

**TERMO DE REFERÊNCIA N° 002/2026****1 - DO OBJETO**

1.1 - **Chamamento Público** para locação de imóvel comercial, nos termos da tabela abaixo, conforme condições e exigências estabelecidas neste Termo de Referência:

QUADRO RESUMO	
Título e Objetivo Geral:	Locação de imóvel para atender as necessidades da GEAF/SESA
Delimitação do Objeto a ser licitado:	Imóvel comercial com finalidade de abrigar a unidade de Farmácia Cidadã de Vitória
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\$ 4.065.000,00 (Quatro milhões e sessenta e cinco mil reais)
Prazo estipulado de vigência contratual:	O prazo de vigência do contrato, contado a partir da publicação, será de 5 (cinco) anos e poderá ser prorrogado, por igual período.
Informação Orçamentária:	Programa de Trabalho: 10.303.0061.2126 Natureza de Despesa: 33.90.39.00 UG: 440901 Fonte: 1500100200 e/ou e/ou outra fonte a ser definida.
Unidade Administrativa responsável pela execução do objeto e fiscalização:	Núcleo Especial de Gestão de Políticas de Acesso e Uso Racional de Medicamento – NUGEPAR/GEAF.
Prazo estipulado para entrega	60 (sessenta) dias , a partir da assinatura de contrato
Equipe responsável pela elaboração do TR:	Natália Brostel de Magalhães Corrêa Chefe de Núcleo Especial – SESA/GEAF/NUGEPAR – matrícula 3648265 - nataliabrostel@saude.es.gov.br – (27) 3636-8411. Marianna Almeida Lemos – Farmacêutica – SESA/GEAF/NUGEPAR – matrícula: 3710106 – mariannalemos@saude.es.gov.br – (27) 3636-8411.
Versão e data da elaboração do Termo de Referência:	Versão: 3.0, 26/05/2026
Equipe: Fiscal / Gestor da Ata e/ou do Contrato	Gestor: Natália Brostel de Magalhães Corrêa Chefe de Núcleo Especial – SESA/GEAF/NUGEPAR – matrícula 3648265 - nataliabrostel@saude.es.gov.br – (27) 3636-



	8411. Fiscal: Marianna Almeida Lemos - Farmacêutica SESA/GEAF/NEGEPAR - matrícula 3710106 - mariannalemos@saude.es.gov.br - (27) 3636-8411
Modo de Disputa:	Seleção de proposta mais vantajosa mediante análise técnica, locacional, funcional e econômica.
Critério de Julgamento conforme Art. 60 do Decreto 5352/23	Proposta mais vantajosa
Forma de Adjudicação Artigo 82, §1 da Lei Federal 14.133/21:	Objeto único
Solicitação de Amostra, conforme Art. 77 do Decreto 5352/23	NÃO
Será permitido a Adesão	NÃO
Será permitida a participação de Consórcio	NÃO

2 ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

Foi elaborado Estudo Técnico Preliminar (ETP – Arts. 8 a 10 do Decreto Estadual 5354-R/23), apêndice deste Termo de Referência.

3 DEFINIÇÃO DO OBJETO

3.1. O objeto será **LOCAÇÃO DE IMÓVEL para atender às necessidades da GEAF (Gerência Estadual de Assistência Farmacêutica) com finalidade de sediar a Farmácia Cidadã de Vitória**, conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento.

3.2. Justifica-se a fixação do prazo contratual de 60 meses em razão da necessidade de assegurar estabilidade e continuidade à prestação do serviço público, que demanda localização consolidada e de fácil identificação pelos usuários. A natureza do objeto – locação de imóvel – implica em investimentos relevantes e procedimentos complexos de mobilização e desmobilização, tornando antieconômica e administrativamente inadequada a contratação por períodos curtos. Ademais, a permanência prolongada no mesmo endereço favorece a eficiência operacional, a racionalização de custos e a consolidação do imóvel como referência para a população atendida.

4 FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO



4.1 A Fundamentação da Contratação e de seus termos encontra-se pormenorizada em Tópico específico do Estudo Técnico Preliminar (Lei Federal 14.133/2021), que deverá ser apêndice deste Termo de Referência.

4.2 O objeto da contratação está previsto no **Plano de Contratações Anual de 2026**.

4.3. Houve a observância aos princípios:

4.3.1. 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.

4.3.2. 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.

4.3.3. 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 2026.

4.4. 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 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 SIADES	ESPECIFICAÇÃO	UNIDADE	QUANT.
01	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:

O imóvel deverá possuir, aproximadamente, área construída total de **1002 m²**, com possibilidade de adequação de layout conforme as necessidades do contratante. A estrutura mínima exigida deverá contemplar os seguintes ambientes, com suas respectivas áreas aproximadas:

	SETOR	QUANT.	ÁREA MÍNIMA (m ²)	TOTAL	CAPACIDADE DE BTU/h
ÁREA DE ATENDIMENTO AO USUÁRIO	Recepção, triagem e atendimento	1	200	200	150.000
	Consultório farmacêutico/nutricionista	4	10,5	42	31.500
	Sala de assistente social	1	8	8	6.000
	Banheiro feminino	1	1	1	0
	Banheiro masculino	1	1	1	0
	Banheiro portadores de necessidades especiais (PNE)	1	2,25	2,25	0
ÁREA ADMINISTRATIVA	Área de estoque de medicamentos	1	250	250	187.500
	Sala de recursos humanos	1	8	8	6.000
	Sala de digitalização	1	12	12	9.000
	Sala da EMAFES	1	70	70	52.500
	Sala de coordenação	1	10	10	7.500
	Sala de reunião	1	15	15	11.250
	Copa com refeitório	1	20	20	15.000
	Sala para armazenamento de materiais	1	10	10	7.500
	Sala para abrigar servidor de rede	1	6,5	6,5	4.875
	Sala de Depósito de Material e limpeza (DML)	1	2	2	0



	Sala de apoio aos funcionários	1	20	20	15.000
	Banheiro feminino	1	1	1	0
	Banheiro masculino	1	1	1	0
	Banheiro portadores de necessidades especiais (PNE)	1	2,25	2,25	0
ÁREA INTERNA				682	
ÁREA EXTERNA (ESTACIONAMENTO E CARGA E DESCARGA)				320	
ÁREA MÍNIMA ESTIMADA				1002	
QUANTIDADE DE BTUS PARA CLIMATIZAÇÃO					503.625

Obs: O dimensionamento deve seguir o Manual de Ocupação da Administração Pública Federal e a NR-24, considerando aproximadamente 50 pessoas.

A. Área de atendimento aos usuários

- Área de recepção, triagem e atendimento;
- Quatro consultórios farmacêuticos/nutricional, **dotados de lavatório**, conforme estabelecido em RDC nº 44/2009.
- Uma sala para assistente social
- Instalações sanitárias destinadas ao público, contemplando, no mínimo, 01 (um) banheiro feminino, 01 (um) banheiro masculino e 01 (um) banheiro acessível para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida (PCD), em conformidade com a ABNT NBR 9050 e demais normas aplicáveis, todos devidamente equipados e em perfeitas condições de uso, com **fraldários instalados em local acessível e adequado ao fluxo de atendimento.**

B. Área administrativa e operacional

- Área de estoque e armazenamento de medicamentos;
- Sala de Recursos Humanos;
- Sala de digitalização;
- Sala para avaliação de processos;
- Instalações sanitárias destinadas aos servidores, contemplando, no mínimo, 01 (um) banheiro feminino, 01 (um) banheiro masculino e 01 (um) banheiro acessível para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida (PCD), em condições adequadas de higiene, ventilação e acessibilidade; O quantitativo de conjunto sanitário (vaso e lavatório) **deve observar os requisitos de acordo com a NR 24, considerado o quantitativo de 50 funcionários;**
- Sala de coordenação;
- Sala de reunião;



- Copa com refeitório;
- Sala para armazenamento de materiais;
- Sala destinada a abrigar servidor de rede;
- Sala de apoio aos funcionários;
- Depósito de Material de Limpeza (DML);

6.5.1. Os sanitários destinados ao público deverão ser **obrigatoriamente** independentes daqueles de uso exclusivo dos servidores, garantindo adequada segregação de fluxos, condições de conforto, privacidade, acessibilidade e dimensionamento compatível com a demanda prevista.

6.5.2. Todas as entradas, acessos, portas, portões, corredores e circulações internas e externas do imóvel **deverão atender integralmente às normas de acessibilidade vigentes, especialmente à ABNT NBR 9050**, contemplando dimensões adequadas, vãos livres, rampas, sinalização tátil e demais requisitos técnicos necessários para garantir o acesso seguro e autônomo de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

6.5.3. O imóvel deverá estar localizado, **OBRIGATORIAMENTE**, no município de Vitória, próximo a pontos de ônibus e com fácil acesso ao público.

6.5.4. O espaço destinado a estacionamento deverá atender, no mínimo, aos seguintes requisitos funcionais e quantitativos:

- a) Disponibilização de, no mínimo, **20 (vinte) vagas para automóveis padrão**, destinadas ao público em geral;
- b) Reserva de **01 (uma) vaga exclusiva para pessoa idosa**, devidamente sinalizada, nos termos da legislação vigente;
- c) Reserva de **01 (uma) vaga exclusiva para pessoa com deficiência ou mobilidade reduzida (PCD)**, atendendo às normas de acessibilidade aplicáveis;
- d) Implantação de **05 (cinco) vagas destinadas a motocicletas**, com dimensões compatíveis com os padrões técnicos usuais;
- e) Previsão de área específica para carga e descarga, com espaço suficiente para estacionamento e manobra de, ao menos, 01 (um) caminhão tipo baú de grande porte, permitindo a realização segura de operações logísticas. A área de circulação de mercadorias



deve, preferencialmente, dispor de portas com largura suficiente para a passagem de paletes transportados por paleteira manual hidráulica.

f) Disponibilização de **bicicletário com capacidade mínima para 05 (cinco) bicicletas**, em local adequado, seguro e de fácil acesso.

O estacionamento deverá contemplar, ainda, áreas de circulação e manobra compatíveis com as normas técnicas e com a legislação municipal aplicável, garantindo acessibilidade, segurança e funcionalidade ao fluxo de veículos e pedestres.

