



**DEFENSORIA PÚBLICA
DO ESPÍRITO SANTO**

Praça Manoel Silvino Monjardim, 54 - Bairro Centro - CEP 29010-390 - Vitória - ES - www.defensoria.es.def.br

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Vitória, 22 de julho de 2025.

1 DA DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

Tendo em vista a necessidade desta Defensoria Pública de realizar estudo técnico e laudo de avaliação dos imóveis objeto dos seguintes contratos de locação vigentes:

- Contrato nº 020/2012, firmado com a empresa Tavares Incorporadora Ltda (CNPJ nº 20.594.749/0001-11), referente à locação da Sede Administrativa da Defensoria Pública;
- Contrato nº 015/2016, referente à locação do Núcleo Cível de Vitória, firmado com o senhor Antônio Argemiro Guizzard;
- Contrato nº 017/2012, referente à locação do Núcleo de Colatina, firmado com a empresa SZ Imóveis Ltda;

Os representantes dos imóveis da Sede Administrativa, do Núcleo Cível e do Núcleo de Colatina solicitaram a revisão dos respectivos contratos de locação, alegando a incompatibilidade nos valores dos aluguéis em decorrência da valorização das áreas onde os imóveis estão localizados, o que elevou o valor do metro quadrado (m²) na região. Para fundamentar os pedidos, foram apresentados laudos de avaliação imobiliária.

Em razão da necessidade de verificar a revisão contratual e garantir a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro dos contratos mencionados, justifica-se a autuação do processo administrativo para contratação de empresa especializada para elaboração dos laudos de avaliação dos imóveis, com o objetivo de reavaliar os valores dos aluguéis e assegurar contratos adequados às condições do mercado imobiliário.

Dessa forma, fica evidenciada a necessidade de autuação *ex officio* de procedimento visando à contratação de pessoa jurídica para elaboração de laudo de avaliação de imóvel, visto que essa Defensoria Pública não conta com mão de obra especializada para a realização do serviço ora exposto.

2 DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTAS ANUAL

A presente contratação tem como objetivo a contratação de empresa para a emissão de laudos de avaliação dos imóveis referentes à revisão dos contratos de locação da Sede Administrativa, do Núcleo Cível de Vitória e do Núcleo de Colatina da Defensoria Pública do Estado do Espírito Santo.

Esclarece-se que tal contratação não foi incluída na previsão do Plano Anual de Contratações vigente, pois, à época de sua elaboração, não havia indicativo da necessidade de revisão contratual dos referidos contratos de locação, nem da reavaliação dos valores praticados no mercado imobiliário. A demanda surgiu posteriormente, em virtude das solicitações dos proprietários dos imóveis.

3 DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A contratação deverá atender aos seguintes requisitos mínimos, sobre os laudos de avaliação dos imóveis, requer-se:

- Apresentar laudo de avaliação de imóvel em modelo completo, com graus de fundamentação e precisão explicados e atendendo a todas as exigências da NBR 14653-2, a qual regulamenta os procedimentos de avaliação de imóveis urbanos, com saneamento de dados com tratamento científico por inferência estatística, obrigatoriamente, não sendo aceito tratamento de dados por homogeneização de fatores.
- Apresentar pesquisa de mercado e banco de dados em anexo.
- O modelo matemático desenvolvido deverá levar em conta devidamente e suficientemente as características concretas e específicas do objeto submetido à avaliação.
- O laudo de avaliação de imóvel deve ser assinado por profissional de Engenharia ou Arquitetura, habilitado conforme preceitua a NBR 14653 – estabelece os procedimentos técnicos para a avaliação de bens, incluindo imóveis urbanos, rurais, máquinas, equipamentos e bens industriais, entre outros.
- O laudo de avaliação de imóvel deve vir acompanhado da respectiva Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica (ART ou RRT) quitada e custeada pelo responsável técnico.
- O laudo de avaliação de imóvel deve obedecer aos critérios do MAB – Manual de Orientações Técnicas de Avaliação de Bens, que se encontra disponível na Secretaria Estadual de Gestão e Recursos Humanos – SEGER/ES, e aos critérios da NBR 14653 e suas partes correlatas, exigindo-se especial atenção no que diz respeito a: critérios de enquadramento de fundamentação e precisão do laudo; descrição das características específicas do objeto avaliado e a aplicabilidade do modelo matemático em relação a essas características; estudo mercadológico da região; bem como atendimento aos preceitos estatísticos, econométricos e matemáticos da avaliação e todos os requisitos técnicos da norma em referência.

· Fidelidade das amostras de mercado utilizadas para a elaboração do laudo de avaliação de imóvel e de todas as informações prestadas no trabalho contratado.

