



TERMO DE REFERÊNCIA Nº 588/2025

1. DO OBJETO

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

QUADRO RESUMO	
Título e Objetivo Geral:	Locação de imóvel para a instalação do Almoxarifado de Medicamentos e sede administrativa da Gerência Estadual de Assistência Farmacêutica (GEAF),
Delimitação do Objeto a ser licitado:	Locação de imóvel para funcionamento do Almoxarifado de Medicamentos e da sede administrativa da GEAF, conforme dimensões e especificações técnicas constantes neste Termo de Referência.
Modalidade de Licitação e Base Legal:	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.
Estimativa do valor da contratação:	R\$16.740.000,00 (dezesesseis milhões, setecentos e quarenta mil reais)
Prazo estipulado de vigência contratual:	<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>
Informação da Reserva Orçamentária:	GEAF Programa de Trabalho: 10.303.00.47.2126 Elemento de Despesa: 339039 Fonte: 1500100200 e/ou 2500100200 e/ou outra fonte a ser definida
Unidade Administrativa responsável pela execução do objeto e fiscalização:	Núcleo de Armazenamento, Controle e Distribuição - NEACD/GEAF.



Prazo estipulado para entrega:	180 (cento e oitenta) dias , e terá início no dia posterior ao da publicação do respectivo instrumento no Portal Nacional de Contratações Públicas – PCNP.
Equipe responsável pela elaboração do termo de referência:	Fernanda de Souza Fiorini Travaglia – Farmacêutica - SESA/SSAS/GEAF/NEACD – nº funcional 3939472 Milena Lopes Francisco Bittencourt – Farmacêutica - Chefe de Núcleo Especial – SESA/SSAS/GEAF/NEGEP – nº funcional 3548147 Verônica Ferrão de Azevedo - Farmacêutica - Chefe de Núcleo Especial – SESA/SSAS/GEAF/NEACD – nº funcional 3680460
Versão e data da elaboração do Termo de Referência:	Versão 2.00 – 07/08/2025
Equipe Fiscal/Gestor do Contrato:	Gestor do contrato: Milena Lopes Francisco Bittencourt Rhein – Chefe de Núcleo SESA/GEAF/NEGEP – matrícula 3548147 Fiscal do contrato: Verônica Ferrão de Azevedo – Chefe de Núcleo SESA/GEAF/NEACD - matrícula 3680460
Forma de Adjudicação Artigo 82, §1 da Lei Federal 14.133/21:	Por Item
Será permitida a participação de Consórcio	Não

2. ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

- 2.1. Foi elaborado Estudo Técnico Preliminar (ETP – Arts. 15 a 26 do Decreto Estadual 5352-R/23), apêndice deste Termo de Referência.

3. DEFINIÇÃO DO OBJETO

- 3.1. O objeto será **LOCAÇÃO DE IMÓVEL** com aproximadamente 3.200 (três mil e duzentos) m², para atender as necessidades da Gerencia Estadual de Assistência Farmacêutica (GEAF), conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste instrumento, objetivando à expansão do Almoxarifado de Medicamentos - Núcleo Especial de Armazenamento, Controle e Distribuição (NEACD) - e à instalação da sede administrativa GEAF.



4. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

- 4.1. A Fundamentação da Contratação, o motivo e seus quantitativos encontra-se pormenorizada em tópico específico do Estudo Técnico Preliminar, apêndice deste Termo de Referência.
- 4.2. O objeto da contratação está previsto no Plano Anual de Contratações 2025, devidamente anexado ao processo eletrônico.
- 4.3. A estimativa da quantidade a ser contratada baseou-se na análise da demanda atual e projetada da GEAF/SESA/ES, considerando o volume de itens armazenados, a necessidade de expansão das áreas operacionais e administrativas, bem como as exigências legais e sanitárias aplicáveis ao armazenamento e à distribuição de medicamentos. A área aproximada de 3.200 m² foi definida com base em parâmetros técnicos, experiências anteriores da unidade e em referências de mercado para operações logísticas similares.
- 4.4. O objetivo da contratação, portanto, é garantir à Gerência Estadual de Assistência Farmacêutica (GEAF) um espaço físico adequado para o pleno funcionamento do Almoxarifado de Medicamentos (NEACD) e de sua sede administrativa, assegurando condições apropriadas para o recebimento, armazenamento e distribuição de medicamentos, bem como para o desempenho das atividades gerenciais, em conformidade com os padrões sanitários, logísticos e operacionais exigidos.
- 4.5. A opção pela adoção da **locação de imóvel** justifica-se pela inexistência de espaço adequado no patrimônio do Estado, conforme consulta à GEATI/SEGER (e-Docs nº 2025-ZZHVB3), e pela urgência da demanda, que inviabiliza aquisição ou construção. A locação é a alternativa mais viável, célere e compatível com a continuidade dos serviços da GEAF, permitindo atender às exigências legais, técnicas e sanitárias.
- 4.6. **Houve a observância aos princípios:**
 - 4.6.1. **Da Padronização**, observados os requisitos como qualidade, segurança, durabilidade, compatibilidade – Conforme as necessidades da Assistência



Farmacêutica e possibilidade de adequação de layout, de acordo com as especificações técnicas da GEAF/SESA/ES.

4.6.2. **Do Parcelamento** - não se aplica, tendo em vista tratar-se de objeto indivisível – locação de imóvel – cuja fragmentação comprometeria a eficácia da contratação e a viabilidade operacional do serviço.

4.6.3. **Da Responsabilidade Fiscal** - a despesa decorrente da contratação observará os limites e condições estabelecidos na Lei Complementar nº 101/2000, com previsão orçamentária no Plano de Contratações Anual 2025.

4.7. **Será obrigatório, o proponente oferecer proposta para integralidade do quantitativo previsto neste termo.**

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 Termo de Referência:

ITEM	CÓDIGO CATSERV	CÓDIGO SIADES	ESPECIFICAÇÃO	UNIDADE	QUANT.
01	4316	0280688	LOCACAO DE 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 e alterações.



- 6.3. O objeto desta contratação não se enquadra como sendo de bem de luxo, conforme Art. 12, Decreto Estadual nº 5352-R/2023 e alterações.
- 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. Justificativa de Quantitativo:
- 6.5.1. A metragem estimada de aproximadamente 3.200 m² justifica-se pela necessidade de ampliação da área física destinada ao Almojarifado de Medicamentos da GEAF, de modo a comportar adequadamente o volume atual e projetado de insumos estratégicos sob sua responsabilidade. A área deve permitir a organização setorizada dos processos logísticos (recebimento, armazenagem, expedição, quarentena e controle especial), além de viabilizar a instalação da sede administrativa da GEAF em espaço único, estruturado e integrado, superando a atual dispersão física das equipes em imóveis distintos e inadequados.
- 6.6. O imóvel deverá permitir adaptações de layout conforme as necessidades da GEAF/SESA/ES e dispor, desde sua entrega, de estrutura completa para operação imediata, incluindo mobiliário técnico (porta-paletes, estantes e similares), além de mesas e cadeiras para copa/refeitório e auditório, rede elétrica e lógica estruturada, infraestrutura de Tecnologia da Informação (TI), sistema de climatização, iluminação adequada, tratamento acústico, sistema de videomonitoramento (CFTV) e serviços contínuos de manutenção preventiva e corretiva dos itens fornecidos.

CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL:

- 6.7. O imóvel deve possuir **área de aproximadamente 3.200 (três mil e duzentos) m²**, com disponibilidade de adequação de layout às necessidades da contratante.
- 6.8. 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.