6.5.5. O imóvel deverá estar localizado em **área livre de alagamentos**, com acesso facilitado.

6.5.6. Deverá possuir ambiente amplo, arejado e bem iluminado, com estrutura física isenta de infiltrações que propiciem o aparecimento de mofo. As instalações deverão dispor de superfícies internas (pisos, paredes e teto) lisas e impermeáveis, resistentes aos agentes sanitizantes e facilmente laváveis, conforme estabelecido na RDC nº 44/2009 da ANVISA.

6.5.7. Deverá dispor de piso resistente e adequado para suportar o peso de paletes, estantes metálicas e circulação de cargas.

6.5.8. A infraestrutura elétrica do imóvel deverá ser compatível com a operação de equipamentos de refrigeração científica de diferentes marcas e modelos, com potências unitárias variando entre aproximadamente 320 W e 1.000 W, bem como de equipamentos administrativos e de apoio, tais como computadores, impressoras, scanners, geladeiras domésticas e fornos de micro-ondas.

Para fins de dimensionamento, deverá ser considerada a carga total instalada da unidade, contemplando o funcionamento simultâneo dos equipamentos, adotando-se, para os sistemas de refrigeração científica, o valor máximo da faixa de potência (1.000 W por unidade), de modo a garantir margem de segurança operacional.

Deverão ainda ser considerados os consumos típicos dos equipamentos de informática e das geladeiras domésticas, bem como os picos de demanda associados ao uso de fornos de micro-ondas, os quais podem apresentar potências elevadas em regime intermitente.

A instalação elétrica deverá ser dimensionada de forma a suportar a demanda energética total da unidade e permitir a futura instalação de sistema de geração de energia de emergência (gerador elétrico), incluindo sistema de transferência de carga, garantindo a



continuidade do fornecimento elétrico em situações de interrupção da rede pública, especialmente para os equipamentos essenciais à manutenção da cadeia de frio.

Deverá ser previsto quantitativo adequado de tomadas de uso geral e de uso específico, distribuídas de forma estratégica nos ambientes, em conformidade com as cargas dos equipamentos a serem instalados, evitando a utilização de extensões e benjamins. As tomadas destinadas aos equipamentos de refrigeração científica e demais equipamentos de maior potência deverão ser individualizadas, preferencialmente com circuitos exclusivos, garantindo maior segurança e confiabilidade operacional. O dimensionamento e a disposição das tomadas deverão observar as diretrizes da ABNT NBR 5410.

A instalação elétrica deverá contemplar adequado dimensionamento de condutores, disjuntores, quadros de distribuição e sistema de aterramento, em conformidade com as normas técnicas vigentes, especialmente a ABNT NBR 5410.

Segue abaixo a potência unitária e a potência total de cada carga:

Equipamentos	Quantidade	POTENCIA UNITÁRIA NECESSÁRIA EM (WATTS)	POTENCIA UNITÁRIA NECESSÁRIA EM (WATTS)
Computadores	44	350	15.400
Impressoras	5	1000	5.000
Scanners de mesa	2	350	750
Forno Micro-ondas	2	2000	4.000
Geladeira doméstica	2	250	500
Câmaras de conservação de medicamentos	10	1500	15.000
Purificadores de água	2	120	240
TOTAL			40.890

6.5.8 Descritivo das instalações elétricas para a Farmácia

6.5.8.1 - Quadros de Distribuição:

O quadro de distribuição de energia deverá ser confeccionado em chapa metálica, tipo sobrepor ou embutido, provido de porta interna (espelho) e porta externa com dobradiças.

Todos os disjuntores de corrente até 100 A serão do tipo mini disjuntor (DIM) padrão europeu, fixação sobre trilhos DIN perfurados de alumínio de 35mm, com capacidade mínima de ruptura no nível de curto circuito de 3000A, ultrarrápido e câmara de extinção de arco devidamente identificados e dimensionados para proteger os circuitos aos quais se



destinam.

6.5.8.2 – Circuitos e eletrodutos:

Os circuitos deveram ser identificados conforme layout descrevendo o circuito, função e local.

6.5.8.2.1 Condutores

Os condutores serão de fios de cobre com isolação de PVC, temperatura máxima de 70°C. Os condutores neutros possuirão a mesma seção que os condutores fase, qualquer que seja a seção, pois se trata de circuitos monofásicos, somente. Padronização de cores dos condutores:

- Fase R = Preto
- Fase S = Preto
- Fase T = Preto
- Neutro = Azul claro
- Proteção = Verde ou verde-amarela
- Retorno = Branco

6.5.8.2.2 Seções Mínimas dos Condutores

Para instalações elétricas em geral, a norma específica a seção mínima exigida para os condutores. São dadas pela tabela 47 da NBR 5410:2005 diferenciando-se para diferentes tipos de circuitos. Seção mínima dos condutores. Segue tabela normatizada:

Tabela 47 — Seção mínima dos condutores¹⁾

Tipo de linha		Utilização do circuito	Seção mínima do condutor mm ² - material
Instalações fixas em geral	Condutores e cabos isolados	Circuitos de iluminação	1,5 Cu 16 Al
		Circuitos de força ²⁾	2,5 Cu 16 Al
		Circuitos de sinalização e circuitos de controle	0,5 Cu ³⁾
	Condutores nus	Circuitos de força	10Cu 16 Al
		Circuitos de sinalização e circuitos de controle	4 Cu
Linhas flexíveis com cabos isolados		Para um equipamento específico	Como especificado na norma do equipamento
		Para qualquer outra aplicação	0,75 Cu ⁴⁾
		Circuitos a extra baixa tensão para aplicações especiais	0,75 Cu

¹⁾ Seções mínimas ditadas por razões mecânicas
²⁾ Os circuitos de tomadas de corrente são considerados circuitos de força.
³⁾ Em circuitos de sinalização e controle destinados a equipamentos eletrônicos é admitida uma seção mínima de 0,1 mm².
⁴⁾ Em cabos multipolares flexíveis contendo sete ou mais veias é admitida uma seção mínima de 0,1 mm².

Tabela 9 - Seção mínima dos condutores.

6.5.8.2.3. Dimensionamento e Capacidade de Condução de Corrente dos Condutores

Os condutores serão instalados em eletrodutos de seção circular, embutidos em alvenaria, recebendo o código B1 como referência, com método de instalação. Sendo essa referência utilizada na determinação da capacidade de condução de corrente de cada circuito.

6.5.8.2.4 Características Gerais da Instalação dos Eletrodutos

Toda a tubulação enterrada deverá ser de PVC rígido, classe A, na bitola requerida pelo número de circuitos em cada trecho, adotando-se como bitola mínima a de 3/4". Os eletrodutos de PVC rígido somente poderão ser emendados com a utilização de luvas apropriadas, atarraxadas ou aparafusadas em suas extremidades, nas quais deverão ser introduzidos até que suas extremidades façam contato. Deverão ser utilizados para conexão conectores, arruelas e buchas. A junção de eletrodutos e/ou conexões deve sempre ser precedida de inspeção dos trechos a serem unidos, retirando-se quaisquer detritos aí encontrados. A junção deve ser feita de modo a permitir e manter permanentemente o alinhamento e estanqueidade.

Os eletrodutos devem ser instalados em linha reta, sempre que possível não devendo ser



feita curva a quente nos eletrodutos rígidos, devendo ser usadas, quando necessárias, curvas pré-fabricadas. Estas curvas devem ser de padrão comercial e devem apresentar compatibilidade dimensional com o eletroduto e rosca utilizados (raio longo). A tubulação não aparente deverá ser de PVC flexível. Todas as terminações de eletrodutos em quadros e caixas deverão utilizar acabamentos por buchas e arruelas fabricadas especificamente para o tipo de eletroduto em uso, sem deixar sobras de eletrodutos no interior das caixas ou painéis. O critério de ocupação dos eletrodutos deverá atender as normas da ABNT.

6.5.8.3 – Proteção contra surtos:

Para proteção contra surtos de tensão causados por descargas atmosféricas, manobras, etc, deverão ser previstos DPS nos quadros de energia que atendem os requisitos mínimos abaixo especificado. Características: Curva: 8/20 μ s e $I_{m\acute{a}x}$ = 8 kA, monopolar (1P).

Os dispositivos de proteção contra surtos serão ligados entre as (fases – terra) e (neutro – terra), de forma a escoar toda corrente advinda de surtos conduzidos pela rede elétrica ou induzidas pelo SPDA nos circuitos.

6.5.8.4 – Lâmpadas e Luminárias

Os pontos de luz devem ser locados com base no projeto luminotécnico do ambiente. Para a determinação das cargas de iluminação foi adotado o seguinte critério:

4.1 - Em dependências com área superior a 6 m² deve ser prevista uma carga mínima de 100 VA para os primeiros 6 m², acrescida de 60 VA para cada aumento de 4 m² inteiros.

4.2 - Como a área tanto da casa de bomba quanto da casa de força aplicamos uma carga de 100VA para o ambiente interno, e uma lâmpada externa, com carga também de 100VA na casa de bomba, e para a casa de força, uma lâmpada interna com carga de 100VA.

6.5.8.5. Tomadas

As tomadas foram previstas com base nas quantidades mínimas, devido ao local das instalações. As duas tomadas serão padrão ABNT com capacidade mínima de 10A/250V, instaladas em caixas de passagem de PVC embutidas de 2x4", com espelho em PVC.

As tomadas instaladas devem respeitar o projeto de instalações elétricas quanto a capacidade de corrente podendo ser de 10 ampères ou 20 ampères.

Todas as tomadas de uso geral ou específico devem ser instaladas na posição e altura



conforme especificado no projeto elétrico. A tomadas de uso geral e específicos devem respeitar a sua posição, alinhamentos e nível conforme projeto elétrico.

6.5.8.6. Distribuição de cargas:

As cargas deve ser subdivididas em função e pavimento alimentados por um Quadro Geral de Baixa Tensão – QGBT e divididas em Quadros parciais, a partir do QGBT.

Deverão ser previstos circuitos reservas, nos quadros de distribuição visando um possível aumento de carga devido às ampliações futuras na instalação para atender a norma 6.5.4.7 da NBR 5410:2005, com capacidade de 600 VA.

6.5.8.7. Sistema de Proteção Contra Descargas Atmosféricas

Sistemas Prediais de Proteção contra Descargas Atmosféricas, segundo a NBR 5419:2005, deverá ser um sistema completo destinado a proteger uma estrutura contra os efeitos das descargas atmosféricas. Deverá ser composto de um sistema externo e de um sistema interno de proteção.

