa (GETA), conforme dimensões e especificações técnicas constantes neste Termo de Referência.
<b>Modalidade de Licitação e Base Legal:</b>	Chamamento público, com contratação direta por Inexigibilidade, com fulcro no Art 74, inciso V da Lei Federal nº 14.133/2021 e Decreto Estadual nº 5352-R/2023.
<b>Estimativa do valor da contratação:</b>	O valor da contratação/aluguel apresentado pelo proponente será analisado e posteriormente determinado por laudo de avaliação, realizado pela SEGER, a partir de métodos técnicos e estatísticos.
<b>Prazo estipulado de vigência contratual:</b>	<p>O prazo de vigência da contratação é de 5 (cinco) anos e terá início no dia posterior ao da publicação do respectivo instrumento no Portal Nacional de Contratações Públicas - PCNP, prorrogável em comum acordo entre as partes.</p> <p>A gestão do contrato, inclusive quanto à prorrogação, deve observar o disposto no art. 22 do Decreto Estadual nº 5545-R/2023 e em orientações complementares da Administração Estadual.</p> <p>Aplica-se a este Contrato a hipótese de extinção prevista no art. 106, III, da Lei Federal nº 14.133/2021, mediante justificativa da medida excepcional e prévia oitiva da Procuradoria Geral do Estado.</p>
<b>Informação da Reserva Orçamentária:</b>	GEAF Programa de Trabalho: 10.303.00.47.2126 Elemento de Despesa: 339039



	<p>Fonte: 1500100200 e/ou 2500100200 e/ou outra fonte a ser definida</p> <p>GEVS Programa de Trabalho: 20.44.901.10.305.0061.961 / 10.305.0061.2961 Elemento de Despesa: 339039 Fonte: 1500100200 / 659 – Superávit e/ou outra fonte a ser definida</p> <p>GETA Programa de Trabalho: 20.44.901.10.122.0061.2070 Elemento de Despesa: 3.3.90.36.00 (se PF) e/ou 3.3.90.39.00 (se PJ) Fonte: 1500100200</p>
<b>Unidade Administrativa responsável pela execução do objeto e fiscalização:</b>	<p>Núcleo de Armazenamento, Controle e Distribuição - NEACD/GEAF, Rede de Frio Estadual - NEVE e Gerência Técnico-Administrativa - GETA.</p>
<b>Prazo estipulado para entrega:</b>	<p><b>60 (sessenta) dias</b>, e terá início no dia posterior ao da publicação do respectivo instrumento no Portal Nacional de Contratações Públicas – PCNP.</p>
<b>Equipe responsável pela elaboração do termo de referência:</b>	<p>Fernanda de Souza Fiorini Travaglia – Farmacêutica - SESA/SSAS/GEAF/NEACD – nº funcional 3939472</p> <p>Milena Lopes Francisco Bittencourt – Farmacêutica - Chefe de Núcleo Especial – SESA/SSAS/GEAF/NEGEP – nº funcional 3548147</p> <p>Verônica Ferrão de Azevedo - Farmacêutica - Chefe de Núcleo Especial – SESA/SSAS/GEAF/NEACD – nº funcional 3680460</p> <p>Danielle Grillo Pacheco Lyra – Enfermeira - SESA/SSVS/GEVS/NEVE – nº funcional 3550770</p> <p>Luciana Nobre Fraga Tognere - Chefe do Núcleo Especial de Administração – SESA/SSAFAS/GETA/NEAD – nº funcional 3601960</p>
<b>Versão e data da elaboração do Termo de Referência:</b>	<p>Versão 1.00 – 02/09/2024</p>
<b>Equipe Fiscal/Gestor do Contrato:</b>	<p>Será designada uma comissão, com no mínimo 3 (três) membros, para atuar como</p>



	gestor e/ou fiscal do contrato, visto que o objeto será executado em subsecretarias distintas.
<b>Forma de Adjudicação Artigo 82, §1 da Lei Federal 14.133/21:</b>	<b>Por Item</b>
<b>Será permitida a participação de Consórcio</b>	<b>Não</b>

## 2. ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

2.1. Foi elaborado Estudo Técnico Preliminar constante no apêndice deste Termo de Referência.

## 3. DEFINIÇÃO DO OBJETO

3.1. Locação de imóvel com aproximadamente **5.719,60 (cinco mil e setecentos e dezenove e sessenta) m<sup>2</sup>** para implantação de Centro de Distribuição (CD) da Secretaria de Estado da Saúde do Espírito Santo (SESA/ES), para atendimento das demandas da Gerência Estadual de Assistência Farmacêutica (GEAF), Rede de Frio Estadual (NEVE) e Gerência Técnico-Administrativa (GETA), com disponibilidade de adequação de layout às especificidades desta secretaria.

3.2. O imóvel deverá ser entregue com toda a parte de mobiliário para área operacional (porta paletes, estantes, e outros compatíveis com a atividade de armazenamento), bem como mesas e cadeiras para a copa/refeitório, rede elétrica, rede lógica, acústica, iluminação, sistema de ar condicionado e circuito fechado de televisão para videomonitoramento do local.

## 4. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

4.1. A Fundamentação da Contratação e de seus quantitativos encontra-se pormenorizada em tópico específico do Estudo Técnico Preliminar, apêndice deste Termo de Referência.

## 5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO E SUA ESPECIFICAÇÃO

5.1. A descrição da solução como um todo encontra-se pormenorizada em tópico específico do Estudo Técnico Preliminar, apêndice deste Termo de Referência.

## 6. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO: DESCRIÇÃO/ESPECIFICAÇÃO, QUANTIDADES



- 6.1. Locação de imóvel, nos termos da tabela abaixo, conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento:

ITEM	CÓDIGO CATSERV	CÓDIGO SIGA	ESPECIFICAÇÃO/ DESCRIÇÃO	UNIDADE	QUANT. SESA (GEAF, NEVE e GETA)
01	4316	109745	SERVICO; TITULO: LOCACAO; SUBTITULO: IMOVEL.	MENSAL	60