- 6.9. O imóvel deve estar localizado em área não sujeita a alagamentos, com acesso facilitado às principais rodovias e ao aeroporto do Estado do Espírito Santo, devidamente atendimento por transporte público regular, e dotado de infraestrutura com fornecimento de energia elétrica, água e serviços de telefonia.
- 6.10. O imóvel também deverá atender as normas de Acessibilidade Universal, conforme prevê a NBR 9050/2020.
- 6.11. O imóvel deverá atender às normas de Segurança contidas nas NT's do Corpo de Bombeiros do Estado do Espírito Santo – CBMES, inclusive com extintores de incêndio e demais equipamentos de segurança.
- 6.12. O imóvel deverá estar com o Alvará Definitivo - ALCB, sendo aceito o Alvará Provisório – ALPCB, mediante compromisso de adequação em até 360 dias.
- 6.13. O imóvel deverá possuir todas as licenças necessárias para sua ocupação.
- 6.14. A edificação deverá ser preferencialmente do tipo comercial, contendo os ambientes discriminados na *Tabela 1 – Estimativa de Áreas por Setor e Função*, a serem detalhados posteriormente em planta baixa de layout.
- 6.15. O imóvel deve possuir a seguinte divisão funcional:
- ÁREA EXTERNA:** Carga e descarga, manobra de caminhões e estacionamento.
- ÁREA ADMINISTRATIVA/APOIO:** Pode estar localizada em pavimento superior.
- ÁREA OPERACIONAL** (Almoxarifado de medicamentos): Obrigatoriamente em andar térreo.
- 6.15.1. **ÁREA EXTERNA**
- 6.15.1.1. Área para carga e descarga, com espaço para manobra de veículos pesados.
- 6.15.1.2. Estacionamento mínimo para:
- 1 caminhão baú grande;
 - 2 VUC (Veículo Urbano de Carga);
 - 40 veículos leves.



6.15.2. **ÁREA ADMINISTRATIVA/APOIO**

6.15.2.1. **Ambientes Administrativos e Técnicos** (conforme Tabela 1 – Estimativa de Áreas por Setor e Função):

- **15 salas** para chefias e setores técnicos (ex: NEACD, Judicialização, NUGEPAR, CEFT, Comunicação, EMAFES, NEGEP, etc.), totalizando cerca de 140 servidores administrativos.

6.15.2.2. **Ambientes de Apoio** (conforme Tabela 1 – Estimativa de Áreas por Setor e Função):

- **Copa/refeitório** com ponto para bebedouro, refrigerador e micro-ondas, além de mesas e cadeiras.
- **Sanitários/vestiários (masculino e feminino)** com ao menos 4 unidades cada, incluindo 1 PCD por sexo.
- **Área multiuso** para treinamentos e reuniões, com ponto de TV e internet.
- **Auditório** com capacidade mínima de 100 pessoas, em formato plateia, com mesas e cadeiras.
- **Guarita** de segurança/monitoramento.
- **Sala técnica para TI.**
- **Sala de geradores.**
- **Abrigo de resíduos** (químicos e comuns) com acesso externo para caminhão.

6.15.3. **ÁREA OPERACIONAL – ALMOXARIFADO DE MEDICAMENTOS**

6.15.3.1. Galpão Climatizado com:

- Área útil mínima: **1.800 a 2.000 m²**, com pé-direito máximo de 10 metros.
- **4 docas elevadas**, cobertas e protegidas contra intempéries, com portas de aço dimensionadas para caminhões.
- Área para instalação de **3 containers refrigerados (40 pés) e gerador.**
- Sistema de climatização conforme NBR 7256/2021, com back-up.
- Equipamentos obrigatórios:
 - Estrutura porta-paletes com **1.800 posições;**
 - **150 estantes metálicas;**



- **6 bancadas de trabalho**, preferencialmente com tampo inox;
- **30 câmeras de vigilância**, distribuídas em toda área.

6.16. Infraestrutura e equipamentos mínimos

6.16.1. O imóvel deverá ser entregue com os seguintes itens já instalados e em funcionamento, inclusive nas áreas administrativas e operacionais:

- 6.16.1.1. Infraestrutura de Telecomunicações, obrigatoriamente conforme especificado no ANEXO A.
- 6.16.1.2. Rede elétrica e lógica estruturada, com cabeamento categoria 6 (Cat. 6), contendo 2 pontos de rede por estação de trabalho.
- 6.16.1.3. Sistema de climatização (ar-condicionado) em todos os ambientes, exceto áreas de circulação, banheiros, estacionamento e DML.
- 6.16.1.4. Sistema de videomonitoramento (CFTV) com cobertura de 100% das áreas internas e externas, operando 24h/dia.
- 6.16.1.5. Sistema de prevenção e combate a incêndio, em conformidade com as normas do Corpo de Bombeiros/ES.
- 6.16.1.6. Instalações completas de energia elétrica, hidráulica, lógica e iluminação todas em conformidade com as normas técnicas vigentes.
- 6.16.1.7. Tratamento acústico adequado nos ambientes administrativos e operacionais, além de sistema de aterramento elétrico em toda a edificação.
- 6.16.1.8. Mobiliário técnico para área operacional incluindo porta-paletes, estantes metálicas e bancadas de trabalho.
- 6.16.1.9. Mobiliário básico como mesas e cadeiras para os ambientes de copa/refeitório e auditório. O mobiliário para as salas administrativas será responsabilidade da contratante.
- 6.16.1.10. Local destinado ao descarte de resíduos, com abrigo específico e acesso externo para coleta por caminhão.

6.17. Manutenção

6.17.1. Durante todo o período contratual, será de responsabilidade do locador a Manutenção **preventiva e corretiva** de:

- 6.17.1.1. Equipamentos de ar-condicionado.
- 6.17.1.2. Sistema elétrico, hidráulico e de iluminação (inclusive



reposição de lâmpadas).

6.17.1.3. Equipamentos de rede lógica e CFTV.

6.17.1.4. Mobiliário instalado (estantes, porta-paletes).

6.17.1.5. Tratamento acústico e demais sistemas prediais.

6.17.2. A manutenção corretiva, em caso de falhas ou situações emergenciais, deverá ser atendida em até 3 (três) horas após o chamado, para garantir a operação contínua.

Tabela 1: Estimativa de Áreas por Setor e Função.

SETOR	ESPAÇO	ÁREA (m ²)
ÁREA ADMINISTRATIVA	Sala 1 Neacd - Chefia - 1 posto trabalho (Chefe)	8
	Sala 2 Neacd - Conferência OF, Recepção - 5 postos trabalho	25
	Sala 3 Neacd - Pagamento e Cidades Siga - 5 postos	25
	Sala 4 Neacd - Distribuição - 8 postos	40
	Sala 5 Gerência - Chefia - 2 postos	10
	Sala 6 Gerência - Recepção - 4 postos (2 adm e 2 estag)	20
	Sala 7 Judicialização - 9 postos	45
	Sala 8 Nugepar - 15 postos + 1 aquário p/ coordenação	90
	Sala 9 CEFT - 12 postos + 1 aquário p/ coordenação	75
	Sala 10 Comunicação - 13 postos	70
	Sala 11 Emafes - 20 postos	110
	Sala 12 Negep - Chefia - 1 posto + 1 mesa reunião	10
	Sala 13 Negep - Perp - 5 postos + 5 armários	40
	Sala 14 Negep - Abertura e empenho - 10 postos	50
	Sala 15 Reunião Geaf - 15 lugares	15
AMBIENTES DE APOIO	Copa/Refeitório	50
	Instalação sanitária - vestiário feminino - 4 unidades (sendo 1 PCD)	25
	Instalação sanitária - vestiário masculino - 4 unidades (sendo 1 PCD)	25
	Área multiuso (treinamento e reuniões) - 2 unidades de 40m ²	80
	Auditório com 100 lugares em formato de plateia	120
	DML - 2 unidades	8
	Guarita/monitoramento	6
	Sala TI	25
	Sistema geradores	25
	Abrigo resíduo (químicos e comuns)	20
Área Administrativa/Apoio útil		1017
Área Administrativa/Apoio construída (20% da área útil)		203
Área Administrativa/Apoio total		1220



ÁREA OPERACIONAL	Almoxarifado de medicamentos	1800
	Área p/ 3 Containers refrigerados 40 pés	120
	Doca - 4 unidades	160
	Sala 16 Neacd - NAM - 9 postos trabalho	50
Área Operacional útil		2130
Área Operacional construída (10% da área útil)		213
Área Operacional total		2343
Área total construída		3563

Obs: O dimensionamento deve seguir o Manual de Ocupação da Administração Pública Federal e a NR-24, considerando aproximadamente 170 pessoas (140 área administrativa + 30 operacional).