Sistema externo de proteção é o sistema que consiste em subsistema de captores, subsistema de condutores de descida e subsistema de aterramento. O nível de proteção, segundo a NBR 5419/2005-1, é feito de acordo com a classificação da Estrutura. Para construções de uso comum o nível de proteção estabelecido é o de nível III. Conforme NBR 5419/2005-3 os componentes do subsistema de captação instalados na estrutura devem ser posicionados nos cantos salientes, pontas expostas e nas beiradas (especialmente no nível superior de qualquer fachada).

O tipo de SPDA utilizado no sistema poderá ser o método das malhas com 15 metros de largura e comprimento. Para condutores horizontais deve ser feito fixação a cada 1 metro e para condutores verticais deve ser feito fixação a cada 1,5 metros. A descida do captor até a malha de aterramento será feita com cabo de cobre nu, 35mm².

O condutor utilizado para descida do SPDA será de 35mm², e a malha de aterramento será construída com condutores 50mm² conforme memória de cálculo em anexo ao projeto.

6.5.8.8 Aterramento:

O dimensionamento de sistemas de aterramento de instalações elétricas seja residencial, comercial, industrial ou elementos da edificação devem estar conforme a NBR5410/2004 e NBR-5419/2015, que recomenda a interligação dos seus diversos subsistemas, dentre os



quais destacam-se:

- O neutro e condutores de proteção da rede de distribuição de energia;
- O aterramento do sistema de proteção contra descargas atmosféricas - SPDA;
- Aterramento das entradas de sinais para equipotencialização de equipamentos eletrônicos.
- Aterramento de estruturas metálicas do sistema elétrico ou ferragens diversas (painéis elétricos, ferragem estruturais, tubulações, tanques, escadas, racks metálicos etc.).

O aterramento deverá ser assegurado baixa resistividade, não ultrapassando a 10 ohms em qualquer época do ano, no entanto, caso detecte-se problemas provenientes de alta resistividade do sistema de aterramento, deve-se realizar melhorias no sistema. Obrigasse a empresa contratada apresentar laudo de aterramento juntamente com ART do engenheiro eletricitista responsável para comprovação da resistência atingida pelo sistema de aterramento.

Um sistema de aterramento projetado e montado corretamente deverá ser um dos requisitos fundamentais para o bom funcionamento de um sistema elétrico, principalmente no que diz respeito a confiabilidade e segurança. Esse sistema tem a função principal:

- Fazer com que a resistência de terra tenha valores os mínimos possíveis, para escoar as correntes de falta a terra;
- Fazer com que os potenciais produzidos pela passagem da corrente de falta, fiquem dentro dos limites de segurança, evitando danos a pessoas.
- Tornar os equipamentos de proteção mais sensíveis, fazendo com que as correntes de fuga a terra sejam isoladas rapidamente;
- Permitir um escoamento seguro das correntes de descarga atmosférica;
- Eliminar as cargas estáticas geradas nas carcaças dos equipamentos.
- Evitar choque elétrico neutralizando ou minimizando seu risco; O sistema de aterramento utilizado é o esquema TN-S, no qual o condutor neutro e o condutor de proteção são distintos.

6.5.8.9 Entrada de Energia e Subestação

Recebimento: A alimentação deverá ser feita em média tensão, em tensão primária de 11,4kV, ou 13,8 kV por rede subterrânea/aérea, a partir do poste da concessionária até a subestação abrigada ou ao tempo.



A instalação deverá ser composta de uma subestação própria composta por: Transformador: Potência mínima de 112 kVA, a seco ou a óleo, classe de isolamento 15 kV, relação de transformação.

Painéis e Proteções: Cubículos de média tensão com chaves seccionadoras e relés de proteção contra sobre corrente e curto-circuito.

Medição: O sistema de medição será instalado no barramento de baixa tensão (ou em Média Tensão, dependendo da regra da concessionária) em caixa metálica/alvenaria padronizada.

6.5.8.10 Circuitos para Climatização (Sistemas de Ar Condicionado)

A farmácia exige rigoroso controle de temperatura para medicamentos.

Deverá ser previstos circuitos elétricos independentes com disjuntores exclusivos para cada unidade de ar-condicionado (Split, Cassete ou VRF), com tomadas ou pontos fixos reforçados para o dimensionamento adequado das cargas, ou para centrais de ar condicionado que atenderão a farmácia

6.5.9. O imóvel deverá atender integralmente às normas de segurança contidas nas Normas Técnicas do Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Espírito Santo (CBMES), inclusive com a instalação de extintores de incêndio e demais equipamentos de segurança exigidos.

6.5.10. O imóvel deverá possuir **Alvará Definitivo – ALCB**, sendo admitida a apresentação de **Alvará Provisório – ALPCB**, mediante compromisso formal de adequação no prazo máximo de até **360 (trezentos e sessenta) dias**.

6.5.11. O imóvel deverá possuir todas as licenças e autorizações necessárias para sua regular ocupação e funcionamento.

6.5.12. A edificação deverá ser, preferencialmente, de natureza comercial.

6.6. Infraestrutura e equipamentos mínimos

6.6.1. O imóvel deverá ser entregue com os seguintes itens já instalados e em pleno funcionamento, contemplando tanto as áreas administrativas quanto as operacionais:



6.6.2. Infraestrutura completa de telecomunicações obrigatoriamente conforme especificado no ANEXO A;

6.6.3. Rede elétrica e lógica estruturada, com cabeamento categoria 6 (Cat. 6), contendo **no mínimo 02 (dois) pontos de rede por estação de trabalho;**

A previsão do quantitativo de estações de trabalho está especificada no quadro abaixo:

	SETOR	QUANTIDADE	QUANT. ESTAÇÕES DE TRABALHO
ÁREA DE ATENDIMENTO AO USUÁRIO	Recepção, triagem e atendimento	1	18
	Consultório farmacêutico/nutricionista	4	4
	Sala de assistente social	1	1
	Banheiro feminino	NA	NA
	Banheiro masculino	NA	NA
	Banheiro portadores de necessidades especiais (PNE)	NA	NA
ÁREA ADMINISTRATIVA	Área de estoque de medicamentos	1	4
	Sala de recursos humanos	1	1
	Sala de digitalização	1	4
	Sala da EMAFES	1	10
	Sala de coordenação	1	1
	Sala de reunião	1	1
	Copa com refeitório	NA	NA
	Sala para armazenamento de materiais	NA	NA
	Sala para abrigar servidor de rede	NA	NA
	Sala de Depósito de Material e limpeza (DML)	NA	NA
	Sala de apoio aos funcionários	NA	NA
	Banheiro feminino	NA	NA
	Banheiro masculino	NA	NA
	Banheiro portadores de necessidades especiais (PNE)	NA	NA
QUANTIDADE MÍNIMA DE ESTAÇÕES DE TRABALHO			44

6.6.4. Sistema de climatização (ar-condicionado) em todos os ambientes, exceto áreas de circulação, banheiros, estacionamento e DML, **com manutenção preventiva e corretiva** às expensas do LOCADOR, considerando a justificativa a seguir:

O sistema de climatização deverá ser entregue completo, em pleno funcionamento, devidamente dimensionado conforme as características térmicas de cada ambiente, de modo a garantir a manutenção da temperatura na faixa de 22 - 25 °C nas áreas de armazenamento (temperatura máxima conforme preconizado em guias de estabilidade, como o International Council for Harmonisation, que estabelece a condição de temperatura ambiente controlada em 25 °C ± 2 °C), bem como nas demais salas e áreas de convivência.



O dimensionamento do sistema deverá considerar, além da área e ocupação dos ambientes, a carga térmica adicional proveniente dos equipamentos eletroeletrônicos em operação, tendo em vista a dissipação de calor inerente ao seu funcionamento.

A inclusão da climatização do imóvel como obrigação da locadora, abrangendo tanto a instalação quanto a manutenção preventiva e corretiva dos aparelhos de ar-condicionado, mostra-se tecnicamente mais vantajosa e adequada ao interesse público.

Isso porque a instalação de sistemas de climatização pode demandar adaptações estruturais no imóvel, tais como intervenções elétricas, hidráulicas, perfurações, adequações de carga elétrica, instalação de drenos e demais ajustes necessários ao correto funcionamento dos equipamentos. Considerando que tais intervenções impactam diretamente a estrutura física do imóvel, entende-se que sua execução deve permanecer sob responsabilidade do proprietário, garantindo maior compatibilidade técnica, preservação da edificação e adequada responsabilização por eventuais danos estruturais.

Adicionalmente, a manutenção dos equipamentos de climatização sob responsabilidade do locador revela-se medida mais eficiente sob o ponto de vista administrativo e patrimonial. No âmbito da Administração Pública, os serviços de manutenção são, em regra, **realizados em bens permanentes incorporados ao patrimônio público**, situação que não se aplica aos aparelhos pertencentes ao imóvel locado. Assim, a responsabilidade de manutenção pela contratada evita inconsistências relacionadas à gestão patrimonial, dificuldades operacionais para contratação de manutenção em bens de terceiros e potenciais conflitos quanto à responsabilização técnica pelos equipamentos.

Dessa forma, a previsão contratual de imóvel já climatizado, bem como da manutenção integral dos respectivos equipamentos pela locadora, contribui para maior eficiência administrativa, continuidade da prestação do serviço público, redução de riscos operacionais e adequada preservação da infraestrutura do imóvel.

Além disso, cumpre destacar que atualmente a SESA não dispõe de Ata de Registro de Preços vigente para aquisição de aparelhos de ar-condicionado, estando o respectivo processo licitatório ainda em fase inicial de tramitação. Dessa forma, **não há tempo hábil para conclusão do procedimento administrativo e posterior instalação dos equipamentos dentro do prazo estabelecido para a mudança e início das atividades no novo imóvel.**

Ademais, que o correto dimensionamento da capacidade térmica dos aparelhos de



climatização, medida em BTUs, depende diretamente das características físicas do ambiente, especialmente área útil, incidência solar, circulação de pessoas e disposição estrutural dos espaços. Assim, a definição adequada da capacidade necessária torna-se mais eficiente quando realizada em conjunto com as especificidades do imóvel ofertado, evitando subdimensionamento ou superdimensionamento dos equipamentos, o que poderia comprometer tanto a eficiência energética quanto o adequado conforto térmico dos ambientes.