- 6.2. Os bens objeto desta contratação são caracterizados como comuns, nos termos do inciso XIII do art. 6º e art. 20 da Lei Federal nº 14.133/2021.
- 6.3. O objeto desta contratação não se enquadra como sendo de bem de luxo, conforme Art. 12, Decreto Estadual nº 5352-R/2023.
- 6.4. Havendo divergência na descrição dos itens entre o Termo de Referência e o sistema Compras Governamentais prevalece o que está no Termo de Referência.
- 6.5. O imóvel deve ser apresentado em plenas condições de uso e deve atender a todos os requisitos apresentados.
- 6.6. O imóvel deve possuir **área de aproximadamente 5.719,60 (cinco mil e setecentos e dezenove e sessenta) m<sup>2</sup>**, com disponibilidade de adequação de layout às especificidades desta secretaria.
- 6.7. O imóvel deverá estar estrategicamente localizado em um **raio máximo de 12 km da sede da SESA/ES**, localizada atualmente na Rua Eng. Guilherme José Monjardim Varejão, 225, Ed. Enseada Plaza, Enseada do Suá, CEP: 29050-260, Vitória ES, devido à concentração das unidades de recebimento e da demanda neste raio, por questões operacionais e de monitoramento.
- 6.8. O imóvel deve dispor de área para carga e descarga com espaço suficiente para estacionamento e manobra de caminhões, utilizados na logística de distribuição, e áreas destinadas à espera e/ou manobra de veículos de carga, além de área para estacionamento de veículos, com no **mínimo 20 vagas**.
- 6.9. O imóvel deve estar localizado em local não sujeito a alagamento.
- 6.10. A região para instalação do CD deve possuir oferta de recursos compatíveis com a operação, como proximidade das principais rodovias e aeroporto do Estado do Espírito Santo, visando à racionalização de custos e segurança da operação.
- 6.11. O imóvel deve estar localizado em região atendida 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.
- 6.12. O imóvel também deverá atender as normas de Acessibilidade Universal,



conforme prevê a NBR 9050/2020.

- 6.13. 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 mantenham a segurança.
- 6.14. 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.
- 6.15. O imóvel deve ser disponibilizado em plenas condições de uso, devendo ser adequado às demandas de compartimentação, rede elétrica, rede lógica, acústica, iluminação, sistema de ar condicionado, de acessibilidade e de regularização de licenças, entre demais necessidades apresentadas para acomodação dos setores, cujo atendimento condicionará sua contratação.
- 6.16. Como requisitos essenciais, o imóvel deve dispor de sanitários, feminino e masculino, área de copa e refeitório; além de apresentar uma boa estrutura física, ambientes e demais dependências em perfeitas condições de uso, pisos, paredes 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 e impressoras), aparelhos de ar-condicionado em todos os ambientes (exceto áreas transitórias como banheiros, circulação, DML e estacionamento). O local deve possuir cobertura em boas condições e estrutura física sem infiltrações ou goteiras.
- 6.17. O espaço físico deve conter **área administrativa**, que pode ser comum, dividida em salas que, quando cabível, podem estar localizadas em pavimento superior.
- 6.18. O espaço físico deve conter ainda **área operacional**, destinada a armazenamento, para atender as demandas dos setores incluídos neste TR, que deve ser em andar térreo e segregado, ou seja, fisicamente separado, para cada necessidade:
  - Almojarifado de medicamentos, fórmulas nutricionais e outros insumos da GEAF;
  - Rede de Frio Estadual do NEVE e
  - Almojarifados de bens de consumo, bens permanentes e inservíveis da GETA.
- 6.19. Esta área operacional do CD deverá possuir áreas distintas para recebimento, conferência, armazenamento, separação, distribuição e expedição de produtos termolábeis (2° a 8°C), climatizados (15 a 25°C) e de temperatura ambiente, conforme necessidade de cada setor.



- 6.20. O locatário será responsável pela disponibilização do imóvel com os mobiliários para área operacional (porta paletes, estantes, e outros compatíveis com a atividade de armazenamento) bem como mesas e cadeiras para a copa/refeitório, conforme descrito no Anexo I deste TR.
- 6.21. O mobiliário de escritório do tipo mesas, cadeiras, longarinas e armários serão de responsabilidade do locador.
- 6.22. O locatário será responsável pela disponibilização do imóvel com circuito fechado de televisão para videomonitoramento do local.
- 6.23. O locatário será responsável pela disponibilização do imóvel com as câmaras frias refrigeradas (+2°C a +8°C) e congeladas (-15°C a -30°C), conforme necessidade de cada setor, além de sistema de geradores.
- 6.24. A edificação deverá ser preferencialmente do tipo comercial, contendo os ambientes discriminados na Tabela 1, a serem detalhados posteriormente em planta baixa de layout:

Tabela 1: Medida em m<sup>2</sup> dos espaços para cada setor e para área comum.

	SETOR	ESPAÇO	ÁREA (m <sup>2</sup> )	ÁREA TOTAL POR SETOR (m <sup>2</sup> )
<b>ÁREA ADMINISTRATIVA / APOIO</b>	GEAF	Sala 1 - 5 Servidores <sup>1</sup>	20,00	120,00
		Sala 2 - 5 servidores <sup>1</sup>	20,00	
		Sala 3 - 9 servidores <sup>1</sup>	36,00	
		Sala 4 - 8 servidores <sup>1</sup>	32,00	
		Sala 5 - 1 servidor (Chefe) <sup>1</sup>	12,00	
	REDE FRIO (NEVE)	Sala de descanso <sup>3</sup>	20,00	69,00
		Atendimento <sup>3</sup>	14,00	
		Recepção <sup>3</sup>	15,00	
		Sala 6 - 5 servidores <sup>1</sup>	20,00	
	GETA	Sala 7 - 5 servidores <sup>1</sup>	20,00	20,00
	AMBIENTES DE APOIO COMPARTILHADOS	Copa/Refeitório <sup>1</sup>	32,50	254,50
		Instalação sanitária - vestiário feminino - 4 unidades <sup>2</sup> (sendo 1 PCD)	20,00	
		Instalação sanitária - vestiário masculino - 4 unidades <sup>2</sup> (sendo 1 PCD)	20,00	
		Área multiuso (treinamento e reuniões) - 2 unidades de 50m <sup>2</sup>	100,00	
		DML - 2 unidades	8,00	
		Guarita/monitoramento	6,00	
Sala TI		8,00		
Sistema geradores		30,00		
Abrigo inversor fotovoltaico <sup>3</sup>		10,00		
Abrigo resíduo (hospitalares e comuns)		20,00		



	Área Administrativa/Apoio útil		463,50	
	Área Administrativa/Apoio construída (30% da área útil)		139,05	
	<b>Área Administrativa/Apoio total</b>		<b>602,55</b>	
<b>ÁREA OPERACIONAL</b>	ALMOXARIFADO DE MEDICAMENTOS (GEAF)	Almoxarifado de medicamentos	1.720,00	2.000
		Câmara/freezer para congelados (-15°C a -30°C)	4,00	
		Câmara para refrigerados (+2°C a +8°C)	116,00	
		Doca - 4 unidades	160,00	
	REDE FRIO (NEVE)	Almoxarifado de Insumos <sup>3</sup>	220,36	1111,86
		Almoxarifados bens consumo (insumos para imunização)	560,00	
		Câmara refrigerada 01 (+2°C a +8°C) <sup>3</sup>	47,27	
		Câmara refrigerada 02 (+2°C a +8°C) <sup>3</sup>	47,58	
		Congelados (-15°C a -30°C) <sup>3</sup>	20,84	
		Antecâmara (+2°C a +8°C) <sup>3</sup>	11,02	
		Recebimento, Inspeção e Distribuição (+2°C a +8°C) <sup>3</sup>	89,06	
		Administração da distribuição de insumos <sup>3</sup>	18,40	
		Fracionadas <sup>3</sup>	16,00	
		Diluentes <sup>3</sup>	9,00	
		Higienização das caixas <sup>3</sup>	9,25	
		DML <sup>3</sup>	3,00	
		Resíduo temporário <sup>3</sup>	3,04	
	Vestiário <sup>3</sup>	3,04		
	Doca - 1 unidade <sup>3</sup>	54,00		
	ALMOXARIFADO (GETA)	Almoxarifado de Equipamentos e Consumo - Novos/distribuição	1.500,00	1.540,00
Doca - 1 unidade		40,00		
Área Operacional útil			4.651,86	
Área Operacional construída (10% da área útil)			465,19	
<b>Área Operacional total</b>			<b>5.117,05</b>	
<b>ÁREA TOTAL COM ÁREA CONSTRUÍDA</b>			<b>5.719,60</b>	