6.18. Na hipótese de o imóvel não atender a todos os requisitos anteriormente descritos, o proponente poderá se comprometer a realizar as adequações necessárias, devendo apresentar estimativa de prazo por meio de cronograma de obras. A validade da proposta estará condicionada à compatibilidade dessas adequações com as necessidades de acomodação da GEAF/SESA/ES, sendo o atendimento aos requisitos condição para a contratação do imóvel.

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

7. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

7.1. Dos Critérios de Sustentabilidade

7.1.1. Além dos critérios de sustentabilidade eventualmente inseridos na descrição do objeto, devem ser atendidos os seguintes requisitos:

7.1.1.1. 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 e alterações, por se tratar de locação de imóvel sem fornecimento de bens ou execução de serviços contínuos com obrigação de resultado, cujos riscos são mitigados pelas cláusulas contratuais e responsabilidades atribuídas ao locador.
- 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 Centro de Distribuição de Medicamentos;
- 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 EXECUÇÃO DO OBJETO

8.1. Do prazo e condições de entrega

- 8.1.1. O prazo de entrega imóvel é de 180 (cento e oitenta) dias, contados após a publicação do contrato no PNCP – Portal Nacional de Compras Públicas. 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 REGIME DE EXECUÇÃO

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 GEAF/SESA/ES.
- 9.1.2. A justificativa para a adoção da referida forma se justifica em razão da natureza do objeto – locação de imóvel –, cuja seleção depende da disponibilidade de bens com características específicas previamente definidas pela Administração, sendo a Chamada Pública o instrumento adequado para garantir a ampla divulgação, a isonomia entre os interessados e a seleção da proposta mais vantajosa, nos termos do art. 74, §3º, da Lei nº 14.133/2021.
- 9.2. Da forma de contratação
 - 9.2.1. O objeto será contratado sob a forma de locação mensal de imóvel urbano, com pagamento periódico, conforme condições estabelecidas neste Termo de Referência.
 - 9.2.2. A adoção da forma de locação mensal justifica-se pela natureza do objeto, que envolve o uso contínuo de espaço físico para atendimento das atividades administrativas e operacionais da GEAF/SESA/ES.
- 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 B 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 GEAF/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 custo estimado total da contratação é de **R\$16.740.000,00 (dezesesseis milhões, setecentos e quarenta mil reais)**.

10.2. O custo estimado da contratação foi determinado com base nos valores obtidos na pesquisa mercadológica, conforme e-mails dos possíveis locatários anexados ao processo e-Docs. Assim, a estimativa preliminar do **valor mensal da locação é de R\$ 279.000,00** (duzentos e setenta e nove mil reais), calculada a partir da média simples das cinco cotações obtidas, referentes a imóveis localizados nos municípios de Vitória e Serra/ES.

ITEM	CÓD. CATSER	CÓD. SIADES	ESPECIFICAÇÃO	UNIDADE	QUANT.	VALOR UNITÁRIO (R\$)	VALOR TOTAL (R\$)
01	4316	0280688	LOCAÇÃO DE IMÓVEL	MENSAL	60	279.000,00	16.740.000,00

10.3. Ressalta-se que o valor da proposta apresentada pelo proponente será submetido à análise técnica da SEGER, por meio de laudo de avaliação patrimonial, que aplicará critérios técnicos e metodologias de avaliação reconhecidas, com o objetivo de verificar a compatibilidade do preço ofertado com os valores praticados no mercado, nos termos da legislação vigente.

11. DA ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

11.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta do orçamento próprio da SESA/ES, para o exercício 2025, sendo as discriminadas no Quadro Resumo acima.



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

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 alterações e Decreto Estadual 5545-R/2023 e alterações, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.
- 12.2. As comunicações entre o órgão ou entidade 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 é de 5 (cinco) anos e terá início no dia posterior ao da publicação do respectivo instrumento no Portal Nacional de Contratações Públicas - PCNP, podendo ser prorrogado de comum acordo entre as partes, através de Termo Aditivo, por iguais e sucessivos períodos, enquanto perdurar a 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 e alterações, 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 e alterações);
- 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 e alterações);
- 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 e alterações);

d) **Multas** (art. 156, II, e § 3º, da Lei 14.133/2021), observados os seguintes parâmetros:

d.1) Multa moratória de 0,5% (cinco décimos por cento) por dia útil de atraso injustificado sobre o valor da parcela inadimplida, até o limite de 30 (trinta) dias;

d.2) Multa compensatória de 0,5% (cinco décimos por cento) a 2% (dois por cento) incidente sobre o valor do contrato, para a infração descrita na alínea "a" do subitem **14.1**;

d.3) Multa compensatória de 0,5% (cinco décimos por cento) a 20% (vinte por cento) incidente sobre o valor do contrato, para as infrações descritas nas alíneas "b" a "h" do subitem **14.1**.

14.3. O atraso superior a 30 (trinta) dias autoriza a Administração a promover a extinção unilateral do contrato por descumprimento ou cumprimento irregular, convertendo a multa moratória em multa compensatória (art. 162, parágrafo único, da Lei 14.133/2021).

14.4. Em caso de reincidência, o valor total das multas aplicadas não poderá exceder o limite de 30% (trinta por cento) sobre o valor total do Contrato.

14.5. 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 14.133/2021).

14.6. A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções, na forma do art. 156, § 7º, da Lei nº 14.133/2021.

14.7. Na aplicação das sanções serão considerados (art. 156, §1º, da Lei Federal nº 14.133/2021 e alterações):

- 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.



- 14.8. 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 14.133/2021).
- 14.9. 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 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:
- 14.9.1. Antes da aplicação de qualquer sanção administrativa, a Administração deverá notificar o contratado, facultando-lhe a apresentação de defesa prévia;
- 14.9.2. A notificação deverá ocorrer pessoalmente, eletronicamente, com confirmação de recebimento, ou por correspondência com aviso de recebimento, indicando, no mínimo: a conduta 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;
- 14.9.3. O prazo para apresentação de defesa prévia para a penalidade de advertência será de 05 (cinco) dias úteis e de 15 (quinze) dias úteis para as demais penalidades, e serão contados na forma do art. 183 da Lei 14.133/2021;
- 14.9.4. O contratado comunicará ao órgão promotor da aquisição as mudanças de endereço ocorridas no curso do processo de aquisição e da vigência do contrato, considerando-se eficazes as notificações enviadas ao local anteriormente indicado, na ausência da comunicação;
- 14.9.5. Ofertada a defesa prévia ou expirado o prazo sem que ocorra a sua apresentação, a Administração proferirá decisão fundamentada e adotará as medidas legais cabíveis, resguardado o direito de recurso, que deverá ser exercido nos termos da Lei 14.133/2021.
- 14.10. Os atos previstos como infrações administrativas na Lei 14.133/2021, ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei 12.846/2013, serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e autoridade competente definidos na referida Lei (art. 159 da Lei 14.133/2021).
- 14.11. A personalidade jurídica do contratado poderá ser desconsiderada sempre que utilizada com abuso do direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática dos



atos ilícitos 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 14.133/2021).

14.12. 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 14.133/2021).

14.13. 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 14.133/2021.

14.14. Os débitos relativos a multas moratória e compensatória e as indenizações cabíveis poderão ser descontados dos valores devidos pela Administração ao contratado e, se insuficientes, a diferença poderá ser descontada da garantia prestada ou ser objeto de cobrança judicial (art. 156, § 8º, da Lei 14.133/2021).