4 DA(S) ESTIMATIVAS DA(S) QUANTIDADE(S)

Os imóveis objetos dos contratos de locação localizam-se em diferentes endereços, conforme descrito a seguir:

1. Sede Administrativa

Localizada na Praça Manoel Silvino Monjardim, nº 54, Centro, Vitória/ES – CEP 29.010-390, a sede está edificada sobre terreno com área total de 2.849,94 m², sendo 913,88 m² de área construída. A edificação principal possui quatro pavimentos: térreo com 246,31 m², primeiro pavimento com 229,09 m², segundo e terceiro pavimentos com 219,24 m² cada, além de pátio com vagas de garagem. Adicionalmente, há duas edículas no terreno, com aproximadamente 18 m² e 23 m², respectivamente. Um imóvel anexo à Sede Administrativa, com 436 m² de área e frente para a Rua Henrique Novais, passará a integrar o objeto do contrato de locação vigente, visando à ampliação da área ocupada pela Defensoria Pública, destinando-se ao uso como almoxarifado.

2. Núcleo Cível de Vitória

Localizado na Rua Marília de Rezende Scarton Coutinho, nº 194, bairro Enseada do Suá, Vitória/ES – CEP 29050-410, com inscrições fiscais na Prefeitura Municipal de Vitória sob os números 16923995, 16924029, 26924100 e 16924290. O imóvel está edificado sobre o lote RU09 da quadra 13, com área de 566,30 m², devidamente registrado sob a matrícula nº 48.125 do Cartório de Registro Geral de Imóveis da 2ª Zona.

O contrato inclui, ainda, área de estacionamento localizada no lote RU06 da quadra 13, situado na Rua João Jony de Deus, nº 85, com 420 m², inscrito na Prefeitura Municipal de Vitória sob o nº 6179703 e no Sistema de Gerenciamento do Patrimônio da União (SPU) sob o nº 570.50016422-62.

3. Núcleo de Colatina

Localizado na Rua Germano Naumann Filho, nº 232, lojas 01 e 02, Centro, Colatina/ES, com área total de 614,84 m² (seiscentos e quatorze metros quadrados e oitenta e quatro decímetros quadrados), conforme Alvará de Construção nº 395/2011. O imóvel consta, ainda, com 14 (quatorze) vagas de estacionamento no subsolo das referidas lojas.

O levantamento de mercado tem como objetivo identificar as possíveis alternativas para a contratação dos laudos de avaliação imobiliária para a Sede Administrativa, o Núcleo Cível de Vitória e o Núcleo de Colatina, analisando criticamente cada uma das opções sob aspectos técnicos e econômicos, de modo a justificar a viabilidade ou inviabilidade das alternativas avaliadas segundo critérios financeiros e qualitativos.

A seguir, são apresentadas três possíveis soluções para atendimento da demanda, considerando a contratação individual dos laudos para cada local, com suas respectivas vantagens e desvantagens:

SOLUÇÃO	VANTAGENS	DESVANTAGENS
1. Dispensa de Licitação (contratação direta)	<p>Processo ágil e simplificado</p> <p>Adequado ao baixo valor estimado</p> <p>Atendimento rápido à demanda</p> <p>Preserva princípios da economicidade e eficiência</p>	<p>Menor competitividade</p> <p>Necessita rigor na análise das propostas para garantir vantajosidade</p>
2. Adesão a Ata de Registro de Preços (carona)	<p>Possibilidade de adquirir produto já registrado</p> <p>Segurança jurídica no procedimento</p>	<p>Processo mais burocrático e demorado</p> <p>Pode não atender plenamente às especificações técnicas</p> <p>Risco de incompatibilidade com necessidades específicas</p>
3. Pregão Eletrônico para Ata de Registro de Preços	<p>Maior competitividade e transparência</p> <p>Possibilidade de obtenção de melhores preços</p>	<p>Processo longo e custoso para demanda pontual</p> <p>Desproporcionalidade entre custo e benefício</p> <p>Tempo elevado para atendimento da necessidade</p>

Diante da análise realizada, a solução mais adequada para o atendimento da presente demanda é a **contratação direta por dispensa de licitação**, conforme previsto no art. 75, inciso II, da Lei nº 14.133/2021, em razão do baixo valor estimado, da especificidade da demanda e da necessidade de atendimento rápido e eficiente. Considerando ainda o curto prazo para realização do serviço, opta-se pela contratação de empresa especializada para a elaboração e emissão de laudo de avaliação dos imóveis, com vistas à reavaliação dos valores de locação e à verificação do equilíbrio econômico-financeiro dos contratos vigentes.

