



**MUNICÍPIO DE VARGEM ALTA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE GABINETE - SEGAB**

## **TERMO DE REFERÊNCIA**

### **Modalidade de licitação:**

- Dispensa
- Pregão
- Inexigibilidade

### **Tipo:**

- Menor preço global
- Menor preço por item
- Menor preço por lote

### **Tipo de Contratação:**

- Bens
- Serviços

## **1. OBJETO**

1. Locação de imóvel situado em área central do Município de Vargem Alta/ES, destinado à instalação e funcionamento da unidade da Polícia Civil.

1.1 **DA NATUREZA DO OBJETO:** O objeto desta contratação não se enquadra como sendo de bem de luxo, conforme Decreto nº 10.818, de 2021.

## **2. JUSTIFICATIVA**

Considerando a necessidade de garantir melhores condições de funcionamento e de atendimento ao público pela Polícia Civil do Estado do Espírito Santo, no Município de Vargem Alta, justifica-se a contratação de aluguel de imóvel adequado para a instalação da unidade local.

Atualmente, a Prefeitura Municipal de Vargem Alta mantém um imóvel locado para a utilização pela Polícia Civil, entretanto, o espaço apresenta restrições de estacionamento, o que compromete a mobilidade de servidores, policiais e cidadãos que precisam se deslocar até a Delegacia. Ademais, a localização atual se encontra relativamente afastada do centro da cidade e das rotas de transporte coletivo, dificultando o acesso a pé e a integração com os demais serviços públicos municipais.

O imóvel ora indicado para a nova instalação apresenta localização estratégica, situado nas proximidades da Delegacia de Polícia Militar, o que possibilita maior integração entre as forças policiais, além de facilitar o acesso da população, que poderá se deslocar de forma mais rápida e eficiente entre as duas unidades de segurança pública. Essa proximidade contribui, ainda, para a otimização dos trabalhos policiais, o fortalecimento das ações conjuntas e o melhor atendimento ao cidadão.

Ressalta-se que a locatária do imóvel em questão apresentou proposta de valor inferior ao preço avaliado pela Comissão Municipal de Avaliação de Imóveis, o que demonstra a vantajosidade da contratação para a Administração Pública. Tal circunstância reforça a economicidade do processo, uma vez que o preço praticado encontra-se abaixo do valor de mercado estimado oficialmente, atendendo ao princípio da eficiência e ao interesse público, sem comprometer a adequação do imóvel às necessidades da Polícia Civil.

No tocante ao procedimento de contratação, trata-se de inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, uma vez que a escolha do imóvel se dá em razão de suas características próprias, relacionadas à localização, estrutura e adequação ao interesse público, não havendo possibilidade de competição.

Destaca-se, ainda, que não se faz necessária a elaboração de Estudo Técnico Preliminar (ETP), conforme disposto no art. 18, § 7º, inciso II, da Lei nº 14.133/2021, tendo em vista que a contratação envolve a locação de imóvel cujas condições de instalação e localização condicionam sua escolha, hipótese expressamente dispensada da apresentação de ETP.

Dessa forma, a contratação se mostra plenamente justificada, visando garantir maior eficiência no atendimento à população, melhor adequação logística, integração institucional entre as forças de segurança e a promoção do interesse público local.

### **3. QUANTITATIVO / ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS / VALORES REFERENCIAIS DE MERCADO**

#### **Planilha de Custo/Mapa de Pesquisa de Preços e Orçamentos (anexo)**

<b>CATSER</b>	<b>Item</b>	<b>Especificação/Descrição (Especificação Técnica)</b>	<b>Unidade fornec</b>	<b>Quant.</b>	<b>Valor unitário (R\$)</b>	<b>Valor total (R\$)</b>
0415	01	Locação de imóvel residencial com dois pavimentos com área útil de 188,10m <sup>2</sup> situado à Rua Projetada, s/nº, Centro, Vargem Alta-ES para funcionamento da unidade da Polícia Civil.	mês	12	3.800,00	45.600,00

3.1 O custo estimado total da contratação é de R\$ 45.600,00 (quarenta e cinco mil e seiscentos reais), conforme custos unitários apostos na tabela acima

### **4. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

4.1 A contratação será atendida pela seguinte dotação:

Órgão: 030
Unidade: 100
Programa: 030100.0412200032.007
Elemento de Despesa: 339039
Fonte de Recurso: 1500009999
Ficha: 0042

4.2 A dotação relativa ao exercício financeiro subsequente será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.

## **5. LOCAIS DE ENTREGA DOS BENS/EXECUÇÃO DO SERVIÇO**

5.1 A entrega dos bens/execução do serviço se dará no local abaixo especificado:

**Endereço: Rua Projetada, s/nº, Centro, Vargem Alta-ES**

**Telefone de contato: 28999284794**

## **6. PRAZO DE ENTREGA E EXECUÇÃO CONTRATUAL**

6.1. O prazo de execução do serviço é de 12 meses, podendo ser prorrogado dentro das especificações da Lei 14.133/21.

6.2. Os serviços serão recebidos provisoriamente, de forma sumária, no prazo de 20 (vinte) dias, pelo(a) responsável pelo acompanhamento e fiscalização do contrato, para efeito de posterior verificação de sua conformidade com as especificações constantes neste Termo de Referência e na proposta.