14.14.1. Os débitos do contratado para com a Administração contratante poderão ser compensados, total ou parcialmente, com os créditos decorrentes de outros contratos administrativos que o contratado possua com o Estado do Espírito Santo.

14.15. Sem prejuízo da aplicação das sanções acima descritas, a prática de quaisquer atos lesivos à administração pública na dispensa de 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 DIREITOS, OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR



- 15.1. Cumprir fielmente o estipulado neste Termo de Referência e seus anexos, especialmente:
 - 15.1.1. Entregar o imóvel, objeto deste Termo de Referência, em perfeitas condições de uso, livre de quaisquer defeitos;
 - 15.1.2. Garantir que o imóvel esteja com toda a documentação regularizada, livre e desembaraçado de quaisquer ônus, apto à locação.
- 15.2. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado.
- 15.3. Promover, às suas expensas, o imediato reparo de quaisquer problemas que interfiram na utilização do imóvel (hidráulicos, elétricos, estruturais ou outros).
- 15.4. Responder por vícios e defeitos existentes anteriormente à entrega do imóvel.
- 15.5. Executar todas as benfeitorias necessárias e adequações previstas neste Termo de Referência.
- 15.6. Realizar, durante toda a vigência contratual, a manutenção preventiva e corretiva dos itens e sistemas fornecidos, incluindo mobiliário técnico, rede elétrica, rede lógica (dados), iluminação (inclusive substituição de lâmpadas), tratamento acústico, sistema de climatização e circuito fechado de televisão (CFTV).
- 15.7. Prestar os esclarecimentos solicitados pelo Locatário, sempre que necessário;
- 15.8. Manter, durante toda a vigência do contrato, as condições que ensejaram sua contratação, apresentando, sempre que solicitado, os documentos comprobatórios e certidões exigidas.
- 15.9. Entregar o imóvel com todas as taxas, impostos e encargos quitados até a data de início da locação, apto ao uso previsto.
- 15.10. Apresentar ao Locatário laudo ou descrição minuciosa do estado do imóvel na data da entrega, com destaque para eventuais defeitos ou irregularidades.
- 15.11. Arcar com eventuais taxas de administração imobiliária ou de intermediação, se houver.
- 15.12. Responsabilizar-se pelo pagamento dos impostos, taxas e do prêmio do seguro contra incêndio incidentes sobre o imóvel.
- 15.13. Assumir as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas não relacionadas à manutenção rotineira do edifício.
- 15.14. Cumprir as demais obrigações previstas na Lei Federal nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato) e suas alterações.

16. DOS DIREITOS, OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

- 16.1. O Locatário obriga-se a cumprir fielmente o estipulado neste Termo de Referência, em especial:



- 16.1.1. Designar o gestor do contrato;
- 16.1.2. Cumprir e fazer cumprir o disposto neste Termo de Referência;
- 16.1.3. Prestar as informações e os esclarecimentos necessários;
- 16.1.4. Controlar, acompanhar e fiscalizar todos os tramites da locação;
- 16.2. 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;
- 16.3. Efetuar o pagamento mensal ao Locador, de acordo com as condições de preço e prazo estabelecidos em Contrato;
- 16.4. 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;
- 16.5. Utilizar o imóvel para atendimento de finalidade pública;
- 16.6. 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;
- 16.7. 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;
- 16.8. Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel ou nas suas instalações provocados por si ou seus agentes;
- 16.9. 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;
- 16.10. 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;
- 16.11. Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como tais aquelas necessárias à conservação e manutenção do imóvel;
- 16.12. 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.

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.
 - 17.1.2.1. Caso haja irregularidades que impeçam o recebimento provisório, o fiscal, conforme o caso, deverá solicitar ao contratado, por escrito, as respectivas correções.
 - 17.1.2.2. 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.
- 17.1.3. 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.
 - 17.1.3.1. 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.
- 17.1.4. 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.
- 17.1.5. 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.
- 17.1.6. 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.

17.1.7. 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.

17.1.8. 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 pagamento será efetuado no prazo máximo de até 10 (dez) dias úteis, contados do recebimento da nota fiscal, nos termos do art. 31 do Decreto Estadual nº 5545-R/2023 e alterações.
- 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. Incumbirão à Contratada a iniciativa e o encargo do cálculo minucioso da fatura devida, a ser revisto e aprovado pela Contratante, juntando-se o cálculo da fatura.
- 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.
- 17.4.7. Se houver alguma incorreção na Nota Fiscal/Fatura, a mesma será devolvida à Contratada para correção, ficando estabelecido que o prazo para pagamento será contado a partir da data de apresentação na nova Nota Fiscal/Fatura, sem qualquer ônus ou correção a ser paga pela Contratante.

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, que se refere à locação de imóvel urbano, cuja remuneração mensal está vinculada à mera disponibilidade do bem e à conservação em condições pactuadas, sem metas variáveis ou indicadores de desempenho que justifiquem a adoção de Instrumento de Medição de Resultados (IMR).



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

Aprovo e autorizo este processo

Grazielle Massariol Mori Nascimento

Gerente Estadual de Assistência Farmacêutica

Matrícula: 2538334



ANEXO A – ESPECIFICAÇÕES PARA INFRAESTRUTURA DE TELECOMUNICAÇÕES



Governo do Estado do Espírito Santo
Secretaria de Estado da Saúde
Gerência de Tecnologia da Informação

Seção: INFRAESTRUTURA DE TELECOMUNICAÇÕES

SALA TÉCNICA DE TI: O imóvel deverá possuir sala técnica de TI com área mínima de 25 m² (5m x 5m), equipada com:

- Piso elevado com altura mínima de 20 cm
- Sistema de climatização dedicado (temperatura 20°C ± 2°C, umidade 45-55%)
- Circuitos elétricos dedicados conforme NBR 5410
- Sistema de aterramento adequado (resistência < 5 ohms)
- Pé-direito mínimo de 2,7 metros

CABEAMENTO ESTRUTURADO: O imóvel deverá ser entregue com sistema de cabeamento estruturado completo, incluindo:

- Mínimo 408 pontos de rede em cabeamento UTP Categoria 6 certificado
- 2 pontos de rede por estação de trabalho
- Cabeamento backbone em fibra óptica multimodo OM3 com 12 fibras por lance
- Certificação Anatel para todos os cabos
- Teste de desempenho de 100% dos enlaces
- Documentação as- built completa

RACKS E ORGANIZAÇÃO:

- 01 rack principal de 42U na sala de TI com ventilação forçada
- Mínimo 4 racks secundários de 24U distribuídos pela edificação
- Patch panels, organizadores de cabos e PDUs
- Sistema de identificação padronizado

CONFORMIDADE TÉCNICA: Todo o sistema deverá estar em conformidade com:

- ABNT NBR 14565:2019 - Cabeamento estruturado para edifícios comerciais
- ABNT NBR 16415:2021 - Caminhos e espaços para cabeamento estruturado
- ABNT NBR 5410:2004 - Instalações elétricas de baixa tensão



ANEXO B – PROPOSTA

01 Proprietário do Imóvel

Nome:

CPF ou CNPJ:

Endereço:

Telefone de contato:

E-mail de contato:

02 Dados do representante legal (se necessário)

Nome:

CPF ou CNPJ:

Endereço:

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, infraestrutura de TI, acústica, iluminação, sistema de ar condicionado, sanitários e copas, entre outras, bem como regularização de licenças, caso necessário, para acomodação da GEAF/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:



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – Nº 588/2025

IDENTIFICAÇÃO			
Un. Gestora:	SESA/ES - Secretaria de Estado da Saúde do Espírito Santo		
Un. Adm. Envolvidas:	Núcleo Especial de Armazenamento, Controle e Distribuição de Medicamentos - NEACD/GEAF/SSAS		
Responsáveis:	Fernanda de Souza Fiorini Travaglia - SESA/GEAF/NEACD Verônica Ferrão de Azevedo - SESA/GEAF/NEACD Milena Lopes Francisco Bittencourt Rhein - SESA/GEAF/NEGEP		
Data de Elab./ Atual.	07/08/2025	Versão:	2