<sup>1</sup> Manual de Padrão Ocupação e dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal direta, autárquica e fundacional.

<sup>2</sup> NR-24 Condições sanitárias e de conforto nos locais de trabalho.

<sup>3</sup> Projeto de referência: Central de Armazenamento de Imunobiológicos – Ministério da Saúde 2024.

Obs: O cálculo dos sanitários, copa, refeitório se baseiam no quantitativo total de pessoas (servidores e terceirizados) – **total de 65 pessoas (29 operacionais e 36 administrativos)**, sendo:

48 pessoas da GEAF (20 operacional e 28 administrativo),



5 pessoas da Rede de Frio (2 operacional e 3 administrativo) e 12 pessoas da GETA (7 operacional e 5 administrativo).

6.25. Como requisitos essenciais, para todos os ambientes, o imóvel deve dispor de:

- 6.25.1. Boa estrutura física, ambientes e demais dependências em perfeitas condições de uso: pisos, paredes e divisórias internas, pinturas em geral, esquadrias, vidros, portas, fechaduras, pias, instalações e acessórios hidráulicos, instalações e acessórios elétricos (inclusive que comporte a demanda de equipamentos como computadores, impressoras e aparelhos de ar-condicionado);
- 6.25.2. Rede de cabeamento estruturado (rede lógica), podendo ser aparente, para atendimento as demandas de computadores, impressoras, scanners, telefonia e access points, em número compatível aos postos de trabalhos (2 pontos de rede por estação de trabalho), cabeamento e conectores – cat.6, conforme layout a ser trabalhado;
- 6.25.3. Sistema de ar condicionado com equipamentos instalados e com refrigeração em todos os ambientes, exceto áreas transitórias como banheiros, circulação, DML e estacionamento;
- 6.25.4. Sistema de vigilância patrimonial com circuito fechado de televisão, 24 horas por dia, com 100% de cobertura das áreas internas e externas;
- 6.25.5. Sistema de prevenção e combate a incêndio e inundações, em conformidade com as especificações exigidas pelo Corpo de Bombeiros da região de localização do imóvel;
- 6.25.6. Todas as licenças necessárias para ocupação do imóvel.

6.26. Para as **ÁREAS ADMINISTRATIVAS / APOIO**, o imóvel deve dispor de:

- 6.26.1. Espaço reservado para copa/refeitório com estrutura física compatível para sua finalidade, além de instalação para bebedouro, refrigerador e forno micro-ondas, para uso comum da equipe de servidores.
- 6.26.2. Ponto de internet e tv na área multiuso.
- 6.26.3. Área apropriada para armazenamento e descarte de resíduos (abrigo resíduo), que permita acesso direto para os veículos coletores de resíduos.

6.27. Para as **ÁREAS OPERACIONAIS**, o imóvel deve dispor de:

- 6.27.1. **ALMOXARIFADO DE MEDICAMENTOS (GEAF)**





<b>Estimativas da Operação</b>			
<b>Item</b>	<b>Necessidades / Características da Operação</b>	<b>Qtde. Estimada</b>	<b>Unid.</b>
1	Área total para almoxarifado de medicamentos	2.000	m <sup>2</sup>
2	Altura mínima do armazém (pé direito)	6	m
3	Qualidade do piso	Piso Industrial	CD
4	Capacidade mínima do piso (ideal para operações com empilhadeira)	10	ton/m <sup>2</sup>
5	Volume de armazenagem (capacidade total de armazenamento)	10.000	m <sup>3</sup>
6	Posições paletes	1.800	un
7	Câmara/freezer para congelados (-15° a -30°C)	10	m <sup>3</sup>
8	Câmara para refrigerados (+2° a +8°C)	300	m <sup>3</sup>
9	Área para produtos de controle especial (Port.344/98) e medicamentos de mandado judicial, com temperatura ambiente (15° a 25°C) e acesso restrito	5.000	m <sup>3</sup>
10	Área para quarentena (vencidos, não conforme, recall...), com temperatura ambiente e acesso restrito	40	m <sup>3</sup>
11	Quantidade mínima de docas	4	un
12	Vigilância eletrônica (câmeras)	30	un

6.27.1.1. Galpão com 2.000 (dois mil) m<sup>2</sup> equipado com estrutura porta paletes com 1.800 posições paletes;

6.27.1.2. 4 docas para o recebimento e expedição que devem ser:

- climatizadas, protegidas de variações climáticas;
- niveladas e flexíveis aos diversos perfis de veículos, plataformas, rampas niveladoras e portas externas de aço com tamanhos adequados para a passagem dos caminhões;
- protegidas por marquises, evitando a incidência direta de luz solar sobre os produtos durante o processo de carga e descarga e, eventualmente chuva ou outras intempéries;

6.27.1.3. Deve possuir sistemas de climatização adequados, e com back up, de acordo com a NBR 7256/2021 - Tratamento de Ar em Estabelecimentos Assistenciais de Saúde (EAS) – Requisitos para Projetos e execução das Instalações;

6.27.1.4. O galpão deve ser equipado com estruturas porta paletes com capacidade para 1.800 (mil e oitocentos) posições paletes;

6.27.1.5. Deve possuir ainda 150 (cento e cinquenta) estantes de aço, próprias para estoque e organização; 6 (seis) bancadas de trabalho, com tampo preferencialmente de inox e 15 (quinze)



estantes multiuso em inox, com 4 prateleiras, para câmara fria;

6.27.1.6. O espaço deve contar ainda com 300 (trezentos) m<sup>3</sup> de câmara refrigerada (+2°C a +8°C) e 10 (dez) m<sup>3</sup> de câmara/freezer para produtos congelados (-15°C a -30°C);

6.27.1.7. O almoxarifado de medicamentos da GEAF deve contar com 30 (trinta) câmeras de vigilância eletrônica, distribuídas em toda área operacional.