6.6. Os serviços poderão ser rejeitados, no todo ou em parte, quando em desacordo com as especificações constantes neste Termo de Referência e na proposta, devendo ser substituídos no prazo de 30 (trinta) dias, a contar da notificação da contratada, às suas custas, sem prejuízo da aplicação das penalidades.

6.7. Os serviços serão recebidos definitivamente no prazo de 30 (trinta) dias, contados do recebimento provisório, após a verificação da qualidade e quantidade do material e consequente aceitação mediante termo detalhado.

6.7.1. Na hipótese de a verificação a que se refere o subitem anterior não ser procedida dentro do prazo fixado, reputar-se-á como realizada, consumando-se o recebimento definitivo no dia do esgotamento do prazo.

6.8. O recebimento provisório ou definitivo não excluirá a responsabilidade civil pela solidez e pela segurança do serviço nem a responsabilidade ético profissional pela perfeita execução do contrato.

6.9 O pagamento do aluguel será realizado mensalmente, de acordo com o previsto ao contrato, mensalmente, após o recebimento do imóvel, com as respectivas adequações, quando necessárias.

## **7. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR**

7.1. *Não será admitida a subcontratação do objeto contratual.*

7.3. Não haverá exigência da garantia da contratação dos arts. 96 e seguintes da Lei nº 14.133/21, pelas razões abaixo justificadas:

Considerando que se trata de contratação de locação de imóvel, cuja prestação do serviço ocorre de forma imediata e contínua mediante a disponibilização do bem, não se mostra necessária a exigência de garantia contratual. A Lei nº 14.133/2021 prevê a garantia como faculdade da Administração e, neste caso, sua exigência não se justifica, uma vez que não há execução de obra, fornecimento de bens ou prestação de serviços que demandem cobertura de riscos de inadimplemento.

7.4. O fornecedor será selecionado por meio da realização de dispensa por inexigibilidade.

7.5 Para fins de habilitação, deverá o licitante comprovar os seguintes requisitos:

#### **7.5.1. Habilitação Jurídica**

(x) Pessoa física: cédula de identidade (RG) ou documento equivalente que, por força de lei, tenha validade para fins de identificação em todo o território nacional;

(x) Empresário individual: inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede;

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

#### **7.5.2. Habilitação fiscal, social e trabalhista**

(x) Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ou no Cadastro de Pessoas Físicas, conforme o caso;

(x) Prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional, mediante apresentação de certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), referente a todos os créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União (DAU) por elas administrados, inclusive aqueles relativos à Seguridade Social, nos termos da Portaria Conjunta nº 1.751, de 02 de outubro de 2014, do Secretário da Receita Federal do Brasil e da Procuradora-Geral da Fazenda Nacional.

( ) Prova de regularidade com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS);

( ) Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa ou positiva com efeito de negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943;

( ) Prova de inscrição no cadastro de contribuintes [Estadual/Distrital] ou [Municipal/Distrital] relativo ao domicílio ou sede do fornecedor, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;

( ) Prova de regularidade com a Fazenda [Estadual/Distrital] ou [Municipal/Distrital] do domicílio ou sede do fornecedor, relativa à atividade em cujo exercício contrata ou concorre;

Caso o fornecedor seja considerado isento dos tributos [Estadual/Distrital] ou [Municipal/Distrital] relacionados ao objeto contratual, deverá comprovar tal condição mediante a apresentação de declaração da Fazenda respectiva do seu domicílio ou sede, ou outra equivalente, na forma da lei.

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

#### **7.5.3. Qualificação econômico-financeira**

(x) Certidão negativa de insolvência civil expedida pelo distribuidor do domicílio ou sede do licitante, caso se trate de pessoa física, desde que admitida a sua participação na licitação (art. 5º, inciso II, alínea “c”, da Instrução Normativa Seges/ME nº 116, de 2021), ou de sociedade simples;

( ) Certidão negativa de falência expedida pelo distribuidor da sede do fornecedor - Lei nº 14.133, de 2021, art. 69, caput, inciso II);