1. Descrição da necessidade da contratação

- 1.1. O presente Estudo Técnico Preliminar trata da necessidade de locação de imóvel para a expansão do Almoxarifado de Medicamentos e para a instalação da sede administrativa da Gerência Estadual de Assistência Farmacêutica (GEAF), unidade vinculada à Secretaria de Estado da Saúde do Espírito Santo (SESA/ES), com vistas a garantir o pleno atendimento às demandas logísticas, operacionais e gerenciais da Assistência Farmacêutica estadual.
- 1.2. A Assistência Farmacêutica compreende um conjunto de ações voltadas à promoção, proteção e recuperação da saúde, tendo o medicamento como insumo essencial, conforme a Política Nacional de Assistência Farmacêutica (PNAF), aprovada pela Resolução nº 338/2004. É também parte integrante do direito à saúde previsto na Lei nº 8.080/1990, que estabelece como objetivo do SUS a prestação de assistência terapêutica e farmacêutica integral.
- 1.3. No Espírito Santo, a Assistência Farmacêutica é considerada área estratégica e prioritária, conforme Plano Estadual de Saúde 2020-2023 (Objetivo 1.9), que estabelece como meta garantir o acesso a medicamentos essenciais padronizados no SUS-ES por meio de logística de distribuição adequada, financiamento e monitoramento eficientes, sendo norteadas pelas políticas nacional e estadual de medicamentos, esta última atualizada pelo Decreto nº 5.777-R/2024.
- 1.4. Compete à GEAF/SESA/ES a gestão do Componente Especializado da Assistência Farmacêutica (CEAF), o que inclui a aquisição, armazenamento e distribuição de medicamentos conforme a Relação Nacional de Medicamentos Essenciais (RENAME) e a Lista Estadual Complementar (LEC), com base em protocolos clínicos do Ministério da Saúde e do Estado (Portarias nº 1.554/2013 e 007-R/2013), garantindo o acesso da população por meio das Farmácias Cidades Estaduais.



- 1.5. Nesse contexto, o Núcleo Especial de Armazenamento, Controle e Distribuição de Medicamentos (NEACD) desempenha papel essencial à efetividade das ações da Assistência Farmacêutica estadual.
- 1.6. O histórico da movimentação de materiais no almoxarifado, demonstra o aumento progressivo do volume e da variedade de medicamentos armazenados, com valor médio mensal em estoque, entre janeiro a junho de 2025, de R\$ 116.019.452,04.
- 1.7. A atual estrutura física apresenta limitações operacionais e sanitárias relevantes: ausência de docas separadas para recebimento e expedição, inexistência de áreas adequadas para quarentena e para medicamentos sujeitos a controle especial, espaço insuficiente nas câmaras frias para produtos termolábeis e inexistência de salas distintas para rotinas administrativas.
- 1.8. A edificação onde se encontra o NEACD, apresenta ainda falhas estruturais recorrentes, como infiltrações, goteiras, alagamentos, entupimentos, falhas nos sistemas de climatização e ausência de gerador de energia elétrica, além de estruturas metálicas danificadas, conforme Figuras 01 a 04. Tais condições comprometem a segurança dos produtos e das equipes, gerando riscos sanitários, perdas materiais e gastos com manutenções corretivas pontuais. Vários documentos foram encaminhados a setores técnicos da SESA solicitando ações de reparo emergencial ou providências quanto a necessidade de instalações/troca de equipamentos (ex. encaminhamentos 2022-T54T12, 2022-F1BT7B, 2022-M6HM72, 2020-Z69NWN).



Figura 01: Forro do teto cedendo.



Figura 02: Falta de espaço suficiente para armazenamento sob refrigeração.



Figura 03: Alagamento da área de armazenamento.



Figura 04: Armazenamento nos corredores por falta de estrutura porta pallet suficiente.

- 1.9. A área administrativa da GEAF/SESA/ES atualmente encontra-se dispersa em espaços, muitas vezes, sem infraestrutura adequada, dificultando a integração das equipes e a eficiência da gestão, o que reforça a necessidade de centralização das atividades em local apropriado.
- 1.10. A situação descrita descumpra requisitos legais e regulatórios, como a RDC ANVISA nº 430/2020, que estabelece normas para as Boas Práticas de Armazenagem, Distribuição e Transporte de Medicamentos, impondo exigências quanto à infraestrutura, segurança, controle ambiental e rastreabilidade.
- 1.11. Ademais, a necessidade de reestruturação da Assistência Farmacêutica estadual foi objeto de análise, recomendações e determinações de órgãos de controle. Os Processos TC nº 05274/2025 e 07120/2024 do Tribunal de Contas do Estado do Espírito Santo resultaram no Acórdão TC nº 00479/2025, posteriormente alvo de pedido de reexame interposto pelo Ministério Público Especial de Contas (MPC), com fundamento na Decisão Monocrática nº 00482/2025. Esses documentos destacam a urgência de adequações estruturais, operacionais e sanitárias no almoxarifado e na área administrativa da GEAF. Soma-se a isso o Inquérito Civil MPES nº 2016.0000.2750-83, instaurado pelo Ministério Público Estadual, que apura falhas na infraestrutura e na gestão da Assistência Farmacêutica. Tais manifestações reforçam a necessidade de adoção imediata de medidas, como a locação de imóvel com condições técnicas adequadas, para garantir a regularidade, a segurança sanitária e a eficiência dos serviços prestados à população capixaba.



- 1.12. Nesse sentido, em resposta ao OF/PCVT/CART/Nº 4687/2025/3ªPCVT, que visa instruir o Procedimento Administrativo MPES nº 2025.0005.1749-23 (relativo ao Inquérito Civil supracitado), a GEAF informou, por meio do OFÍCIO/SESA/GEAF/JUDICIALIZAÇÃO nº 1674/2025, a abertura do processo e-Docs nº 2025-T5L0C, do qual este Estudo Técnico Preliminar é parte integrante, com o objetivo de viabilizar a alocação da GEAF em instalações adequadas, como medida para correção das deficiências apontadas e em prol da melhoria dos serviços prestados à população.
- 1.13. Por fim, diante da inexistência de imóveis públicos disponíveis com as características técnicas necessárias, conforme atestado pela SEGER por meio da GEATI (e-Docs nº 2025-ZZHVB3), justifica-se a locação de imóvel como alternativa viável para garantir a adequação física e sanitária das instalações da GEAF/SESA/ES.

2. Demonstração da Previsão da Contratação no Plano de Contratações Anual

- 2.1. O objeto da contratação encontra-se previsto no Plano Anual de Contratações da SESA/ES para o exercício de 2025, devidamente anexado ao processo eletrônico.

3. Requisitos da Contratação

- 3.1. O imóvel deve possuir **área de aproximadamente 3.200 (três mil e duzentos) m²**, com disponibilidade de adequação de layout às necessidades da contratante.
- 3.2. 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.
- 3.3. O imóvel deve estar localizado em área não sujeita a alagamentos, com acesso facilitado às principais rodovias e ao aeroporto do Estado do Espírito Santo, devidamente atendimento por transporte público regular, e dotado de infraestrutura com fornecimento de energia elétrica, água e serviços de telefonia.
- 3.4. O imóvel também deverá atender as normas de Acessibilidade Universal, conforme prevê a NBR 9050/2020.
- 3.5. O imóvel deverá atender às normas de Segurança contidas nas NT's do Corpo de Bombeiros do Estado do Espírito Santo – CBMES, inclusive com extintores de incêndio e demais equipamentos de segurança.
- 3.6. O imóvel deverá estar com o Alvará Definitivo - ALCB, sendo aceito o Alvará Provisório – ALPCB, mediante compromisso de adequação em até 360 dias.