#### 6.27.2. REDE DE FRIO ESTADUAL (NEVE)

Estimativas da Operação			
Item	Necessidades / Características da Operação	Qtde. Estimada	Unid.
1	Almoxarifado de Insumos	220,36	m <sup>2</sup>
2	Almoxarifado de bens consumo (insumos para imunização)	560,00	m <sup>2</sup>
3	Câmara refrigerada 01 (+2°C a +8°C)	47,27	m <sup>2</sup>
4	Câmara refrigerada 02 (+2°C a +8°C)	47,58	m <sup>2</sup>
5	Congelados (-15°C a -30°C)	20,84	m <sup>2</sup>
6	Antecâmara (+2°C a +8°C)	11,02	m <sup>2</sup>
7	Recebimento, Inspeção e Distribuição (+2°C a +8°C)	89,06	m <sup>2</sup>
8	Administração da distribuição de insumos	18,40	m <sup>2</sup>
9	Higienização das caixas	9,25	m <sup>2</sup>
10	Diluentes	9,00	m <sup>2</sup>
11	Fracionadas	16,00	m <sup>2</sup>
12	Vestiário	3,04	m <sup>2</sup>
13	Resíduo temporário	3,04	m <sup>2</sup>
14	DML	3,00	m <sup>2</sup>
15	Doca - 1 unidade	54,00	m <sup>2</sup>
16	Altura mínima do armazém (pé direito)	6	m
17	Qualidade do piso	Piso Industrial	CD
18	Capacidade mínima do piso (ideal para operações com empilhadeira)	10	ton/m <sup>2</sup>
19	Vigilância eletrônica (câmeras)	10	un

6.27.2.1. A área total da Rede de Frio Estadual deverá ter no mínimo 1.111,86 (quinhentos e cinquenta e um e oitenta e seis) m<sup>2</sup>.

6.27.2.2. Almoxarifado de bens de consumo equipado com estrutura porta paletes com 360 posições paletes.

6.27.2.3. A Doca para o recebimento e expedição deve ser:

- climatizada, protegida de variações climáticas;



- nivelada e flexível aos diversos perfis de veículos, plataformas, rampas niveladoras e portas externas de aço com tamanhos adequados para a passagem dos caminhões.

### 6.27.3. **ALMOXARIFADOS DE BENS DE CONSUMO, BEM PERMANENTES E INSERVÍVEIS (GETA)**

6.27.3.1. Espaço físico com área total de 3.960 (três mil e novecentos e sessenta) m<sup>2</sup>, dividido em 3 áreas:

Almoxarifado de Equipamentos Novos/distribuição	1.500,00 m <sup>2</sup>
Doca - 1 unidade	40,00 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA TOTAL</b>	<b>1.540,00 m<sup>2</sup></b>

6.27.3.2. para estrutura dos almoxarifados, se faz necessário que o espaço físico a disponha de:

- 1 doca,
- área de recebimento próxima à porta principal e separada fisicamente das demais áreas do almoxarifado;
- área de expedição de preferência, próxima à porta principal e afastada da área de recebimento, e separada fisicamente das demais áreas;
- área de armazenagem que pode ser: ABERTA (para material de alta rotatividade ou que não requeira condições especiais de segurança e/ou preservação) e FECHADA (delimitados por paredes e teto, destinados segurança e/ou preservação de materiais;
- iluminação e ventilação que garanta condições ideais de temperatura e umidade do ar, preservando a integridade dos equipamentos e protegendo-os da exposição direta ao sol.
- 12 câmeras de videomonitoramento

6.28. Na hipótese do 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 SESA/ES, cujo atendimento condicionará a contratação do imóvel.



6.28.1. 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 SESA/ES.

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

## **7. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**

### **7.1. Dos Critérios de Sustentabilidade**

7.1.1. A empresa Contratada deverá observar o estabelecido no Decreto nº 2830-R, de 19 de agosto de 2011, que versa sobre os critérios e especificações para aquisição de bens e serviços com vista ao consumo sustentável pela Administração Pública Estadual direta e indireta, autárquica e fundacional e dá outras providências e no Guia Nacional de Contratações Sustentáveis.

### **7.2. Participação de Empresas de Consórcio**

7.2.1. Não será admitida a participação de consórcio, qualquer que seja sua forma de constituição, visto que não se faz necessária a conjugação de esforços para a prestação do presente fornecimento.

7.2.2. A vedação quanto à participação de consórcio de empresas no presente procedimento licitatório não limitará a competitividade, visto que ela é recomendável quando o objeto for "de alta complexidade ou vulto", o que não é o caso do objeto sob exame. A admissão de consórcio em objeto de baixa complexidade e de pequeno valor econômico atenta contra o princípio da competitividade, pois permitiria, com o aval da Administração Pública, a união de concorrentes que poderiam disputar entre si, violando, o princípio da competitividade, atingindo ainda a vantajosidade buscada pela Administração.

### **7.3. Matriz de Alocação de Riscos**

7.3.1. Nos termos do §3º do art. 22 da Lei Federal 14.133/2021, a matriz de alocação de riscos é obrigatória quando a contratação se referir a obras e serviços de grande vulto ou forem adotados os regimes de contratação integrada e semi-integrada, não sendo aplicável a contratação pretendida.

### **7.4. Subcontratação**



7.4.1. Não será admitida a subcontratação do objeto contratual.

#### 7.5. Da Garantia de Execução Contratual

7.5.1. Não haverá exigência da garantia da contratação dos artigos 96 e seguintes da Lei Federal nº 14.133/2021, e artigos 12 a 15 do Decreto Estadual 5545/2023, pelo tipo de contratação pretendida.

#### 7.6. Da Visita in loco

7.6.1. Os proponentes deverão disponibilizar, mediante solicitação da SESA/ES, agenda para realização de vistoria de reconhecimento dos imóveis objeto de proposta.

7.6.2. Nos casos de identificação de imóveis de interesse, a SESA/ES poderá solicitar informações complementares referentes ao projeto arquitetônico e outros documentos que entender necessários.

7.6.3. A visita in loco poderá ser realizada em mais de um imóvel proposto, quando a medida se mostrar adequada à conveniência administrativa e ao interesse público.

7.6.4. As vistorias podem ocorrer com as seguintes finalidades:

7.6.4.1. 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;

7.6.4.2. Certificar o atendimento de todos os requisitos exigidos;

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

7.6.4.4. Avaliar e propor adaptações, se necessárias, para assegurar o pleno funcionamento do CD;

7.6.4.5. 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.

## 8. DA ENTREGA E CRITÉRIOS DE ACEITAÇÃO/EXECUÇÃO DO OBJETO

8.1. Do prazo e condições de entrega



- 8.1.1. O prazo de entrega imóvel é de 60 (sessenta) dias, após o início da vigência do contrato. Período em que o proprietário do imóvel escolhido deverá realizar as adequações necessárias e descritas neste Termo de Referência, podendo ser prorrogado por mais 30 (trinta) dias caso seja necessário, com a devida comunicação e autorização por ofício.
- 8.1.2. 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.