6.6.5. Inclui-se, ainda, como responsabilidade do LOCADOR a realização das manutenções preventivas e corretivas de natureza estrutural do imóvel, abrangendo, exemplificativamente, os sistemas hidráulico, elétrico, sanitário, de drenagem, cobertura, alvenaria, revestimentos, esquadrias, climatização, prevenção e combate a incêndio, bem como demais instalações e elementos indispensáveis à adequada conservação, segurança e funcionalidade do imóvel.

6.6.6. O imóvel deverá dispor de tratamento acústico adequado nos ambientes administrativos e operacionais, de modo a assegurar níveis de ruído compatíveis com as atividades desenvolvidas, em conformidade com a NBR 10152 da ABNT. Deverão ainda ser consideradas as diretrizes da NBR 10151 quanto a fontes externas de ruído, bem como referências de desempenho acústico aplicáveis.

6.6.7. Sistema de prevenção e combate a incêndio, em conformidade com as normas do Corpo de Bombeiros do Estado do Espírito Santo;

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

6.6.9. Deverá ser previsto ambiente específico para instalação de armários guarda-volumes, com área mínima recomendada entre 20 m² e 28 m², dimensionada para atender aproximadamente 50 usuários, considerando não apenas a capacidade de armazenamento, mas também áreas de circulação adequadas e uso simultâneo.

O layout deverá contemplar corredores com largura mínima de 1,20 m, preferencialmente ampliados para maior conforto operacional, garantindo condições adequadas de uso, em consonância com as diretrizes da NR 24 e da RDC nº 50/2002.

6.6.10. Os banheiros destinados aos funcionários deverão ser dimensionados em quantidade compatível com o efetivo de aproximadamente 50 (cinquenta) colaboradores,



em conformidade com a NR 24 do Ministério do Trabalho e Emprego, garantindo condições adequadas de higiene, conforto e acessibilidade.

Deverão ser previstos sanitários segregados por sexo, contendo, no mínimo, bacias sanitárias com assento e tampa, lavatórios em quantidade suficiente e espelhos.

Os ambientes deverão possuir ventilação natural ou mecânica adequada, iluminação suficiente, revestimentos laváveis, impermeáveis e de fácil higienização, além de instalações hidrossanitárias em pleno funcionamento.

Pelo menos um sanitário deverá ser acessível, em conformidade com a NBR 9050 da ABNT.

Os banheiros deverão ser entregues completos, em perfeito estado de conservação e funcionamento, aptos ao uso contínuo, atendendo às exigências de estabelecimentos de saúde e às boas práticas de higiene e biossegurança, ficando a cargo da contratada a instalação de dispensadores de sabonete e papel toalha

6.6.11. Deverão ser previstos sanitários destinados ao público usuário, em quantidade compatível com a demanda estimada e o fluxo de atendimento da unidade de saúde, em conformidade com as diretrizes da RDC nº 50/2002 da ANVISA.

Os sanitários deverão ser segregados por sexo, com previsão de unidades adaptadas para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, em conformidade com a NBR 9050 da ABNT, garantindo acessibilidade universal.

O dimensionamento deverá considerar o volume de usuários atendidos, especialmente em horários de pico, de modo a evitar filas e assegurar condições adequadas de conforto, higiene e uso contínuo. **O volume de usuários em horários de pico gira em torno de 60 a 90 pessoas no salão de atendimento.**

Os ambientes deverão possuir ventilação natural ou mecânica, iluminação adequada, revestimentos laváveis, impermeáveis e de fácil higienização, bem como instalações hidrossanitárias em pleno funcionamento, sendo entregues completos e aptos ao uso imediato.

6.6.12. Deverá ser previsto refeitório destinado aos funcionários, dimensionado conforme o quantitativo de usuários simultâneos estimado para a unidade, considerando, no mínimo, 30% do efetivo total em uso concomitante.



O ambiente deverá possuir área compatível ao número de usuários, garantindo conforto e circulação adequada, com recomendação de 1,0 m² a 1,5 m² por usuário simultâneo.

O refeitório deverá atender às condições estabelecidas na NR 24, com ventilação adequada, iluminação satisfatória e superfícies laváveis, impermeáveis e de fácil higienização, além de mobiliário resistente e apropriado ao uso contínuo.

Deverão ser previstos pontos de energia elétrica para equipamentos de apoio (como micro-ondas e refrigeradores), bem como condições adequadas de organização, higiene e conforto dos usuários, em conformidade com as boas práticas aplicáveis a ambientes de alimentação em serviços de saúde.

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 contratada deverá dar preferência a insumos com origem ambientalmente regular dos recursos naturais utilizados; menor geração de resíduos; e preferência por materiais, tecnologias e matérias-primas de origem local.

7.1.1.2 Deve possuir Boas Práticas de Gerenciamento de Resíduos, conforme a Resolução da Diretoria Colegiada nº 306 da Agência Nacional de Vigilância Sanitária - ANVISA, a Resolução nº 358 do Conselho Nacional do Meio Ambiente - CONAMA e a Norma Regulamentadora nº 32 do Ministério do Trabalho - MT.

7.1.1.3 Com fundamento nos princípios da eficiência, economicidade e desenvolvimento nacional sustentável, a CONTRATADA deverá fornecer e instalar exclusivamente equipamentos que possuam **classificação "A" de eficiência energética**, conforme o Programa Brasileiro de Etiquetagem (PBE) do Instituto Nacional de Metrologia, Qualidade e Tecnologia (INMETRO), ou outro sistema oficial equivalente vigente à época da aquisição. Os equipamentos deverão apresentar, de forma comprovada, o Selo Procel de Economia de Energia, quando aplicável, concedido pelo Programa Nacional de Conservação de Energia Elétrica (PROCEL), ou certificação equivalente reconhecida por órgão oficial competente. A comprovação da classificação energética deverá ser realizada mediante apresentação de etiqueta oficial, certificado ou documento emitido pelo fabricante ou por organismo acreditado, antes da instalação dos equipamentos. A exigência justifica-se pela necessidade de redução do consumo de energia elétrica, diminuição dos impactos



ambientais associados à geração de energia, promoção da eficiência operacional e redução de custos ao longo do ciclo de vida do objeto contratado.

7.1.1.4 A contratada deverá estar de acordo com DECRETO Nº 2830-R, DE 19 DE AGOSTO DE 2011 que dispõe 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.

7.2 Da exigência, e critérios para análise, da Amostra

Não será necessária amostra visto se tratar de locação de imóvel. Entretanto, para fins de avaliação a equipe técnica, responsável pela elaboração do ETP e Termo de Referência deverão visitar os imóveis ofertados pelos licitantes.

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.

Será admitida a contratação de terceiros pelo LOCADOR, exclusivamente para a execução de serviços acessórios, técnicos e especializados necessários ao atendimento das exigências técnicas do imóvel, tais como:

- a) obras e adequações físicas do espaço;
- b) serviços de engenharia, elétrica, lógica ou hidráulica;
- c) fornecimento e instalação de sistema de climatização;
- d) demais serviços técnicos complementares indispensáveis à adequação do imóvel às necessidades da Administração.



§1º A contratação de terceiros não implicará transferência do objeto principal da locação, permanecendo o LOCADOR como único e integral responsável perante a Administração pela execução das obrigações contratuais, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

§2º A eventual contratação de terceiros não estabelecerá qualquer vínculo jurídico entre estes e a Administração.

§3º Os serviços executados por terceiros deverão observar as normas técnicas aplicáveis, bem como as especificações e exigências estabelecidas pela Administração.

7.5 Garantia de Execução Contratual

7.5.1. A Da Garantia de Execução Contratual

7.5.1.1. 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.

7.5.2. Da Visita in loco

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

7.5.2.2. 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.

7.5.2.3. 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.

7.5.2.4. As vistorias podem ocorrer com as seguintes finalidades:

7.5.2.4.1. 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;

7.5.2.4.2. Certificar o atendimento de todos os requisitos exigidos;



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

7.5.2.4.4. Avaliar e propor adaptações, se necessárias, para assegurar o pleno funcionamento da Farmácia Cidadã Estadual de Vitória;

7.5.2.4.5. 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.

7.6. Participação de Empresas em Consórcio

7.7.1. É vedada a participação de empresas em consórcio, em razão de o objeto da contratação ser a locação de imóvel único, com serviços acessórios de instalação e manutenção, o que exige responsabilidade direta e exclusiva do locador adjudicado.

8 – DA EXECUÇÃO DO OBJETO

8.1 Das condições e do prazo de Entrega

8.1.1. O imóvel deve ser entregue em perfeitas condições de uso, conforme especificações em Estudo Técnico Preliminar. A partir da publicação do extrato do contrato no Diário Oficial do Estado (DOE) do Espírito Santo, a CONTRATADA terá um prazo máximo de 60 dias para disponibilizar o espaço físico para alocação.

8.1.2. Os atrasos ocasionados por motivo de força maior ou caso fortuito, desde que justificados e aceitos pelo contratante, não serão considerados como inadimplemento contratual.

8.1.3. O não cumprimento do prazo estabelecido para entrega do imóvel sujeitará a CONTRATADA à aplicação de multa moratória de 0,5% (cinco décimos por cento) por dia de atraso, calculada sobre o valor mensal do contrato, limitada a 10% (dez por cento), sem prejuízo das demais sanções administrativas cabíveis previstas em lei e no instrumento contratual.



9 - FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR, E FORMA DE FORNECIMENTO

9.1 Da Forma de seleção e critério de julgamento da proposta

9.1.1 O A seleção será feita por meio de procedimento de Chamada Pública, 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. 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.

9.2. Disposições específicas para o chamamento público

9.2.1. A contratação será precedida de **chamamento público para prospecção de imóveis**, podendo ser ofertados imóveis já existentes ou passíveis de adaptação.

9.2.2. O proponente deverá assumir integralmente a responsabilidade por todas as obras e adequações necessárias ao atendimento das especificações deste ETP, sem qualquer ônus adicional para a Administração.

9.2.3. A locação somente terá início após a entrega do imóvel em plenas condições de uso, com todas as adequações concluídas e aprovadas pela Administração mediante vistoria técnica.

9.2.4. Serão desclassificadas as propostas que não atendam integralmente aos requisitos técnicos, de acessibilidade, localização ou infraestrutura definidos neste Estudo Técnico Preliminar.