3.7. O imóvel deverá possuir todas as licenças necessárias para sua ocupação.

3.8. A edificação deverá ser preferencialmente do tipo comercial, contendo os ambientes discriminados na Tabela 1 – Estimativa de Áreas por Setor e Função, a serem detalhados posteriormente em planta baixa de layout.

3.9. O imóvel deve possuir a seguinte divisão funcional:

ÁREA EXTERNA: Carga e descarga, manobra de caminhões e estacionamento.

ÁREA ADMINISTRATIVA/APOIO: Pode estar localizada em pavimento superior.

ÁREA OPERACIONAL (Almoxarifado de medicamentos): Obrigatoriamente em andar térreo.

3.9.1. **ÁREA EXTERNA**

3.9.1.1. Área para carga e descarga, com espaço para manobra de veículos pesados.

3.9.1.2. Estacionamento mínimo para:

- 1 caminhão baú grande;
- 2 VUC (Veículo Urbano de Carga);
- 40 veículos leves.

3.9.2. **ÁREA ADMINISTRATIVA/APOIO**

3.9.2.1. Ambientes Administrativos e Técnicos (conforme Tabela 1 – Estimativa de Áreas por Setor e Função):

- **15 salas** para chefias e setores técnicos (ex: NEACD, Judicialização, NUGEPAR, CEFT, Comunicação, Emafes, NEGEP, etc.), totalizando cerca de 140 servidores administrativos.

3.9.2.2. Ambientes de Apoio (conforme Tabela 1 – Estimativa de Áreas por Setor e Função):

- **Copa/refeitório** com ponto para bebedouro, refrigerador e micro-ondas, além de mesas e cadeiras.
- **Sanitários/vestiários (masculino e feminino)** com ao menos 4 unidades cada, incluindo 1 PCD por sexo.
- **Área multiuso** para treinamentos e reuniões, com ponto de TV e internet.
- **Auditório** com capacidade mínima de 100 pessoas, em formato plateia, com mesas e cadeiras.
- **Guarita** de segurança/monitoramento.
- **Sala técnica para TI.**
- **Sala de geradores.**



- **Abrigo de resíduos** (químicos e comuns) com acesso externo para caminhão.

3.9.3. **ÁREA OPERACIONAL – ALMOXARIFADO DE MEDICAMENTOS**

3.9.3.1. Galpão Climatizado com:

- Área útil mínima: **1.800 a 2.000 m²**, com pé-direito máximo de 10 metros.
- **4 docas elevadas**, cobertas e protegidas contra intempéries, com portas de aço dimensionadas para caminhões.
- Área para instalação de **3 containers refrigerados (40 pés) e gerador**.
- Sistema de climatização conforme NBR 7256/2021, com back-up.
- Equipamentos obrigatórios:
 - Estrutura porta-paletes com **1.800 posições**;
 - **150 estantes metálicas**;
 - **6 bancadas de trabalho**, preferencialmente com tampo inox;
 - **30 câmeras de vigilância**, distribuídas em toda área.

3.10. Infraestrutura e equipamentos mínimos

3.10.1. O imóvel deverá ser entregue com os seguintes itens já instalados e em funcionamento, inclusive nas áreas administrativas e operacionais:

3.10.1.1. Infraestrutura de Telecomunicações.

3.10.1.2. Rede elétrica e lógica estruturada, com cabeamento categoria 6 (Cat. 6), contendo 2 pontos de rede por estação de trabalho.

3.10.1.3. Sistema de climatização (ar-condicionado) em todos os ambientes, exceto áreas de circulação, banheiros, estacionamento e DML.

3.10.1.4. Sistema de videomonitoramento (CFTV) com cobertura de 100% das áreas internas e externas, operando 24h/dia.

3.10.1.5. Sistema de prevenção e combate a incêndio, em conformidade com as normas do Corpo de Bombeiros/ES.

3.10.1.6. Instalações completas de energia elétrica, hidráulica, lógica e iluminação todas em conformidade com as normas técnicas vigentes.

3.10.1.7. Tratamento acústico adequado nos ambientes administrativos e operacionais, além de sistema de aterramento elétrico em toda a edificação.



- 3.10.1.8. Mobiliário técnico para área operacional incluindo porta-paletes, estantes metálicas e bancadas de trabalho.
- 3.10.1.9. Mobiliário básico como mesas e cadeiras para os ambientes de copa/refeitório e auditório. O mobiliário para as salas administrativas será responsabilidade da contratante.
- 3.10.1.10. Local destinado ao descarte de resíduos, com abrigo específico e acesso externo para coleta por caminhão.

3.11. Manutenção

3.11.1. Durante todo o período contratual, será de responsabilidade do locador a Manutenção **preventiva e corretiva** de:

- 3.11.1.1. Equipamentos de ar-condicionado.
- 3.11.1.2. Sistema elétrico, hidráulico e de iluminação (inclusive reposição de lâmpadas).
- 3.11.1.3. Equipamentos de rede lógica e CFTV.
- 3.11.1.4. Mobiliário instalado (estantes, porta-paletes).
- 3.11.1.5. Tratamento acústico e demais sistemas prediais.

4. Estimativas das Quantidades para a Contratação

- 4.1. Locação de 01 (um) imóvel com **área de aproximadamente 3.200 (três mil e duzentos) m²**, com disponibilidade de adequação de layout às especificidades desta secretaria.
- 4.2. A edificação deverá ser preferencialmente do tipo comercial, contendo os ambientes discriminados na Tabela abaixo, a serem detalhados posteriormente em planta baixa de layout:

Tabela 1: Estimativa de Áreas por Setor e Função

SETOR	ESPAÇO	ÁREA (m ²)
ÁREA ADMINISTRATIVA	Sala 1 Neacd - Chefia - 1 posto trabalho (Chefe)	8
	Sala 2 Neacd - Conferência OF, Recepção - 5 postos trabalho	25
	Sala 3 Neacd - Pagamento e Cidades Siga - 5 postos	25
	Sala 4 Neacd - Distribuição - 8 postos	40
	Sala 5 Gerência - Chefia - 2 postos	10
	Sala 6 Gerência - Recepção - 4 postos (2 adm e 2 estag)	20
	Sala 7 Judicialização - 9 postos	45
	Sala 8 Nugepar - 15 postos + 1 aquário p/ coordenação	90
	Sala 9 CEFT - 12 postos + 1 aquário p/ coordenação	75
	Sala 10 Comunicação - 13 postos	70



	Sala 11 Emafes – 20 postos	110
	Sala 12 Negep - Chefia – 1 posto + 1 mesa reunião	10
	Sala 13 Negep - Perp – 5 postos + 5 armários	40
	Sala 14 Negep - Abertura e empenho – 10 postos	50
	Sala 15 Reunião Geaf – 15 lugares	15
AMBIENTES DE APOIO	Copa/Refeitório	50
	Instalação sanitária - vestiário feminino – 4 unidades (sendo 1 PCD)	25
	Instalação sanitária - vestiário masculino - 4 unidades (sendo 1 PCD)	25
	Área multiuso (treinamento e reuniões) - 2 unidades de 40m ²	80
	Auditório com 100 lugares em formato de plateia	120
	DML – 2 unidades	8
	Guarita/monitoramento	6
	Sala TI	25
	Sistema geradores	25
	Abrigo resíduo (químicos e comuns)	20
Área Administrativa/Apoio útil		1017
Área Administrativa/Apoio construída (20% da área útil)		203
Área Administrativa/Apoio total		1220
ÁREA OPERACIONAL	Almoxarifado de medicamentos	1800
	Área p/ 3 Containers refrigerados 40 pés	120
	Doca - 4 unidades	160
	Sala 16 Neacd - NAM - 9 postos trabalho	50
Área Operacional útil		2130
Área Operacional construída (10% da área útil)		213
Área Operacional total		2343
Área total construída		3563

Obs: O dimensionamento deve seguir o Manual de Ocupação da Administração Pública Federal e a NR-24, considerando aproximadamente 170 pessoas (140 área administrativa + 30 operacional).