## **9. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO E FORMA DE FORNECIMENTO**

### **9.1. Forma de seleção e critério de julgamento da proposta**

9.1.1. 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:

- 9.1.1.1. Localização: será priorizado o imóvel que estiver melhor localizado e acessível, conforme item 6.5.
- 9.1.1.2. Condições do Imóvel: será priorizado o imóvel que mais se aproximar das especificações deste Termo de Referência.
- 9.1.1.3. Prazo para adequação ao imóvel: será priorizado o imóvel que apresentar menor prazo de entrega das obras de adequação às necessidades da SESA/ES.

### **9.2. Da forma de fornecimento**

9.2.1. O fornecimento do objeto será integral conforme item 8. DA ENTREGA E CRITÉRIOS DE ACEITAÇÃO/EXECUÇÃO DO OBJETO.

### **9.3. Das exigências para fins de habilitação**

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

### **9.4. Da apresentação da Proposta**

- 9.4.1. As propostas deverão ser protocoladas em meio virtual, pelo sistema e-Docs (<https://e-docs.es.gov.br>).
- 9.4.2. As propostas deverão ser apresentadas dotadas dos dados listados conforme formulário modelo do Anexo "A" deste Termo de Referência.



- 9.4.3. 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.
  - 9.4.4. 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 alugueis devidos.
  - 9.4.5. 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.
  - 9.4.6. 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 pelo proprietário com firma reconhecida.
- 9.5. Da Análise das Propostas
- 9.5.1. Não serão analisadas propostas com informações em desconformidade com o edital que não forem passíveis de adequações para o atendimento dos critérios estabelecidos.
  - 9.5.2. Caso a proposta analisada demande adaptações para atendimento dos requisitos previstos no presente Termo de Referência, a SESA/ES 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.
  - 9.5.3. 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.
  - 9.5.4. Após a aprovação da proposta apresentada e eventual aceite do proprietário de execução das adequações necessárias ao atendimento das demandas da SESA/ES, 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.

- 9.5.5. O valor mensal a ser pago pela locação do imóvel estará limitado ao valor estabelecido no Laudo de Avaliação elaborado pela CAI/SEGER;
- 9.5.6. O Laudo de Avaliação elaborado pela CAI/SEGER contemplará as benfeitorias e adequações a serem realizadas pelo proponente;
- 9.5.7. O Laudo de Avaliação será formalmente encaminhado ao(s) proponente(s) para ciência e sua manifestação quanto ao aceite ou não do valor avaliado.

## **10. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO**

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

## **11. DA ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

- 11.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta do orçamento dos órgãos participantes, sendo as discriminadas no Quadro Resumo acima.

## **12. GESTÃO DO CONTRATO**

- 12.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei Federal nº 14.133/2021 e Decreto Estadual 5545-R/2023, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.
- 12.2. 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.
- 12.3. A SESA/ES poderá convocar representante do Locador para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.
- 12.4. Após a assinatura do contrato ou instrumento equivalente, a SESA/ES 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.
- 12.5. Após a assinatura do contrato pelas partes, o Locador deverá iniciar as possíveis reformas e adequações do imóvel conforme layout e especificações elaborados pela equipe da SESA/ES e previamente aprovado pelo proponente vencedor.





- 12.6. Não há vinculação da presente contratação a posterior operação logística dos almoxarifados, que poderá ser terceirizada.
- 12.7. 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
- 12.8. 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 5545-R/2021 e demais condições previstas para a contratação.

### **13. DA VIGÊNCIA CONTRATUAL E PRORROGAÇÃO**

- 13.1. O prazo de vigência da locação inicia-se na data de assinatura do contrato e perdurará por 5 (cinco) anos, 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.

### **14. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**

- 14.1. Comete infração administrativa, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021, o contratado que:
  - a) Der causa à inexecução parcial do contrato;
  - b) Der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
  - c) Der causa à inexecução total do contrato;
  - d) Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado;
  - e) Apresentar documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a execução do contrato;
  - f) Praticar ato fraudulento na execução do contrato;
  - g) Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
  - h) Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei Federal nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.
- 14.2. Serão aplicadas ao contratado que incorrer nas infrações acima descritas as seguintes sanções:



- a) Advertência, quando o contratado der causa à inexecução parcial do contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §2º, da Lei nº 14.133/2021);
- b) Impedimento de licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas "b", "c" e "d" do subitem acima deste Contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, § 4º, da Lei nº 14.133/2021);
- c) Declaração de inidoneidade para licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas "e", "f", "g" e "h" do subitem acima deste Contrato, bem como nas alíneas "b", "c" e "d", que justifiquem a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §5º, da Lei nº 14.133/2021);
- d) Multa:
- d.1) Moratória de **0,5% (cinco décimos por cento)** por dia de atraso injustificado sobre o valor da parcela inadimplida, até o limite de **60 (sessenta)** dias;
  - d.2) Moratória de 0,2% (dois décimos por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor total do contrato, até o máximo de 0,5% (cinco décimos por cento), pela inobservância do prazo fixado para apresentação, suplementação ou reposição da garantia.
    - d.2.1) O atraso superior a **90 (noventa)** dias autoriza a Administração a promover a extinção do contrato por descumprimento ou cumprimento irregular de suas cláusulas, conforme dispõe o inciso I do art. 137 da Lei nº. 14.133/2021.
  - d.2) Compensatória, para as infrações descritas nas alíneas "e" a "h" do subitem **14.1**, de **0,5% (cinco décimos por cento)** a **15% (quinze por cento)** do valor do Contrato.
  - d.3) Compensatória, para a inexecução total do contrato prevista na alínea "c" do subitem **14.1**, de **5% (cinco por cento)** a **30% (trinta por cento)** do valor do Contrato.
  - d.4) Para infração descrita na alínea "b" do subitem 14.1, a multa será de **10% (dez por cento)** a **30% (trinta por cento)** do valor do Contrato.
  - d.5) Para infrações descritas na alínea "d" do subitem 14.1, a multa será de **5% (cinco por cento)** a 20% (vinte por cento) do valor do Contrato.
  - d.6) Para a infração descrita na alínea "a" do subitem 14.1, a multa será de **5% (cinco por cento)** a **20% (vinte por cento)** do valor do Contrato.
- 14.3. A aplicação das sanções previstas neste Contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado ao Contratante (art. 156, §9º, da Lei nº 14.133/2021).