9.3. Da forma de contratação



9.3.1. O objeto será contratado sob a forma de locação mensal de imóvel urbano, com pagamento periódico, conforme condições estabelecidas neste Termo de Referência.

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.

9.4. Da Forma de Fornecimento

9.4.1. A disponibilização do imóvel objeto da locação terá natureza contínua, considerando a necessidade permanente da atividade assistencial a ser nele desenvolvida, devendo o LOCADOR assegurar a manutenção das condições de uso durante toda a vigência contratual.

9.5. Das Exigências para fins de Habilitação

9.5.1. Para fins de habilitação, o fornecedor deverá comprovar os requisitos descritos no Anexo "II" .

9.5.2. Da apresentação da Proposta

9.5.2.1. As propostas deverão ser protocoladas em meio virtual, pelo sistema e-Docs (<https://e-docs.es.gov.br>).

9.5.2.2. As propostas deverão ser apresentadas dotadas dos dados listados conforme formulário modelo do ANEXO B deste Termo de Referência.

9.5.2.3. 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.

9.5.2.4. 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.



9.5.2.5. 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.

9.5.2.6. 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.

9.5.3. Da Análise das Propostas

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

9.5.3.2. 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.

9.5.3.3. 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.

9.5.3.4. 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.

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

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

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



9.6. Justificativa da Qualificação Técnica

9.6.1. Para fins de habilitação, o fornecedor deverá comprovar os requisitos descritos no **Anexo "A"** deste Termo de Referência

9.6.2. As exigências relativas à matrícula atualizada, regularidade urbanística, habite-se e inexistência de impedimentos jurídicos visam assegurar que o imóvel ofertado esteja juridicamente apto à celebração do contrato de locação e ao exercício regular da atividade assistencial nele pretendida.

9.6.3. A comprovação da titularidade e da regularidade da edificação constitui medida indispensável à segurança jurídica da contratação, prevenindo riscos de nulidade contratual, interrupção do serviço público ou restrições de uso impostas por órgãos municipais ou judiciais.

9.6.4. Tais exigências não configuram qualificação técnica do locador, mas sim verificação da aptidão jurídica e urbanística do bem objeto da contratação, sendo proporcionais e indispensáveis à formalização válida do contrato administrativo.

10 - ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

10.1. O custo estimado total da contratação é de R\$ 4.065.000,00 (Quatro milhões e sessenta e cinco mil reais).

10.2. O custo estimado da contratação foi determinado com base nos valores obtidos na pesquisa mercadológica, conforme e-mails dos possíveis locadores anexados ao processo e-Docs. Assim, a estimativa preliminar do **de R\$ 67.750,00** (sessenta e sete mil e setecentos e cinquenta reais), calculada a partir da média simples das cinco cotações obtidas.

ITEM	CÓD. SIADES	ESPECIFICAÇÃO	UNIDADE	QUANT.	VALOR UNITÁRIO (R\$)	VALOR TOTAL (R\$)
01	0280688	LOCAÇÃO DE IMÓVEL	MENSAL	60	R\$67.750,00	R\$ 4.065.000,00

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 2026, 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, de 2021 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 a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

12.3 O órgão ou entidade poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

12.4 Após a assinatura do contrato ou instrumento equivalente, o órgão ou entidade poderá convocar o representante da empresa contratada 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 da contratada, quando houver, do método de aferição dos resultados e das sanções aplicáveis, dentre outros.

12.5 A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) gestor(es) e fiscal(is) do Contrato, ou pelos respectivos substitutos, **conforme registro no Quadro Resumo**, na forma do Decreto Estadual nº 5.545-R/2021 e demais condições previstas para a contratação.



13 - DA VIGÊNCIA CONTRATUAL E PRORROGAÇÃO

13.1. O prazo de vigência da contratação terá início no dia posterior ao da publicação do respectivo instrumento no Portal Nacional de Contratações Públicas - PCNP, mas sua eficácia e o início da vigência das obrigações pecuniárias (pagamento de aluguel e encargos) ficam condicionados à conclusão total das obras de manutenção predial e adaptações necessárias à mobilização da contratante, conforme cronograma aprovado pelas partes, podendo ser prorrogado de comum acordo entre as partes, através do Termo Aditivo, por igual e sucessivo período, 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.

13.1.1. A entrega das chaves a imissão na posse ocorrerão somente após a emissão do Termo de Recebimento Definitivo ou Vistoria Conjunta que ateste a conclusão das manutenções, momento em que passará a correr o prazo de vigência principal de 05 (cinco) anos.

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

13.3. O valor mensal da locação poderá ser reajustado após mínimo de 12 (doze) meses, contados da data da assinatura do contrato, mediante aplicação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, acumulado no período, ou outro índice oficial que venha a substituí-lo.

14 - DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

14.1 Comete infração administrativa, nos termos da Lei 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 12.846/2013.

14.2 Serão aplicadas ao contratado que incorrer nas infrações acima descritas as seguintes sanções:

14.2.1 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 14.133/2021);

14.2.2 Impedimento de licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas "b", "c" e "d" do subitem acima, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, § 4º, da Lei 14.133/2021);

14.2.3 Declaração de inidoneidade para licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas "e", "f", "g" e "h" do subitem acima, bem como nas alíneas "b", "c" e "d", que justifiquem a imposição de penalidade mais grave (art. 156, § 5º, da Lei 14.133/2021);

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

14.2.4.1 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;

14.2.4.2 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 10.1;

14.2.4.3 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 10.1.

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 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.
- 14.8 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 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;

14.9.5 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 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 DA CONTRATADA

15.1 O contratado deve cumprir todas as obrigações constantes deste termo e do contrato, assumindo como exclusivamente seus os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto, observando, ainda, as obrigações a seguir dispostas:

15.1.1 Responsabilizar-se pelos vícios e danos decorrentes do objeto, de acordo com o Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078, de 1990);

15.1.2 - Comunicar ao contratante, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas que antecede a data da entrega, os motivos que impossibilitem o cumprimento do prazo previsto, com a devida comprovação;

15.1.3 - Atender às determinações regulares emitidas pelo fiscal ou gestor do contrato ou autoridade superior (art. 137, II, da Lei n.º 14.133, de 2021) e prestar todo esclarecimento ou informação por eles solicitados;

15.1.4 - Reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, às suas expensas, no total ou em parte, no prazo fixado pelo fiscal do contrato, os bens nos quais se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes da execução ou dos materiais empregados;

15.1.5 - Responsabilizar-se pelos vícios e danos decorrentes da execução do objeto, bem como por todo e qualquer dano causado à Administração ou terceiros, não reduzindo essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento da execução contratual pelo contratante, que ficará autorizado a descontar dos pagamentos devidos ou da garantia, caso exigida, o valor correspondente aos danos sofridos;

15.1.6 - O contratado deverá entregar ao setor responsável pela fiscalização do contrato, junto com a nota fiscal para fins de pagamento, os seguintes documentos:

- 1) Prova de regularidade relativa à Seguridade Social;
- 2) Certidão Conjunta relativa aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União;
- 3) Certidões que comprovem a regularidade perante a Fazenda Estadual ou Distrital (onde for sediada a empresa, e a do Estado do Espírito Santo, quando a sede não for deste Estado);
- 4) Certidão de regularidade com a Fazenda Pública Municipal da sede da licitante
- 5) Certidão de Regularidade do FGTS – CRF; e



6) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT;

15.1.7 - Responsabilizar-se pelo cumprimento de todas as obrigações trabalhistas, previdenciárias, fiscais, comerciais e as demais previstas em legislação específica, cuja inadimplência não transfere a responsabilidade ao contratante e não poderá onerar o objeto do contrato;

15.1.8 - Comunicar ao fiscal do contrato, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, qualquer ocorrência anormal ou acidente que se verifique no local da execução dos serviços.

15.1.9 - Paralisar, por determinação do CONTRATANTE, qualquer atividade que não esteja sendo executada de acordo com a boa técnica ou que ponha em risco a segurança de pessoas ou bens de terceiros.

15.1.10 - Manter durante toda a vigência do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições exigidas para habilitação na licitação.

15.1.11 - Guardar sigilo sobre todas as informações obtidas em decorrência do cumprimento do contrato.

15.1.12 - Arcar com o ônus decorrente de eventual equívoco no dimensionamento dos quantitativos de sua proposta, inclusive quanto aos custos variáveis decorrentes de fatores futuros e incertos, devendo complementá-los, caso o previsto inicialmente em sua proposta não seja satisfatório para o atendimento do objeto da contratação, exceto quando ocorrer algum dos eventos arrolados no art. 124, II, d, da Lei nº 14.133/2021.

16 DOS DIREITOS, OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA CONTRATANTE

16.9 Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo contratado, de acordo com este termo e o contrato;

16.10 Receber o objeto no prazo e condições estabelecidas neste Termo de Referência;

16.11 Notificar o contratado, por escrito, sobre vícios, defeitos ou incorreções verificadas no objeto contratado, para que seja por ele substituído, reparado ou corrigido, no total ou em parte, às suas expensas;

16.12 Acompanhar e fiscalizar a execução do contrato e o cumprimento das obrigações pelo contratado;

16.13 Comunicar o contratado para emissão de nota fiscal relativa à parcela incontroversa da execução do objeto, para efeito de liquidação e pagamento, quando houver controvérsia sobre a execução do objeto, quanto à dimensão, qualidade e quantidade, conforme o art. 143 da Lei nº 14.133/2021;



16.14 Efetuar o pagamento ao contratado do valor correspondente a execução do objeto, no prazo, forma e condições estabelecidos neste termo;

16.15 Aplicar as sanções previstas na lei e no contrato, quando do descumprimento de obrigações pelo contratado;

16.16 Emitir explicitamente decisão sobre todas as solicitações e reclamações relacionadas à execução do contrato, ressalvados os requerimentos manifestamente impertinentes, meramente protelatórios ou de nenhum interesse para a boa execução do ajuste;

16.17 Responder eventuais pedidos de reestabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro feitos pelo contratado;

16.18 Não responder por quaisquer compromissos assumidos pelo contratado com terceiros, ainda que vinculados à execução do contrato, bem como por qualquer dano causado a terceiros em decorrência de ato do contratado, de seus empregados, prepostos ou subordinados.

17 DOS CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO (IMR) E PAGAMENTO

17.1. Critérios de medição e pagamento

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. 17.1.8. 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 de 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 5.460-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 nº 5.545-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 a empresa 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 Contratante informará à Procuradoria Fiscal da Procuradoria Geral do Estado sobre os créditos em favor da empresa, antes mesmo da notificação à empresa.