4.3. Na hipótese de o imóvel não atender a todos os requisitos anteriormente descritos, o proponente poderá se comprometer a realizar as adequações necessárias, devendo apresentar estimativa de prazo por meio de cronograma de obras. A validade da proposta estará condicionada à compatibilidade dessas adequações com as necessidades de acomodação da SESA/ES, sendo o atendimento aos requisitos condição para a contratação do imóvel.

4.4. A partir da publicação do extrato do contrato no Diário Oficial do Estado (DOE) do Espírito Santo, a CONTRATADA terá um prazo máximo de 180 (cento e oitenta dias) dias para disponibilizar o espaço físico para alocação da GEAF/SESA/ES, já feitas as adequações que se fizerem necessárias.



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

5. Levantamento de Mercado

- 5.1. A opção pela locação de imóvel fundamenta-se na constatação de inexistência, no patrimônio imobiliário do Estado, de espaço físico que atenda às exigências técnicas, estruturais e legais necessárias ao funcionamento conjunto do almoxarifado de medicamentos (NEACD) e da sede administrativa da Gerência Estadual de Assistência Farmacêutica (GEAF/SESA/ES). Essa indisponibilidade foi formalmente atestada por meio de consulta à GEATI/SEGER, registrada no e-Docs nº 2025-ZZHVB3.
- 5.2. A aquisição ou construção de imóvel foi descartada em razão da ausência de dotação orçamentária específica, da urgência da demanda e da complexidade e morosidade dos trâmites legais aplicáveis a tais alternativas. A locação, por sua vez, apresenta-se como solução mais viável, célere e compatível com as limitações orçamentárias e operacionais da Secretaria, permitindo, inclusive, a adequação do espaço físico conforme as normas sanitárias e regulatórias vigentes.
- 5.3. Entre os instrumentos disponíveis, destaca-se o chamamento público como o procedimento mais adequado para a prospecção de mercado e seleção de imóvel, por garantir maior transparência, impessoalidade e competitividade, além de assegurar a escolha da proposta mais vantajosa para a Administração. Essa modalidade possibilita a identificação de imóveis compatíveis quanto à localização, metragem, infraestrutura e demais especificações técnicas.
- 5.4. A adoção do chamamento público já foi implementada com sucesso por diversos órgãos da Administração Pública Estadual para fins de locação de imóveis, conforme demonstrado nos exemplos abaixo:
- Chamada Pública 001/2019 – SEGER (Processo 85105627):
 - SEDURB, Edifício Ames;
 - IDAF, Edifício Trade Center;
 - AGERH, Edifício Trade Center.
 - Chamada Pública 003/2019 – SEGER (Processo 86473328):
 - Ciretran Vitória, R. Henrique Novaes;
 - Rede Abraço, R. Treze de Maio.
 - Chamada Pública 001/2020 – SEGER (Processo e-docs 2020-99WD2):
 - Sede do Hub ES+, Edifício Urbivix;
 - ICEPI, Edifício Inocoopes.



5.5. Para subsidiar a análise de viabilidade, foi realizada, por esta GEAF, pesquisa mercadológica preliminar, com consultas e visitas técnicas a imóveis comerciais localizados nos municípios de Vitória e Serra/ES. Foram identificadas as seguintes opções:

- **Rod. Governador Mário Covas - Jardim Limoeiro / Serra**

Ref.: Imóvel localizado anexo ao Atacado Vem

Administrativo + Almoхарifado

R\$ 260.000,00 (mensais)

- **Avenida Leitão da Silva - Itararé / Vitória**

Ref.: Imóvel localizado na atual sede da empresa Fio & Ferro

Administrativo + Almoхарifado

Aluguel: R\$ 270.000,00 (mensais)

- **Rodovia BR 101 - Carapina / Serra**

Ref.: Imóvel localizado ao lado da Concessionária Fiat.

Administrativo + Almoхарifado

Aluguel: R\$ 315.000,00 (mensais)

- **Avenida Vitória - Monte Belo / Vitória**

Ref.: Imóvel localizado na atual sede do Colégio FAESA

Administrativo + Almoхарifado

Aluguel: R\$ 280.000,00 (mensais)

- **Avenida Leitão da Silva, Itararé / Vitória**

Imóvel da Autovix participações

Valor: R\$ 270.000,00

5.6. O levantamento realizado evidenciou a existência de imóveis comerciais disponíveis no mercado privado que atendem aos requisitos da GEAF/SESA/ES quanto à metragem, localização e possibilidade de adequações técnicas para funcionamento do almoхарifado e da sede administrativa. Diante disso, confirmouse a viabilidade da realização de chamada pública para seleção do imóvel a ser locado.

6. Estimativa do Valor da Contratação

6.1. O custo estimado total da contratação é de **R\$16.740.000,00 (dezesesseis milhões, setecentos e quarenta mil reais).**



6.2. O custo estimado da contratação foi determinado com base nos valores obtidos na pesquisa mercadológica, conforme e-mails dos possíveis locatários anexados ao processo e-Docs. Assim, a estimativa preliminar do **valor mensal da locação é de R\$ 279.000,00** (duzentos e setenta e nove mil reais), calculada a partir da média simples das cinco cotações obtidas, referentes a imóveis localizados nos municípios de Vitória e Serra/ES.

ITEM	CÓD. CATSER	CÓD. SIADES	ESPECIFICAÇÃO	UNIDADE	QUANT.	VALOR UNITÁRIO (R\$)	VALOR TOTAL (R\$)
01	4316	0280688	LOCAÇÃO DE IMÓVEL	MENSAL	60	279.000,00	16.740.000,00

6.3. Ressalta-se que o valor da proposta apresentada pelo proponente será submetido à análise técnica da SEGER, por meio de laudo de avaliação patrimonial, que aplicará critérios técnicos e metodologias de avaliação reconhecidas, com o objetivo de verificar a compatibilidade do preço ofertado com os valores praticados no mercado, nos termos da legislação vigente.

7. Descrição da Solução

7.1. A partir da Chamada Pública, pretende-se identificar um imóvel que atenda às necessidades da GEAF/SESA/ES, inclusive quanto às suas disposições internas, destacando que a proximidade de localização da SESA/ES, proporciona praticidade e redução de transtornos. A identificação de tal imóvel possibilita melhoria no atendimento e adequação das necessidades do setor envolvido.

7.2. As fases do chamamento público se dividem em:

- I. Abertura, por meio de publicação de edital;
- II. Apresentação das propostas de imóveis disponíveis para locação que atendam às especificações do edital;
- III. Visitas técnicas e estudos de layout;
- IV. Avaliação Imobiliária;
- V. Parecer jurídico;
- VI. Seleção e aprovação da proposta de locação.

7.3. Após a proposta do imóvel, pelo proprietário, a equipe da GEAF/SESA/ES realizará vistorias e estudos de layout a fim de comprovar a compatibilidade das características do imóvel com as necessidades do setor.

7.4. Caso sejam propostos mais de um imóvel que atendam aos requisitos mínimos e adequados à GEAF/SESA/ES, sugere-se priorizar, nesta ordem:

- o imóvel situado em um menor raio de distância da sede da SESA/ES;



- aquele que mais se aproximar das especificações exigidas pela GEAF/SESA/ES;
- aquele que apresentar menor prazo de entrega das obras de adequação.

8. Justificativas para o Parcelamento ou não da Contratação

- 8.1. A contratação de locação de imóvel é única e o pagamento do aluguel, mensal. A divisão da contratação nessa atividade é tecnicamente e economicamente inviável, não resultando em parcelamento dos serviços contratados no que se refere à locação do imóvel e sua adequação como um todo para atendimento das especificidades da GEAF/SESA/ES.
- 8.2. A locação será realizada conforme o modelo tradicional, restringindo-se à cessão do espaço físico, infraestrutura, equipamentos especificados e respectivas manutenções, sem incluir serviços acessórios como limpeza, recepção, vigilância, controle de acesso, administração predial, entre outros. Tal modelo mostra-se mais vantajoso para a Administração, pois permite a contratação autônoma desses serviços, alguns dos quais já são objeto de contratos vigentes da SESA/ES. Além disso, evita-se restringir a competitividade ao limitar o universo de imóveis elegíveis àqueles que ofereçam tais estruturas agregadas, ampliando, assim, as possibilidades de atendimento à demanda.