#### **7.5.4. Qualificação técnica**

### **8. ACOMPANHAMENTO DA ENTREGA DO MATERIAL E FISCALIZAÇÃO**

#### **REPRESENTANTE DA ADMINISTRAÇÃO PARA O RECEBIMENTO, ACOMPANHAMENTO E FISCALIZAÇÃO:**

##### **Fiscal Titular**

**Nome do servidor: Sandra Gueller Barlez**

**Nº matrícula:010688**

**Função/ Cargo: Assessor**

**Lotação: Gabinete**

##### **Fiscal Suplente**

**Nome do servidor: Cleyde Maria Marin**

**Nº matrícula:10689**

**Função/ Cargo: Assessor**

**Lotação: Gabinete**

8.1 O acompanhamento e fiscalização da execução do contrato consiste na verificação da conformidade da prestação dos serviços, dos materiais, técnicas e equipamentos empregados, de forma a assegurar o perfeito cumprimento do ajuste, que serão executados por um ou mais representantes da Contratante, especialmente designados, na forma dos artigos 117 e 140 da Lei nº 14.133/21.

8.2 O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial (Lei nº 14.133/2021, art. 115, caput).

8.3 A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133/2021, art. 117, caput).

8.3.1. O fiscal do contrato anotarà em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados (Lei nº 14.133/2021, art. 117, §1º).

8.3.2. O fiscal do contrato informará a seus superiores, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência (Lei nº 14.133/2021, art. 117, §2º).

8.4. O contratado será obrigado a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, a suas expensas, no total ou em parte, o objeto do contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes de sua execução ou de materiais nela empregados (Lei nº 14.133/2021, art. 119).

8.5. O contratado será responsável pelos danos causados diretamente à Administração ou a terceiros em razão da execução do contrato, e não excluirá nem reduzirá essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pelo contratante (Lei nº 14.133/2021, art. 120).

8.6. Somente o contratado será responsável pelos encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais resultantes da execução do contrato (Lei nº 14.133/2021, art. 121, caput).

8.6.1. A inadimplência do contratado em relação aos encargos trabalhistas, fiscais e comerciais não transferirá à Administração a responsabilidade pelo seu pagamento e não poderá onerar o objeto do contrato (Lei nº 14.133/2021, art. 121, §1º).

8.7. As comunicações entre o órgão ou entidade e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade.

## **9. CRITÉRIOS DE ACEITABILIDADE**

9.1 Entregar ao município o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina.

9.2 Manter, durante o período da locação, a forma e a destinação do imóvel.

9.3 Pagar todas as obrigações de natureza fiscal, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel.

9.4 Adaptar e/ou permitir a adaptação do layout as necessidades de ambiente e áreas do imóvel, a fim de proporcionar o funcionamento adequado dos diversos serviços, seções e equipes do locatário;

9.5 Antes da assinatura do contrato, será realizada uma vistoria no imóvel, cujo laudo será parte integrante do contrato, a fim de se resguardar os direitos e obrigações das partes contratantes. Os locadores autorizam os locatários a proceder as adaptações e reformas no imóvel que julgar oportunas.

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

### **10.1 Prazos**

Prazo de troca de bens rejeitados: 30 dias

Prazo de recebimento definitivo do objeto/serviço: 30 dias

Prazo de liquidação do documento fiscal: 30 dias

Prazo de pagamento: 30 dias

## **11. RESPONSABILIDADES DA CONTRATANTE**

11.1 Obriga-se a Administração/Contratante:

11.1. comunicar a Contratada toda e quaisquer ocorrências relacionadas ao objeto entregue/executado;

11.2. efetuar o pagamento da Contratada de acordo com a forma de pagamento estipulada na licitação e no Contrato;

11.3. promover o acompanhamento e a fiscalização do fornecimento/prestação dos serviços, sob os aspectos qualitativo e quantitativo, anotando em registro próprio as falhas e solicitando as medidas corretivas;

11.4. rejeitar, no todo ou em parte, o objeto entregue pela Contratada fora das especificações do contrato;

11.5. observar para que durante a vigência do Contrato sejam cumpridas as obrigações assumidas pela Contratada, bem como sejam mantidas todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação;

11.6. aplicar as sanções administrativas, quando se fizerem necessárias;

11.7. prestar à CONTRATADA informações e esclarecimentos que venham a ser solicitados;

11.8. demais condições constantes do edital de licitação.

11.9 Pagar as despesas relativas ao fornecimento de água e de energia elétrica e iluminação pública.

11.10 Conservar o imóvel locado e a realizar nele, por sua conta, as obras de reparação dos estragos a que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal;

11.11 Restituir o imóvel, quando finda a locação, no estado em que o recebeu, conforme Laudo de Vistoria, salvo as deteriorações de seu uso normal; e que o LOCATÁRIO poderá exercer o direito de retenção do imóvel locado até que seja devidamente indenizado pela execução, nele:

a) de benfeitorias necessárias, quando os LOCADORES, previamente notificados, houver se recusado a realizá-las;

b) de benfeitorias úteis que, por não poderem ser levantadas, a ele se incorporam.