17.4. Do 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.



17.4.2 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 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 ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo contratado.

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 planilha, 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 123/2006, 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

Marianna Almeida Lemos

Farmacêutica – GEAF/NUGEPAR

Natália Brostel de Magalhães Correa

Farmacêutica - Chefe de Núcleo NUGEPAR

Aprovo e autorizo este processo

Grazielle Massariol Mori Nascimento

Gerente Estadual de Assistência Farmacêutica

Vitória, na data da assinatura eletrônica.



ANEXO A – REQUISITOS DE INFRAESTRUTURA PARA TECNOLOGIA DA INFORMAÇÃO

DOCUMENTO TÉCNICO

REQUISITOS DE INFRAESTRUTURA PARA INSTALAÇÃO DE TECNOLOGIA DA INFORMAÇÃO

Unidade: Farmácia Cidadã Estadual de Vitória

Finalidade: Subsidiar o Termo de Referência do Chamamento Público para locação de imóvel

1. OBJETIVO

O presente documento tem por objetivo estabelecer os requisitos mínimos de infraestrutura física necessários para instalação da rede de Tecnologia da Informação (TI) no imóvel a ser locado para funcionamento da Farmácia Cidadã Estadual de Vitória.

Ressalta-se que todos os equipamentos ativos de Tecnologia da Informação, tais como computadores, impressoras, scanners, switches, access points, racks e demais dispositivos de rede, serão fornecidos e instalados pela equipe de Tecnologia da Informação.

Dessa forma, o imóvel deverá disponibilizar infraestrutura física adequada (rede lógica, elétrica e espaço técnico) para permitir a instalação e operação desses equipamentos.

2. CARACTERIZAÇÃO DA UNIDADE

A unidade terá área mínima estimada de 1002 m² e contará com aproximadamente 50 servidores, distribuídos entre setores administrativos, assistenciais e operacionais.

A distribuição estimada de equipamentos de informática será a seguinte:

Setor	Computadores	Impressoras	Outros
Triagem	3	-	-
Abertura	3	1	-
Assistente Social	1	-	-



Dispensação	12	1	-
Consultório	4	-	-
Estoque	4	1	-
RH	1	-	-
Digitalização	3	-	2 scanners
EMAFES / AMA	10	1	-

Total estimado:

- 44 computadores
- 5 impressoras
- 2 scanners de mesa

3. INFRAESTRUTURA DE REDE LÓGICA

O imóvel deverá possuir infraestrutura adequada para instalação de rede lógica estruturada, atendendo aos seguintes requisitos mínimos:

- Mínimo de 150 pontos de rede lógica (RJ45) distribuídos pelos ambientes da unidade, contemplando estações de trabalho, impressoras, scanners, telefones VoIP e access points;
- Cabeamento estruturado padrão Categoria 6 ou superior, certificado;
- 2 pontos de rede por estação de trabalho para redundância e expansão;
- Pontos de rede devidamente identificados e terminados em patch panel no rack principal;
- Infraestrutura de passagem de cabeamento por meio de eletrocalhas, eletrodutos ou canaletas apropriadas;
- Distribuição adequada dos pontos de rede nos setores administrativos, assistenciais e operacionais;
- Reserva técnica de aproximadamente 20% dos pontos para expansão futura;
- Separação física entre infraestrutura de rede lógica e rede elétrica, conforme boas práticas de cabeamento estruturado;
- Certificação Anatel para todos os cabos;
- Teste de desempenho de 100% dos enlaces;
- Documentação as-built completa.



4. SALA TÉCNICA DE TECNOLOGIA DA INFORMAÇÃO

O imóvel deverá possuir ou permitir a implantação de Sala Técnica de TI, destinada à centralização dos equipamentos de rede.

Esta sala deverá possuir, no mínimo, as seguintes características:

- Área mínima recomendada de 6 m²;
- Espaço adequado para instalação de rack padrão 19 polegadas;
- Ambiente protegido contra poeira, umidade e acesso não autorizado;
- Porta com possibilidade de controle de acesso;
- Climatização ou ventilação adequada para equipamentos eletrônicos;
- Disponibilidade mínima de 4 tomadas elétricas dedicadas;
- Sistema de aterramento conforme normas técnicas vigentes.

5. INFRAESTRUTURA PARA REDE SEM FIO

O imóvel deverá permitir a instalação de rede sem fio institucional, contemplando:

- Pontos de rede lógica em locais estratégicos para instalação de Access Points (mínimo 5 APs);
- Infraestrutura para passagem de cabeamento até os pontos de instalação;
- Condições estruturais que permitam cobertura adequada do sinal nas áreas administrativas e operacionais da unidade.

6. INFRAESTRUTURA ELÉTRICA

A infraestrutura elétrica deverá atender às necessidades dos equipamentos de informática da unidade, observando os seguintes requisitos:

- Pontos elétricos suficientes para estações de trabalho e equipamentos periféricos;
- Distribuição adequada de tomadas nos ambientes de trabalho;
- Circuitos elétricos dimensionados para equipamentos eletrônicos;
- Sistema de aterramento elétrico conforme normas técnicas vigentes (NBR 5410);
- Proteção contra surtos elétricos;
- Condições para utilização de nobreaks para equipamentos críticos.



7. INFRAESTRUTURA PARA PASSAGEM DE CABOS

O imóvel deverá possuir ou permitir a implantação de infraestrutura adequada para passagem de cabeamento de dados, contemplando:

- Eletrocalhas, eletrodutos ou canaletas apropriadas;
- Caminhamento adequado entre a sala técnica de TI e os demais ambientes;
- Espaço suficiente para expansão futura da rede;
- Facilidade de acesso para manutenção e substituição de cabos.

8. EXPANSÃO DA INFRAESTRUTURA

A infraestrutura de rede e elétrica deverá permitir expansão futura da rede de TI, possibilitando instalação de novos equipamentos sem necessidade de intervenções estruturais significativas no imóvel.

9. CONFORMIDADE TÉCNICA

Todo o sistema deverá estar em conformidade com as seguintes normas técnicas:

- 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.

10. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Os requisitos descritos neste documento referem-se exclusivamente à infraestrutura física necessária para instalação da rede de Tecnologia da Informação, sendo os equipamentos ativos fornecidos pela área responsável.

O atendimento a estas especificações é indispensável para garantir o adequado funcionamento dos sistemas institucionais, das estações de trabalho e dos serviços digitais necessários às atividades da Farmácia Cidadã Estadual de Vitória.

Este documento integra o Termo de Referência do Chamamento Público para locação de imóvel, devendo ser considerado na avaliação técnica da infraestrutura dos imóveis apresentados.



11. VISTORIA TÉCNICA

A infraestrutura descrita neste documento será verificada por meio de vistoria técnica realizada pela equipe de Tecnologia da Informação. Caso sejam identificadas inadequações ou ausência dos requisitos mínimos estabelecidos, poderão ser solicitadas adequações no imóvel antes da formalização do contrato de locação.



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:

Regularidade Jurídica e Urbanística

- a) Matrícula individualizada e atualizada do imóvel, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;
- b) Certidão de quitação do IPTU/ taxas Imobiliárias/taxas condominiais e demais taxas relativas ao imóvel, no que couber;
- c) Documento que comprove a propriedade ou legítima posse com poderes para locação;
- d) Habite-se ou documento equivalente que comprove a regularidade da edificação;
- e) Comprovação de regularidade do imóvel perante o Município, com uso compatível com atividade comercial/assistencial;
- f) Declaração de inexistência de impedimento jurídico que inviabilize a celebração do contrato ou o regular uso do imóvel pela Administração.

Documentação Técnica

- a) Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) válido ou compromisso formal de obtenção antes do início das atividades;
- b) Planta baixa ou croqui do imóvel com indicação da metragem;
- c) Comprovação de atendimento às normas de acessibilidade ou declaração de viabilidade de adequação;
- d) Quando houver necessidade de adequações estruturais, compromisso de execução por profissional ou empresa legalmente habilitados, com apresentação de ART ou RRT quando exigível.

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 002/2026

IDENTIFICAÇÃO			
Un. Gestora:	SESA/ES - Secretaria de Estado da Saúde do Espírito Santo		
Un. Adm. Envolvidas:	Núcleo Especial de Gestão de Políticas de Acesso e Uso Racional de Medicamento - NUGEPAR/GEAF/SSAS		
Responsáveis:	Marianna Almeida Lemos - SESA/GEAF/NUGEPAR Natália Brostel de Magalhães Corrêa – SESA/GEAF/NUGEPAR		
Data de Elab./ Atual.	22/05/2026	Versão:	2

1. Descrição da necessidade da contratação

1.1. O presente Estudo Técnico Preliminar (ETP) refere-se à LOCAÇÃO DE IMÓVEL nos termos da **Lei nº 14.133/2021**, com o objetivo de sediar a unidade de Farmácia Cidadã Estadual de Vitória.

1.2. Da necessidade da Gerência Estadual de Assistência Farmacêutica (GEAF):

1.2.1. As Farmácias Cidadãs Estaduais desempenham um papel essencial na dispensação dos medicamentos do Componente Especializado da Assistência Farmacêutica (CEAF), previstos na Relação Nacional de Medicamentos (RENAME), bem como dos medicamentos da Lista Estadual Complementar (LEC). A dispensação desses medicamentos segue critérios rigorosos, estabelecidos nos Protocolos Clínicos e Diretrizes Terapêuticas (PCDTs) do Ministério da Saúde e nos Protocolos Clínicos elaborados pelo Estado. Atualmente as farmácias possuem mais de 100 mil processos ativos sendo responsáveis pelo atendimento de toda a população capixaba através de 14 unidades distribuídas por todo o Estado do Espírito Santo.

1.2.2. Tratam-se de unidades assistenciais que necessitam de espaço amplo e humanizado adequado para atendimento aos usuários. Além disso, no que se refere ao recebimento e armazenamento de medicamentos, o espaço deve obedecer uma série de critérios técnicos conforme normativas da Vigilância Sanitária.

1.2.3. A Farmácia Cidadã de Vitória atualmente possui cerca de 19.000 processos ativos, sendo ainda a unidade de referência para o atendimento dos municípios de Anchieta, Iconha e Piúma. (Fonte: processos ativos MV – Farmácia Cidadã Estadual Vitória).