9. Demonstrativo dos Resultados Pretendidos

- 9.1. Com a locação pretendida, espera-se viabilizar a instalação da GEAF/SESA/ES em imóvel que ofereça condições adequadas de segurança, infraestrutura e funcionalidade, compatíveis com as demandas operacionais e administrativas da Gerência. O objetivo é assegurar a continuidade e a qualificação dos serviços prestados à população e aos servidores, promovendo a melhoria contínua dos processos logísticos e o cumprimento das normas técnicas, sanitárias e regulatórias aplicáveis.

10. Providências a serem adotadas pela Administração previamente à celebração do Contrato

- 10.1. Avaliação do imóvel pela SEGER e
- 10.2. Consulta à Douta PGE, para a análise jurídica quanto às regras de locação do imóvel pela Administração Pública, objetivando análise e orientação.

11. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

- 11.1. Não há contratações correlatas e/ou interdependentes a serem realizadas juntamente com o objeto principal para sua completa prestação.



11.2. As contratações administrativas serão realizadas separadamente, a saber: desmobilização/mobilização, limpeza, administração predial, vigilância, controle de acesso, entre outros, alguns dos quais já prestados atualmente no atual endereço da unidade.

12. Descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras

12.1. Os possíveis efeitos decorrem do uso regular do espaço (consumo de energia, geração de resíduos, circulação de veículos), sendo mitigados por exigências contratuais como: climatização eficiente, sistema de descarte adequado, instalações conforme normas técnicas e manutenção preventiva. Trata-se de atividade de baixo impacto, com medidas compatíveis com os princípios de sustentabilidade.

13. Posicionamento Conclusivo

13.1. Com base no estudo técnico realizado e seus elementos formadores, entendemos que a contratação pleiteada apresenta viabilidade técnica, bem como é adequada e necessária para o atendimento da demanda da GEAF/SESA/ES.

13.2. Para a identificação de imóvel que atenda às necessidades do setor deverá ser realizada Chamada Pública. Após a identificação do imóvel mais adequado, vantajoso e compatível às demandas da GEAF/SESA/ES, 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:

“Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

V - Aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

I - Avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

II - Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;



III - Justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.”

Vitória, na data da assinatura eletrônica.

Fernanda de Souza Fiorini Travaglia - SESA/GEAF/NEACD

Verônica Ferrão de Azevedo - SESA/GEAF/NEACD

Milena Lopes Francisco Bittencourt Rhein - SESA/GEAF/NEGEP



ANEXO I

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)

RISCO 1		
Descrição: Atraso no andamento da contratação devido à falta de recebimento de propostas.		
Probabilidade:	<input checked="" type="checkbox"/> Pouco	<input type="checkbox"/> Provável <input type="checkbox"/> Muito
Impacto:	<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Médio <input checked="" type="checkbox"/> Alto
Fase Impactada:	<input checked="" type="checkbox"/> Fase Interna	<input type="checkbox"/> Fase Externa <input type="checkbox"/> Gestão do Contrato
Id	Dano	
1.	Falta de local adequado para alocação da GEAF/SESA/ES	
Id	Ação Preventiva	Responsável
1.	Definição de raio de localização do imóvel para 12 km em relação a sede da SESA/ES	Setor Requisitante
Id	Ação de Contingência	Responsável
1.	Ampliar o chamamento de imóveis para um raio de localização maior com base na sede da SESA/ES.	Setor Requisitante

RISCO 2		
Descrição: Não apresentação pelo proponente de todas as documentações, alvarás e licenças necessários para a contratação.		
Probabilidade:	<input type="checkbox"/> Pouco	<input checked="" type="checkbox"/> Provável <input type="checkbox"/> Muito
Impacto:	<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Médio <input checked="" type="checkbox"/> Alto
Fase Impactada:	<input type="checkbox"/> Fase Interna	<input checked="" type="checkbox"/> Fase Externa <input type="checkbox"/> Gestão do Contrato
Id	Dano	
1.	Impossibilidade de contratar o imóvel.	
Id	Ação Preventiva	Responsável
1.	Fiscalizar os requisitos exigidos.	Setor Requisitante e Agente de Contratação
Id	Ação de Contingência	Responsável
1.	Inclusão de cláusula no edital que estabelece que o proponente deverá apresentar declaração atestando a disponibilidade para a realização das obras de adequação que se fizerem necessárias no imóvel.	Setor Requisitante e Agente de Contratação



RISCO 3		
Descrição: Irregularidade fiscal do contratado.		
Probabilidade:	() Pouco (x) Provável () Muito	
Impacto:	() Baixo () Médio (x) Alto	
Fase Impactada:	() Fase Interna () Fase Externa (x) Gestão do Contrato	
Id	Dano	
1.	Atraso na contratação em razão da necessidade de regularização do imóvel pelo ofertante.	
Id	Ação Preventiva	Responsável
1.	Diligenciar junto à ofertante para que proceda saneamento de forma célere.	Setor Requisitante
Id	Ação de Contingência	Responsável
1.	Notificar o contratado da ausência de regularidade e do motivo da mesma para providências.	Setor Requisitante

RISCO 4		
Descrição: Não aprovação, pelo proprietário, das alterações de layout propostas e da avaliação imobiliária a ser realizada pela SEGER.		
Probabilidade:	() Pouco (x) Provável () Muito	
Impacto:	() Baixo () Médio (x) Alto	
Fase Impactada:	() Fase Interna (x) Fase Externa () Gestão do Contrato	
Id	Dano	
1.	Impossibilidade de contratar o imóvel.	
Id	Ação Preventiva	Responsável
1.	Descrição no edital da possibilidade de propostas de layout para readequação dos ambientes e descrição de que o aluguel será equivalente ao valor avaliado pela SEGER.	Setor Requisitante e Agente de Contratação
Id	Ação de Contingência	Responsável
1.	Negociação e readequação do layout de modo que viabilize a contratação sem prejudicar a Administração.	Setor Requisitante e Proprietário do Imóvel

RISCO 5		
Descrição: Problemas de manutenção no espaço e sistemas recém locados.		
Probabilidade:	(x) Pouco () Provável () Muito	
Impacto:	() Baixo () Médio (x) Alto	
Fase Impactada:	() Fase Interna () Fase Externa (x) Gestão do Contrato	
Id	Dano	
1.	Necessidade de manutenção corretiva no espaço e nos sistemas recém locados.	



Id	Ação Preventiva	Responsável
1.	Previsão no edital que, durante todo o período contratual, será de responsabilidade do locador a Manutenção preventiva e corretiva dos itens e sistemas disponibilizados.	Setor Requisitante e Agente de Contratação
Id	Ação de Contingência	Responsável
1.	Acionamento imediato do locador para realização da manutenção corretiva, com comunicação formal. Caso não haja atendimento no prazo estabelecido contratualmente, avaliar aplicação de sanções e, se necessário, providenciar manutenção emergencial com posterior reembolso.	Fiscal e Gestor do Contrato

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 08/08/2025 08:33:12 -03:00

VERÔNICA FERRÃO DE AZEVEDO

CHEFE NUCLEO ESPECIAL FG-CNE
NEACD - SESA - GOVES
assinado em 08/08/2025 08:33:36 -03:00

GRAZIELLE MASSARIOL MORI NASCIMENTO

GERENTE QCE-03
GEAF - SESA - GOVES
assinado em 08/08/2025 08:57:18 -03:00



INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO

Documento capturado em 08/08/2025 08:57:19 (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/2025-LV666X>