- 14.3.1. As sanções previstas nas alíneas "a", "b" e "c" do item 14.2 não são cumulativas entre si, mas poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa (art. 156, §7º, da Lei nº 14.133/2021).
- 14.3.2. Antes da aplicação da multa será facultada a defesa do interessado no prazo de **15 (quinze)** dias úteis, contado da data de sua intimação (art. 157, da Lei nº 14.133/2021).
- 14.3.3. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pelo Contratante ao Contratado, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente (art. 156, §8º, da Lei nº 14.133/2021).
- 14.3.4. Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida administrativamente no prazo máximo de **30 (trinta)** dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.
- 14.4. A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa ao Contratado, observando-se o procedimento previsto no caput e parágrafos do art. 158 da Lei nº 14.133/2021 para as penalidades de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, assim como as seguintes regras:
  - 14.4.1. Antes da aplicação de qualquer sanção administrativa, o órgão promotor do certame deverá notificar o licitante contratado, facultando-lhe a apresentação de defesa prévia;
  - 14.4.2. A notificação deverá ocorrer pessoalmente, eletronicamente, com confirmação de recebimento, ou por correspondência com aviso de recebimento, indicando, no mínimo: a conduta do licitante contratado reputada como infratora, a motivação para aplicação da penalidade, a sanção que se pretende aplicar, o prazo e o local de entrega das razões de defesa;
  - 14.4.3. O prazo para apresentação de defesa prévia para a penalidade prevista na alínea "a" do subitem **14.2** será de **05 (cinco)** dias úteis e **15 (quinze)** dias úteis para as demais penalidades, a contar da data da intimação;
  - 14.4.4. O licitante contratado comunicará ao órgão promotor do certame as mudanças de endereço ocorridas no curso do processo licitatório e da vigência do contrato, considerando-se eficazes as notificações enviadas ao local anteriormente indicado, na ausência da comunicação;



- 14.4.5. Ofertada a defesa prévia ou expirado o prazo sem que ocorra a sua apresentação, o órgão promotor do certame proferirá decisão fundamentada e adotará as medidas legais cabíveis, resguardado o direito de recurso do licitante que deverá ser exercido nos termos da Lei nº 14.133/2021.
- 14.5. Na aplicação das sanções serão considerados (art. 156, §1º, da Lei nº 14.133/2021):
- a) A natureza e a gravidade da infração cometida;
  - b) As peculiaridades do caso concreto;
  - c) As circunstâncias agravantes ou atenuantes;
  - d) Os danos que dela provierem para o Contratante;
  - e) A implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.
- 14.6. Os atos previstos como infrações administrativas na Lei nº 14.133/2021, ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei nº 12.846/2013, serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e autoridade competente definidos na referida Lei (art. 159).
- 14.7. A personalidade jurídica do Contratado poderá ser desconsiderada sempre que utilizada com abuso do direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática dos atos previstos neste Contrato ou para provocar confusão patrimonial, e, nesse caso, todos os efeitos das sanções aplicadas à pessoa jurídica serão estendidos aos seus administradores e sócios com poderes de administração, à pessoa jurídica sucessora ou à empresa do mesmo ramo com relação de coligação ou controle, de fato ou de direito, com o Contratado, observados, em todos os casos, o contraditório, a ampla defesa e a obrigatoriedade de análise jurídica prévia (art. 160, da Lei nº 14.133/2021).
- 14.8. O Contratante deverá, no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de aplicação da sanção, informar e manter atualizados os dados relativos às sanções por ela aplicadas, para fins de publicidade no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (CEIS) e no Cadastro Nacional de Empresas Punidas (CNEP), instituídos no âmbito do Poder Executivo Federal. (Art. 161, da Lei nº 14.133, de 2021).
- 14.9. As sanções de impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar são passíveis de reabilitação na forma do art. 163 da Lei nº 14.133/21.
- 14.10. Os montantes relativos às multas moratória e compensatória aplicadas pela Administração poderão ser cobrados judicialmente ou descontados dos valores



devidos ao licitante contratado, relativos às parcelas efetivamente executadas do contrato.

- 14.11. Nas hipóteses em que os fatos ensejadores da aplicação das multas acarretarem também a rescisão do contrato, os valores referentes às penalidades poderão ainda ser descontados da garantia prestada pela contratada.
- 14.12. Em qualquer caso, se após o desconto dos valores relativos às multas restar valor residual em desfavor do licitante contratado, é obrigatória a cobrança judicial da diferença. Sem prejuízo da aplicação das sanções acima descritas, a prática de quaisquer atos lesivos à administração pública na licitação ou na execução do contrato, nos termos da Lei 12.846/2013, será objeto de imediata apuração observando-se o devido processo legal estabelecido no marco regulatório estadual anticorrupção.

## **15. DOS DEVERES E OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO**

- 15.1. O Locatário obriga-se a cumprir fielmente o estipulado neste Termo de Referência, em especial:
  - 15.1.1. Designar o gestor do contrato;
  - 15.1.2. Cumprir e fazer cumprir o disposto neste Termo de Referência;
  - 15.1.3. Prestar as informações e os esclarecimentos necessários;
  - 15.1.4. Controlar, acompanhar e fiscalizar todos os tramites da locação;
- 15.2. 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;
- 15.3. Efetuar o pagamento mensal ao Locador, de acordo com as condições de preço e prazo estabelecidos em Contrato;
- 15.4. 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;
- 15.5. Utilizar o imóvel para atendimento de finalidade pública;
- 15.6. 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;
- 15.7. 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;



- 15.8. Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel ou nas suas instalações provocados por si ou seus agentes;
- 15.9. Entregar imediatamente ao Locador os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais de sua responsabilidade, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, Locatário;
- 15.10. 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;
- 15.11. Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como tais aquelas necessárias à conservação e manutenção do imóvel;
- 15.12. Permitir a realização de reparos urgentes pelo Locador, com direito a abatimento do valor do aluguel na hipótese de os reparos durarem mais de 10 (dez) dias e a rescindir o contrato caso seja ultrapassado o prazo de 30 (trinta) dias.

## **16. DOS DEVERES E OBRIGAÇÕES DO LOCADOR**

- 16.1. O Locador obriga-se a cumprir fielmente o estipulado neste Termo de Referência e na sua proposta, e em especial:
  - 16.1.1. O imóvel, objeto do presente Termo de Referência, deverá estar em plenas condições de uso, sem qualquer defeito;
  - 16.1.2. O imóvel, objeto do presente Termo de Referência, deverá estar com toda a documentação pertinente correta e regularizada, livre e desembaraçado de quaisquer ônus e em condições de ser locado;
  - 16.1.3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
  - 16.1.4. 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;
  - 16.1.5. Responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;
  - 16.1.6. Será de responsabilidade do Locador executar todas as benfeitorias necessárias e demais adequações, conforme descrito neste Termo de Referência;
  - 16.1.7. Prestar os esclarecimentos que forem solicitados pelo Locatário a respeito do imóvel, sempre que for necessário;



- 16.1.8. 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;
- 16.1.9. Entregar ao Locatário o imóvel objeto deste Termo de Referência em estado de servir ao uso a que se destina, com todas as taxas e impostos quitados até a data do início da locação;
- 16.1.10. Fornecer ao Locatário, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- 16.1.11. Fornecer ao Locatário recibo discriminado das importâncias a este pagas, vedada a quitação genérica;
- 16.1.12. Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;
- 16.1.13. Pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel;
- 16.1.14. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, aí se incluindo todas aquelas que não se refiram a gastos rotineiros de manutenção do edifício;
- 16.1.15. Demais obrigações contidas na Lei de Inquilinato.