1.2.4. A Farmácia Cidadã Estadual de Vitória atualmente funciona em imóvel localizado na Praia da Suá, entretanto o proprietário manifestou formalmente que não pretende renovar o contrato, estabelecendo o prazo de desocupação até 31/10/2026, fazendo-se necessário a instauração de processo licitatório visando locação de novo imóvel urbano destinado à instalação e funcionamento da referida unidade, com objetivo de garantir o adequado



armazenamento, distribuição e dispensação de medicamentos do CEAF à população, assegurando condições técnicas, sanitárias e operacionais compatíveis com as normas vigentes, proporcionando condições adequadas de trabalho aos servidores e atendimento digno à população.

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

2.1. No âmbito da GEAF, o objeto da contratação está previsto no Plano de Contratações Anual 2026, devidamente anexado ao processo e-Docs.

3. Requisitos da Contratação

3.1. O imóvel deverá possuir, **aproximadamente, área construída total de 1002 m²**, com possibilidade de adequação de layout conforme as necessidades do contratante. A estrutura mínima exigida deverá contemplar:

A. Área de atendimento aos usuários

- Área de recepção, triagem e atendimento;
- Quatro consultórios farmacêuticos/nutricional, **dotados de lavatório**, conforme estabelecido em RDC nº 44/2009.
- Uma sala para assistente social
- Instalações sanitárias destinadas ao público, contemplando, no mínimo, 01 (um) banheiro feminino, 01 (um) banheiro masculino e 01 (um) banheiro acessível para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida (PCD), em conformidade com a ABNT NBR 9050 e demais normas aplicáveis, todos devidamente equipados e em perfeitas condições de uso, com **fraldários instalados em local acessível** e adequado ao fluxo de atendimento.

B. Área administrativa e operacional

- Área de estoque e armazenamento de medicamentos;
- Sala de Recursos Humanos;
- Sala de digitalização;
- Sala para avaliação de processos;
- Instalações sanitárias destinadas aos servidores, contemplando, no mínimo, 01 (um) banheiro feminino, 01 (um) banheiro masculino e 01 (um) banheiro acessível para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida (PCD), em condições adequadas de higiene, ventilação e acessibilidade; O quantitativo de conjunto sanitário (vaso e lavatório) **deve observar os requisitos de acordo com a NR 24, considerado o quantitativo de 50 funcionários**;
- Sala de coordenação;
- Sala de reunião;
- Copa com refeitório;



- Sala para armazenamento de materiais;
- Sala destinada a abrigar servidor de rede;
- Sala de apoio aos funcionários;
- Depósito de Material de Limpeza (DML);

3.1.1. Os sanitários destinados ao público deverão ser **obrigatoriamente** independentes daqueles de uso exclusivo dos servidores, garantindo adequada segregação de fluxos, condições de conforto, privacidade, acessibilidade e dimensionamento compatível com a demanda prevista.

3.1.2. Todas as entradas, acessos, portas, portões, corredores e circulações internas e externas do imóvel deverão **atender integralmente às normas de acessibilidade vigentes**, especialmente à ABNT NBR 9050, contemplando dimensões adequadas, vãos livres, rampas, sinalização tátil e demais requisitos técnicos necessários para garantir o acesso seguro e autônomo de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

O imóvel deverá estar localizado, **OBRIGATORIAMENTE**, no município de Vitória, próximo a pontos de ônibus e com fácil acesso ao público.

O espaço destinado a estacionamento deverá atender, no mínimo, aos seguintes requisitos funcionais e quantitativos:

- a) Disponibilização de, no mínimo, 20 (vinte) vagas para automóveis tamanho padrão, destinadas ao público em geral;
- b) Reserva de 01 (uma) vaga exclusiva para pessoa idosa, devidamente sinalizada, nos termos da legislação vigente;
- c) Reserva de 01 (uma) vaga exclusiva para pessoa com deficiência ou mobilidade reduzida (PCD), atendendo às normas de acessibilidade aplicáveis;
- d) Implantação de 05 (cinco) vagas destinadas a motocicletas, com dimensões compatíveis com os padrões técnicos usuais;
- e) Previsão de área específica para carga e descarga, com espaço suficiente para estacionamento e manobra de, ao menos, 01 (um) caminhão tipo baú de grande porte, permitindo a realização segura de operações logísticas. A área de circulação de mercadorias deve, preferencialmente, dispor de **portas com largura suficiente** para a passagem de paletes transportados por paleteira manual hidráulica.
- f) Disponibilização de bicicletário com capacidade mínima para 05 (cinco) bicicletas, em local adequado, seguro e de fácil acesso.



O estacionamento deverá contemplar, ainda, áreas de circulação e manobra compatíveis com as normas técnicas e com a legislação municipal aplicável, garantindo acessibilidade, segurança e funcionalidade ao fluxo de veículos e pedestres.

3.2. O imóvel deverá estar localizado em **área livre de alagamentos**, com acesso facilitado.

3.3. Deverá possuir ambiente amplo, arejado e bem iluminado, com estrutura física isenta de infiltrações que propiciem o aparecimento de mofo. As instalações deverão dispor de superfícies internas (pisos, paredes e teto) lisas e impermeáveis, resistentes aos agentes sanitizantes e facilmente laváveis, conforme estabelecido na RDC nº 44/2009 da ANVISA.

3.4. Deverá dispor de piso resistente e adequado para suportar o peso de paletes, estantes metálicas, circulação de cargas através do uso de paleteiras e carrinhos de transporte.

3.5. A instalação elétrica deverá possuir capacidade suficiente para suportar o funcionamento de sistema de climatização, computadores, câmaras frias para conservação de medicamentos e sistemas de segurança além de aparelhos micro-ondas e geladeiras domésticas.

3.6. O imóvel deverá **atender integralmente** às normas de segurança contidas nas Normas Técnicas do Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Espírito Santo (CBMES), inclusive com a instalação de extintores de incêndio e demais equipamentos de segurança exigidos.

3.7. O imóvel deverá possuir Alvará Definitivo – ALCB, sendo admitida a apresentação de Alvará Provisório – ALPCB, mediante compromisso formal de adequação no prazo máximo de até 360 (trezentos e sessenta) dias.

3.8. O imóvel deverá possuir todas as licenças e autorizações necessárias para sua regular ocupação e funcionamento.

3.9. A edificação deverá ser, preferencialmente, de natureza comercial.

3.10. Infraestrutura e equipamentos mínimos

3.10.1. O imóvel deverá ser entregue com os seguintes itens já instalados e em pleno funcionamento, contemplando tanto as áreas administrativas quanto as operacionais:

3.10.1.1. Infraestrutura completa de telecomunicações;

3.10.1.2. Rede elétrica e lógica estruturada, com cabeamento categoria 6 (Cat. 6), contendo no mínimo 02 (dois) 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;



O sistema de climatização deverá ser entregue completo, em pleno funcionamento, devidamente dimensionado conforme as características térmicas de cada ambiente, de modo a garantir a manutenção da temperatura na faixa de 22 - 25 °C nas áreas de armazenamento (temperatura máxima conforme preconizado em guias de estabilidade, como o International Council for Harmonisation, que estabelece a condição de temperatura ambiente controlada em 25 °C ± 2 °C), bem como nas demais salas e áreas de convivência.

O dimensionamento do sistema deverá considerar, além da área e ocupação dos ambientes, a **carga térmica adicional** proveniente dos equipamentos eletroeletrônicos em operação, tendo em vista a dissipação de calor inerente ao seu funcionamento.

A inclusão da climatização do imóvel como obrigação da locadora, abrangendo tanto a instalação quanto a manutenção preventiva e corretiva dos aparelhos de ar-condicionado, mostra-se tecnicamente mais vantajosa e adequada ao interesse público.

Isso porque a instalação de sistemas de climatização pode demandar adaptações estruturais no imóvel, tais como intervenções elétricas, hidráulicas, perfurações, adequações de carga elétrica, instalação de drenos e demais ajustes necessários ao correto funcionamento dos equipamentos. Considerando que tais intervenções impactam diretamente a estrutura física do imóvel, entende-se que sua execução deve permanecer sob responsabilidade do proprietário, garantindo maior compatibilidade técnica, preservação da edificação e adequada responsabilização por eventuais danos estruturais.

Adicionalmente, a manutenção dos equipamentos de climatização sob responsabilidade do locador revela-se medida mais eficiente sob o ponto de vista administrativo e patrimonial. No âmbito da Administração Pública, os serviços de manutenção são, em regra, **realizados em bens permanentes incorporados ao patrimônio público**, situação que não se aplica aos aparelhos pertencentes ao imóvel locado. Assim, a responsabilidade de manutenção pela contratada evita inconsistências relacionadas à gestão patrimonial, dificuldades operacionais para contratação de manutenção em bens de terceiros e potenciais conflitos quanto à responsabilização técnica pelos equipamentos.

Dessa forma, a previsão contratual de imóvel já climatizado, bem como da manutenção integral dos respectivos equipamentos pela locadora, contribui para maior eficiência administrativa, continuidade da prestação do serviço público, redução de riscos operacionais e adequada preservação da infraestrutura do imóvel.

Além disso, cumpre destacar que atualmente a SESA não dispõe de Ata de Registro de Preços vigente para aquisição de aparelhos de ar-condicionado, estando o respectivo processo licitatório ainda em fase inicial de tramitação. Dessa forma, **não há tempo hábil para conclusão do procedimento administrativo e posterior instalação dos equipamentos dentro do prazo estabelecido para a mudança e início das atividades no novo imóvel.**



Ademais, que o correto dimensionamento da capacidade térmica dos aparelhos de climatização, medida em BTUs, depende diretamente das características físicas do ambiente, especialmente área útil, incidência solar, circulação de pessoas e disposição estrutural dos espaços. Assim, a definição adequada da capacidade necessária torna-se mais eficiente quando realizada em conjunto com as especificidades do imóvel ofertado, evitando subdimensionamento ou superdimensionamento dos equipamentos, o que poderia comprometer tanto a eficiência energética quanto o adequado conforto térmico dos ambientes.

3.1.1.4. Inclui-se, ainda, como responsabilidade do LOCADOR a realização das manutenções preventivas e corretivas de natureza estrutural do imóvel, abrangendo, exemplificativamente, os sistemas hidráulico, elétrico, sanitário, de drenagem, cobertura, alvenaria, revestimentos, esquadrias, climatização, prevenção e combate a incêndio, bem como demais instalações e elementos indispensáveis à adequada conservação, segurança e funcionalidade do imóvel.