## **12. RESPONSABILIDADES DA CONTRATADA**

12. Obriga-se a empresa vencedora:

12.1. atender a todas as solicitações de contratação efetuadas durante a vigência do Contrato ou Ata de Registro de Preços, limitada ao quantitativo de cada item;

12.2. ao fornecimento/execução do objeto, de acordo com as especificações constantes no Edital, em consonância com a proposta apresentada e com a qualidade e especificações determinadas pela legislação em vigor;

12.3. responsabilizar-se pela boa execução e eficiência no fornecimento do produto/execução do serviço objeto do edital;

12.4. reparar, corrigir, remover as suas expensas, no todo ou em parte o(s) objeto(s) em que se verificarem danos em decorrência do transporte, bem como, providenciar a imediata substituição dos mesmos;

12.5. providenciar a imediata correção das deficiências apontadas pelo contratante quando da entrega do produto/execução do serviço;

12.6. apresentar, sempre que solicitado documentos que comprovem a procedência do produto fornecido, assim como amostra para análise pela Administração, sem qualquer ônus adicional;

12.7. não subcontratar, ceder ou transferir, total ou parcialmente, o objeto do contrato ou da Ata de Registro de Preços, sem previa autorização da contratante;

12.8. manter, durante a vigência do contrato ou do Registro de Preços, todas as condições de habilitação e qualificações exigidas na licitação;

12.9. a estender aos contratos objeto da Ata, os benefícios e promoções oferecidas aos demais clientes da contratada;

12.10. responsabilizar-se por quaisquer danos ou prejuízos físicos ou materiais causados à Administração ou a terceiros, pelos seus prepostos, advindos de imperícia, negligência, imprudência ou desrespeito às normas de segurança, quando da execução do fornecimento;

12.11. responsabilizar-se por todas e quaisquer despesas, inclusive, despesa de natureza previdenciária, fiscal, trabalhista ou civil, bem como emolumentos, ônus ou encargos de qualquer espécie e origem, pertinentes à execução do objeto contratado;

12.12. mesmo não sendo a fabricante da matéria prima empregada na fabricação de seus produtos, a empresa vencedora, responderá inteira e solidariamente pela qualidade e autenticidade destes, obrigando-se a substituir, as suas expensas, no todo ou em parte, o objeto desta licitação, em que se verificarem vícios, defeitos, incorreções, resultantes da fabricação ou transporte, constatado visualmente ou em laboratório, correndo estes custos por sua conta;

12.13. manter endereço eletrônico (e-mail) válido para fins de comunicação com a contratante por todo o período de contratação; comunicando, imediatamente, o Contratante em caso de alteração.

12.14 Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive apresentação da documentação correspondente;

12.15 Manter-se durante a vigência do contrato as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;

12.16 Manter o imóvel segurado contra incêndio;

12.17 Pagar os impostos incidentes sobre o imóvel;

12.18 Incorrer nas despesas relacionadas com:

a) as obras ou serviços exigidos pela segurança da construção ou pela correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel;

b) desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcialmente, à presente locação.

### **13. DISPOSIÇÕES GERAIS/INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES**

13.1. A Fundamentação da Contratação e seus quantitativos encontram-se pormenorizada em Tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares, apêndice deste Termo de Referência.

13.2. A descrição da solução como um todo, encontra-se pormenorizada em tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares, apêndice deste Termo de Referência.

Vargem Alta, 25 de agosto de 2025.

RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO TERMO DE REFERÊNCIA:

**ELLEN PETERLE GOUVEIA ALTOÉ AGRIZZI**  
**SUBSECRETÁRIO MUNICIPAL**  
**SUBSECRETARIA - SSEGAB - SEGAB**

**GESTOR RESPONSÁVEL:**

**ALESSANDRA OLGA BORGES FASSARELLA**  
**SECRETÁRIO MUNICIPAL**  
**GASEGAB - SEGAB**

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

**ELLEN PETERLE GOUVEIA ALTOÉ AGRIZZI**  
SUBSECRETÁRIO MUNICIPAL  
SSEGAB - SEGAB - PMVA  
assinado em 25/08/2025 16:20:19 -03:00

**ALESSANDRA OLGA BORGES FASSARELLA**  
SECRETÁRIO MUNICIPAL  
GASEGAB - SEGAB - PMVA  
assinado em 26/08/2025 13:58:16 -03:00



**INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO**

Documento capturado em 26/08/2025 13:58:16 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)  
por ELLEN PETERLE GOUVEIA ALTOÉ AGRIZZI (SUBSECRETÁRIO MUNICIPAL - SSEGAB - SEGAB - PMVA)  
Valor Legal: ORIGINAL | Natureza: DOCUMENTO NATO-DIGITAL

A disponibilidade do documento pode ser conferida pelo link: <https://e-docs.es.gov.br/d/2025-HMZ0MP>