## **17. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO**

### **17.1. Do Recebimento Provisório e Definitivo**

- 17.1.1. O imóvel será recebido provisoriamente, de forma sumária, no ato da entrega, pelos responsáveis pelo acompanhamento e fiscalização do contrato, para efeito de posterior verificação de sua conformidade com as especificações constantes no Termo de Referência e na proposta.
- 17.1.2. O imóvel poderá ser rejeitado, no todo ou em parte, quando em desacordo com as especificações constantes neste Termo de Referência e na proposta, devendo ser adequado no prazo de 10 (dez) dias, a contar da notificação da contratada, às suas custas, sem prejuízo da aplicação das penalidades.
- 17.1.3. Caso haja irregularidades que impeçam o recebimento provisório, o fiscal, conforme o caso, deverá solicitar ao contratado, por escrito, as respectivas correções.
- 17.1.4. Após o recebimento provisório, o fiscal deverá manifestar-se sobre o cumprimento das exigências de caráter técnico da



conformidade do imóvel recebido com as exigências contratuais, visando subsidiar o gestor do contrato no recebimento definitivo, no prazo de 5 (cinco) dias.

- 17.1.5. O recebimento definitivo ocorrerá no prazo de 5 (cinco) dias úteis, a contar da manifestação do fiscal prevista no item 17.1.2, após a verificação da qualidade e quantidade do material e consequente aceitação mediante termo detalhado.
- 17.1.6. Caso haja irregularidades que impeçam o recebimento definitivo, o gestor, conforme o caso, deverá solicitar ao contratado, por escrito, as respectivas correções no prazo de 10 (dez) dias úteis.
- 17.1.7. O prazo para recebimento definitivo poderá ser excepcionalmente prorrogado, de forma justificada, por igual período, quando houver necessidade de diligências para a aferição do atendimento das exigências contratuais.
- 17.1.8. No caso de controvérsia sobre a execução do objeto, quanto à dimensão, qualidade e quantidade, deverá ser observado o teor do art. 143 da Lei Federal nº 14.133/2021, comunicando-se à empresa para emissão de Nota Fiscal no que pertine à parcela incontroversa da execução do objeto, para efeito de liquidação e pagamento.
- 17.1.9. O prazo para a solução, pelo contratado, de inconsistências na execução do objeto ou de saneamento da nota fiscal ou de instrumento de cobrança equivalente, verificadas pela Administração durante a análise prévia à liquidação de despesa, não será computado para os fins do recebimento definitivo.
- 17.1.10. O recebimento provisório ou definitivo não excluirá a responsabilidade civil pela solidez e pela segurança dos bens nem a responsabilidade ético-profissional pela perfeita execução do contrato.
- 17.1.11. O recebimento provisório poderá ser dispensado nos casos em que a fiscalização consiga emitir sumariamente o termo de recebimento definitivo pela simplicidade ou quantidade recebida do objeto.

## 17.2. Nota Fiscal

- 17.2.1. Para fins de exame da Nota Fiscal, o fiscal deverá verificar se a nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente apresentado





expressa os elementos necessários e essenciais do documento, tais como:

- 17.2.1.1 o prazo de validade;
  - 17.2.1.2 a data da emissão;
  - 17.2.1.3 os dados do contrato e do órgão contratante;
  - 17.2.1.4 o período respectivo de execução do contrato;
  - 17.2.1.5 o valor a pagar; e
  - 17.2.1.6 eventual destaque do valor de retenções tributárias cabíveis.
- 17.2.2. Havendo erro na apresentação da nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente, ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, esta ficará sobrestada até que o contratado providencie as medidas saneadoras, reiniciando-se o prazo após a comprovação da regularização da situação, sem ônus ao contratante.
- 17.2.3. A nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente deverá ser obrigatoriamente acompanhado da comprovação da regularidade fiscal.
- 17.2.4. O Contratado deverá apresentar nota fiscal/fatura que registre o valor dos bens/serviços, o valor líquido da nota e o valor dos impostos sujeitos a retenção na fonte, inclusive o ISSQN (quando for o caso) e o destaque do Imposto de Renda na Fonte (conforme disposto na IN/RFB 1.234/2012, ou a que vier a substituí-la, e no Decreto Estadual 5460-R/2023), os quais serão retidos e recolhidos diretamente pela Administração contratante.

### 17.3. Condições de Habilitação no Curso da Execução Contratual

- 17.3.1. A Administração deverá verificar a manutenção das condições de habilitação na forma do inciso III do art. 10 do Decreto Estadual nº 5545-R/2023.
- 17.3.2. 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.
- 17.3.3. 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.



- 17.3.4. Em não sendo aceitas as justificativas apresentadas pelo Contratado, será imposta multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo contratual não executado.
- 17.3.5. 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.
- 17.3.6. 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.

#### 17.4. Prazo de pagamento

- 17.4.1. O Locatário pagará ao Locador o aluguel do mês de referência todo quinto dia útil do mês subsequente.
- 17.4.2. 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.
- 17.4.3. Ao enviar a solicitação de pagamento, o gestor do contrato deve especificar a data de vencimento da obrigação.
- 17.4.4. Decorrido o prazo indicado no item anterior, incidirá multa financeira nos seguintes termos:

$$VM = VF \times \frac{12}{100} \times \frac{ND}{360}$$

Onde:

VM = Valor da Multa Financeira.

VF = Valor da Nota Fiscal referente ao mês em atraso.

ND = Número de dias em atraso.

- 17.4.5. É defeso ao Locador exigir o pagamento antecipado do aluguel.
- 17.4.6. A liquidação das despesas obedecerá rigorosamente ao estabelecido na Lei Federal 4.320/1964, assim como na Lei Estadual 2.583/1971.

#### 17.5. Da Forma de Pagamento

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



- 17.5.2. Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.
- 17.5.3. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.
- 17.5.4. Independentemente do percentual de tributo inserido na nota fiscal, quando houver, serão retidos na fonte, quando da realização do pagamento, os percentuais estabelecidos na legislação vigente.
- 17.5.5. O contratado regularmente optante pelo Simples Nacional, nos termos da Lei Complementar nº 123, de 2006, não sofrerá a retenção tributária quanto aos impostos e contribuições abrangidos por aquele regime. No entanto, o pagamento ficará condicionado à apresentação de comprovação, por meio de documento oficial, de que faz jus ao tratamento tributário favorecido previsto na referida Lei Complementar.

17.6. Instrumento de Medição de Resultados – IMR

- 17.6.1. Não se aplica, dado o modelo de contratação pretendido.