A atribuição ao LOCADOR da responsabilidade pela execução das manutenções preventivas e corretivas de natureza estrutural do imóvel encontra respaldo nos princípios da conservação patrimonial, da continuidade da prestação do serviço público e da adequada distribuição dos riscos contratuais inerentes à locação imobiliária destinada à Administração Pública.

Sob o aspecto técnico, os elementos estruturais e os sistemas prediais permanentes — tais como instalações hidráulicas, elétricas, sanitárias, sistemas de drenagem, cobertura, alvenaria, revestimentos, esquadrias, climatização e sistemas de prevenção e combate a incêndio — integram a própria constituição física e funcional do imóvel, caracterizando-se como componentes indissociáveis da edificação. Tais elementos demandam intervenções especializadas, planejamento de manutenção predial e, frequentemente, responsabilidade técnica habilitada, nos termos das normas técnicas aplicáveis, especialmente aquelas expedidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

Além disso, a responsabilidade do LOCADOR decorre da obrigação legal de assegurar que o imóvel permaneça em condições adequadas de uso durante toda a vigência contratual, conforme previsto na Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato), especialmente quanto ao dever de responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação e manter a forma e o destino do bem locado. Em contratos administrativos de locação, tal obrigação mostra-se ainda mais relevante em razão da necessidade de garantir a continuidade e a eficiência dos serviços públicos desenvolvidos no imóvel.

Do ponto de vista da gestão contratual e da economicidade, a transferência dessas obrigações ao LOCADOR evita que a Administração Pública realize investimentos em bens que não integram seu patrimônio, reduzindo riscos de desequilíbrio econômico, dispêndios extraordinários e conflitos relacionados à responsabilidade por falhas estruturais preexistentes ou decorrentes do desgaste natural da edificação. A medida também assegura maior



previsibilidade orçamentária, permitindo que os custos ordinários da ocupação sejam segregados das despesas estruturais de conservação patrimonial, que permanecem vinculadas à propriedade do imóvel.

Adicionalmente, a centralização da responsabilidade no LOCADOR favorece a preservação da integridade física da edificação e a observância das condições mínimas de segurança, acessibilidade, salubridade e operacionalidade exigidas para o funcionamento de unidades administrativas públicas, mitigando riscos de interrupção das atividades institucionais e de responsabilização da Administração perante órgãos de controle e fiscalização.

Dessa forma, a previsão contratual mostra-se tecnicamente adequada, juridicamente compatível com o regime locatício e alinhada aos princípios da eficiência, economicidade, continuidade do serviço público e adequada alocação de riscos previstos na legislação aplicável às contratações públicas.

3.10.1.5. Sistema de prevenção e combate a incêndio, em conformidade com as normas do Corpo de Bombeiros do Estado do Espírito Santo;

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. O imóvel deverá dispor de tratamento acústico adequado nos ambientes administrativos e operacionais, de modo a assegurar níveis de ruído compatíveis com as atividades desenvolvidas, em conformidade com a NBR 10152 da ABNT. Deverão ainda ser consideradas as diretrizes da NBR 10151 quanto a fontes externas de ruído, bem como referências de desempenho acústico aplicáveis.

Disposições específicas para o chamamento público

3.11. A contratação será precedida de **chamamento público para prospecção de imóveis**, podendo ser ofertados imóveis já existentes ou passíveis de adaptação.

3.12. O proponente deverá assumir integralmente a responsabilidade por todas as obras e adequações necessárias ao atendimento das especificações deste ETP, sem qualquer ônus adicional para a Administração.

3.13. A locação somente terá início após a entrega do imóvel em plenas condições de uso, com todas as adequações concluídas e aprovadas pela Administração mediante vistoria técnica.

3.14. Serão desclassificadas as propostas que não atendam integralmente aos requisitos técnicos, de acessibilidade, localização ou infraestrutura definidos neste Estudo Técnico Preliminar.



4. Estimativas das Quantidades para a Contratação

4.1. Locação de 01 (um) imóvel com área de aproximadamente 1002m², com disponibilidade de adequação de layout às especificidades desta gerência, para atender às necessidades da Farmácia Cidadã de Vitória.

4.2. E edificação deverá ser, preferencialmente, do tipo comercial, contendo os ambientes discriminados da tabela abaixo, a serem detalhados posteriormente em planta baixa:

	SETOR	QUANT.	ÁREA (m ²)	TOTAL
ÁREA DE ATENDIMENTO AO USUÁRIO	Recepção, triagem e atendimento	1	200	200
	Consultório farmacêutico/nutricionista	4	10,5	42
	Sala de assistente social	1	8	8
	Banheiro feminino	1	1	1
	Banheiro masculino	1	1	1
	Banheiro portadores de necessidades especiais (PNE)	1	2,25	2,25
ÁREA ADMINISTRATIVA	Área de estoque de medicamentos	1	250	250
	Sala de recursos humanos	1	8	8
	Sala de digitalização	1	12	12
	Sala da EMAFES	1	70	70
	Sala de coordenação	1	10	10
	Sala de reunião	1	15	15
	Copa com refeitório	1	20	20
	Sala para armazenamento de materiais	1	10	10
	Sala para abrigar servidor de rede	1	6,5	6,5
	Sala de Depósito de Material e limpeza (DML)	1	2	2
	Sala de apoio aos funcionários	1	20	20
	Banheiro feminino	1	1	1
	Banheiro masculino	1	1	1
	Banheiro portadores de necessidades especiais (PNE)	1	2,25	2,25
ÁREA INTERNA				682
ÁREA EXTERNA (ESTACIONAMENTO E CARGA E DESCARGA)				320
ÁREA MÍNIMA ESTIMADA				1002

Obs: O dimensionamento deve seguir o Manual de Ocupação da Administração Pública Federal e a NR-24, considerando aproximadamente 45 pessoas.

A partir da publicação do extrato do contrato no Diário Oficial do Estado (DOE) do Espírito Santo, a CONTRATADA terá um **prazo máximo de 60 (sessenta) dias** para disponibilizar o espaço físico para alocação da GEAF/SESA/ES, já feitas as adequações que se fizerem necessárias. 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 da Farmácia Cidadã de Vitória. Essa indisponibilidade foi formalmente atestada por meio de consulta à GEATI/SEGER, registrada no e-Docs nº 2026-71X41G.

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. Foram identificadas as seguintes opções:

IMÓVEL 1

- Local: R. Dra. Odete Braga Furtado, 65 - Enseada do Suá, Vitória - ES, 29050-345
- Tamanho Terreno: 1300m²
- Área construída: 700 m²
- Área estacionamento: 600 m²

Valor de aluguel: R\$65.000 mil reais.

IMÓVEL 2

- Local: Av. Fernando Ferrari, 2063-2091 - 2063-2091 - Goiabeiras, Vitória - ES, 29075-015
- Tamanho Terreno: 1000m²
- Área construída: 700 m²
- Área estacionamento: 700 m²

Valor de aluguel: R\$75.000 mil reais

IMÓVEL 3

- Local: Av. Vitória, 1822, Ilha de Santa Maria - Vitória / ES.
- Tamanho Terreno: 1.700m²
- Área construída: 850m²
- Área estacionamento: 850m²

Valor de aluguel: R\$62.000 mil reais

IMÓVEL 4

- Local: Avenida Princesa Isabel, 64, Centro – Vitória / ES.
- Tamanho Terreno: 1.775m²
- Área construída: 1.200m²
- Área estacionamento: 575m²

Valor de aluguel: R\$69.000 mil reais

5.6. O levantamento da disponibilidade imobiliária foi realizado com o objetivo de subsidiar a composição do valor estimado global da contratação, servindo como referência para a definição dos parâmetros de preços.

6. Estimativa do Valor da Contratação

6.1. O custo estimado total da contratação é de **R\$ 4.065.000,00** (Quatro milhões e sessenta e cinco mil reais), considerando 60 meses de contrato.



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\$ 67.750,00** (sessenta e sete mil e setecentos e cinquenta reais), calculada a partir da média simples das quatro cotações obtidas.

ITEM	CÓD. SIADES	ESPECIFICAÇÃO	UNIDADE	QUANT	VALOR UNITÁRIO (R\$)	VALOR TOTAL (R\$)
01	0280688	LOCAÇÃO DE IMÓVEL	MENSAL	60	R\$67.750,00	R\$ 4.065.000,00

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, para acomodar a Farmácia Cidadã Estadual de Vitória. A identificação de tal imóvel possibilita melhoria no atendimento e adequação das necessidades do setor.

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:

- 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, sistema de climatização e manutenção preventiva e corretiva dos ar condicionados, 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 Farmácia Cidadã Estadual de Vitória em imóvel que ofereça condições adequadas de segurança, infraestrutura e funcionalidade, compatíveis com as demandas operacionais e administrativas exercidas pela unidade. 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

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 água e esgoto 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.

Marianna Almeida Lemos

Farmacêutica - Autora do Estudo técnico preliminar

Natália Brostel de Magalhães Corrêa



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

SECRETARIA DE ESTADO DA SAÚDE

Farmacêutica - Chefe de Núcleo SESA/GEAF/NUGEPAR

Aprovo e autorizo este processo

Grazielle Massariol Mori Nascimento

Gerente Estadual de Assistência Farmacêutica



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 Farmácia Cidadã de Vitória	
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.	Realizar 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:	<input type="checkbox"/> Pouco	<input checked="" type="checkbox"/> Provável <input type="checkbox"/> 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:

MARIANNA ALMEIDA LEMOS

FARMACEUTICO - QSS
NUGEPAR - SESA - GOVES
assinado em 26/05/2026 12:54:12 -03:00

NATALIA BROSTEL DE MAGALHÃES CORRÊA

CHEFE NUCLEO ESPECIAL FG-CNE
NUGEPAR - SESA - GOVES
assinado em 26/05/2026 14:15:46 -03:00

GRAZIELLE MASSARIOL MORI NASCIMENTO

GERENTE QCE-03
GEAF - SESA - GOVES
assinado em 26/05/2026 15:55:49 -03:00



INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO

Documento capturado em 26/05/2026 15:55:49 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)
por MARIANNA ALMEIDA LEMOS (FARMACEUTICO - QSS - NUGEPAR - 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/2026-0102FR>