## 18. DOS RESPONSÁVEIS PELA ELABORAÇÃO E PELA APROVAÇÃO

Vitória, na data da assinatura eletrônica.

**Fernanda de Souza Fiorini Travaglia**

Farmacêutica - GEAF/NEACD

Nº funcional: 3939472

**Verônica Ferrão de Azevedo**

Farmacêutica – Chefe de núcleo especial GEAF/NEACD

Matrícula: 3680460

**Milena Lopes Francisco Bittencourt Rhein**

Farmacêutica – Chefe de núcleo especial GEAF/NEGEP

Matrícula: 3548147

**Danielle Grillo Pacheco Lyra**

Enfermeiro - SESA/SSVS/GEVS/NEVE

Matricula: 3550770

**Luciana Nobre Fraga Tognere**

Chefe do Núcleo Especial de Administração – SESA/SSAFAS/GETA/NEAD

Matrícula: 3601960



Aprovo e autorizo este processo

**Maria José Sartório**

Gerente Estadual de Assistência Farmacêutica

Matrícula: 2708612

**Juliano Mosa Mação**

Gerente Estadual de Vigilância em Saúde

Matrícula: 3449467

**Antônio Carlos Haidmann Bispo**

Gerente Técnico Administrativo

Matrícula: 3347052



## ANEXO I – DIMENSIONAMENTO DE MOBILIÁRIO REALIZADO PELA GEAT



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
SECRETARIA DE ESTADO DA SAÚDE  
GERÊNCIA DE ENGENHARIA E ARQUITETURA

### MANIFESTAÇÃO

À SSAFAS,

**Assunto:** Manifestação Técnica para o mobiliário mínimo necessário a ser adquirido pelo locador para a área operacional da implantação do Centro de Distribuição (CD) do o Termo de Referência – TR, em atendimento das demandas da Gerência Estadual de Assistência Farmacêutica (GEAF), Rede de Frio Estadual (NEVE) e Gerência Técnico-Administrativa (GETA) da Secretaria de Estado da Saúde do Espírito Santo (SESA/ES).

Considerando o Termo de Referência, referente à locação de imóvel para implantação de Centro de Distribuição (CD) para atendimento das demandas da Gerência Estadual de Assistência Farmacêutica (GEAF), Rede de Frio Estadual (NEVE) e Gerência Técnico-Administrativa (GETA) da Secretaria de Estado da Saúde do Espírito Santo (SESA/ES), a Gerência de Engenharia e Arquitetura – GEAT analisou o documento e no que diz respeito ao mobiliário disposto no imóvel de locação, visando satisfazer as necessidades do setor requisitante, chegou-se a seguinte listagem, tabela I abaixo.

Tabela I: Mobiliário área operacional

TABELA MOBILIÁRIO		
TIPO	QUANTIDADE	LOCAL
PORTA PALLETES (Para 1800 posições palletes para Almoarifado de medicamentos) * (Para 360 posições palletes para Almoarifado bens de consumo) *	230 montantes com aproximadamente 5,25 metros e 1728 longarinas de 2,30 metros*	GEAF GETA



Estantes multiuso inox com 4 prateleiras para freezers (medidas a definir de acordo com medidas do local)	40	Rede de Frio GEAF
Estantes de aço com 5 bandejas e capacidade de carga de aproximadamente 400kg distribuídos. Dimensões aproximadas: 2000x900x400mm	150	GEAF
Bancadas de trabalho, tampo preferencialmente em inox. Dimensões aproximadas: 1500x900x600mm	6	GEAF
Bancada dupla altura em inox (Medidas a definir)	6	Rede de Frio
Cadeira fixa empilhável	15	Copa/refeitório
Mesa de reunião retangular dimensões: 2500x1200x740mm	2	Copa/refeitório

\*A medida do quantitativo de porta palletes, pode sofrer alterações, de acordo com o fabricante, sabido que o quantitativo de 1800 posições palletes para a GEAF e as 360 posições palletes para a GETA, deve ser mantido.

Vitória/ES, 9 de agosto de 2024

**Tamires Pereira Santos**

NF. 4064321

Arquiteta

SESA/SSAFAS/GEAT



## ANEXO II – PROPOSTA

### 01 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:

### 02 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:

### 03 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):



**Registro fotográficos do imóvel:**

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





#### 04 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.

#### 05 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, sanitários e copas, entre outras, bem como regularização de licenças, caso necessário para acomodação da SESA/ES.

#### 06 Valores

Valor mensal proposto para locação:

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



## 07 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 (fieis à verdade e condizentes com a realidade dos fatos à época).

Nome do Proprietário/Proponente:

CPF ou CNPJ:

Assinatura:

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

**FERNANDA DE SOUZA FIORINI TRAVAGLIA**

FARMACEUTICO - DT  
GEAF - SESA - GOVES  
assinado em 13/09/2024 11:10:04 -03:00

**VERÔNICA FERRÃO DE AZEVEDO**

CHEFE NUCLEO ESPECIAL FG-CNE  
NEACD - SESA - GOVES  
assinado em 13/09/2024 13:39:47 -03:00

**MILENA LOPES FRANCISCO BITTENCOURT RHEIN**

CHEFE NUCLEO ESPECIAL FG-CNE  
NEGEP - SESA - GOVES  
assinado em 13/09/2024 13:33:00 -03:00

**MARIA JOSÉ SARTÓRIO**

GERENTE QCE-03  
GEAF - SESA - GOVES  
assinado em 13/09/2024 12:32:46 -03:00

**FABIANA MARQUES DIAS E SILVA**

CHEFE NUCLEO ESPECIAL QCE-04  
NEVE - SESA - GOVES  
assinado em 16/09/2024 13:35:33 -03:00

**DANIELLE GRILLO PACHECO LYRA**

ENFERMEIRO - QSS  
NEVE - SESA - GOVES  
assinado em 14/09/2024 11:59:03 -03:00

**JULIANO MOSA MAÇÃO**

GERENTE QCE-03  
GEVS - SESA - GOVES  
assinado em 16/09/2024 17:28:29 -03:00

**LUCIANA NOBRE FRAGA TOGNERE**

CHEFE NUCLEO ESPECIAL QCE-04  
NEAD - SESA - GOVES  
assinado em 13/09/2024 13:49:32 -03:00

**ANTONIO CARLOS HAIDMANN BISPO**

GERENTE QCE-03  
GETA - SESA - GOVES  
assinado em 13/09/2024 13:52:26 -03:00



**INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO**

Documento capturado em 16/09/2024 17:28:29 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)  
por FERNANDA DE SOUZA FIORINI TRAVAGLIA (FARMACEUTICO - DT - GEAF - SESA - GOVES)  
Valor Legal: ORIGINAL | Natureza: DOCUMENTO NATO-DIGITAL

A disponibilidade do documento pode ser conferida pelo link: <https://e-docs.es.gov.br/d/2024-6JXC9S>