A estimativa de preços preliminar apresentada visa à análise da viabilidade orçamentária e financeira da contratação.

GRUPO 01	
SEDE ADMINISTRATIVA - Laudo de reavaliação do valor do aluguel	
EMPRESA 01: MR AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA	R\$ 1.850,00
EMPRESA 02: NP PIASSI ENGENHARIA E ARQUITETURA	R\$ 2.250,00
EMPRESA 03: ATR AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA	R\$ 2.800,00
VALOR GLOBAL MÉDIO	R\$ 2.300,00
GRUPO 02	
NÚCLEO CÍVEL - Laudo de reavaliação do valor do aluguel	
EMPRESA 01: MR AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA	R\$ 1.450,00
EMPRESA 02: SIMONE XAVIER ARQUITETURA E ENGENHARIA LTDA	R\$ 2.700,00
EMPRESA 03: ATR AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA	R\$ 2.800,00
VALOR GLOBAL MÉDIO	R\$ 2.316,67
GRUPO 03	
NÚCLEO DE COLATINA - Laudo de reavaliação do valor do aluguel	
EMPRESA 01: MR AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA	R\$ 2.450,00
EMPRESA 03: NP PIASSI ENGENHARIA E ARQUITETURA	R\$ 2.550,00
EMPRESA 02: SIMONE XAVIER ARQUITETURA E ENGENHARIA LTDA	R\$ 2.750,00
VALOR GLOBAL MÉDIO	R\$ 2.583,33

Como resultado da pesquisa preliminar de mercado, e conforme demonstrativo apresentado no quadro de cotações, obteve-se o seguinte custo estimado para os grupos:

GRUPO 01: R\$ 2.300,00 (dois mil e trezentos reais)

· GRUPO 02: R\$ 2.316,67 (dois mil trezentos e dezesseis reais e sessenta e sete centavos).

· GRUPO 03: R\$ 2.583,33 (dois mil quinhentos e oitenta e três reais e trinta e três centavos).

Perfazendo assim, um total estimado da contratação dos grupos de **R\$ 7.200,00 (sete mil e duzentos reais).**

Ressalta-se que, previamente à abertura do processo licitatório, **será realizada nova pesquisa de preços atualizada pelo Setor de Compras**, com o objetivo de alinhar os valores estimados às condições de mercado vigentes à época, em observância ao princípio da economicidade e à seleção da proposta mais vantajosa para a Administração Pública.

7 DA DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Diante da necessidade de avaliação do imóvel, a solução adotada é a contratação de pessoa jurídica para fornecimento de estudo técnico com laudo de avaliação de imóveis.

A contratação se dará de forma direta mediante dispensa de licitação, tendo em vista no art. 75, II, da Lei nº 14.133/2021, sendo o prestador de serviço selecionado pelo critério de julgamento de menor preço.

· Apresentar laudo de avaliação de imóvel em modelo completo, com graus de fundamentação e precisão explicados e atendendo a todas as exigências da NBR 14653, a qual regulamenta os procedimentos de avaliação de imóveis urbanos, com saneamento de dados com tratamento científico por inferência estatística, obrigatoriamente, não sendo aceito tratamento de dados por homogeneização de fatores.

· Apresentar pesquisa de mercado e banco de dados em anexo.

· O modelo matemático desenvolvido deverá levar em conta devidamente e suficientemente as características concretas e específicas do objeto submetido à avaliação.

· O laudo de avaliação de imóvel deve ser assinado por profissional de Engenharia ou Arquitetura, habilitado conforme preceitua a NBR 14653.

· O laudo de avaliação de imóvel deve vir acompanhado da respectiva Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica (ART ou RRT) quitada e custeada pelo responsável técnico.

· O laudo de avaliação de imóvel deve obedecer aos critérios do MAB – Manual de Orientações Técnicas de Avaliação de Bens, que se encontra disponível na Secretaria Estadual de Gestão e Recursos Humanos – SEGER/ES, e aos critérios da NBR 14653 e suas partes correlatas, exigindo-se especial atenção no que diz respeito a: critérios de enquadramento de fundamentação e precisão do laudo; descrição das características específicas do objeto avaliado e a aplicabilidade do modelo matemático em relação a essas características; estudo mercadológico da região; bem como atendimento aos preceitos estatísticos, econométricos e matemáticos da avaliação e todos os requisitos técnicos da norma em referência.

· Fidelidade das amostras de mercado utilizadas para a elaboração do laudo de avaliação de imóvel e de todas as informações prestadas no trabalho contratado.

· A distância máxima para a avaliação é 1 km, porém é passível de aumento caso o critério torne a avaliação inviável desde que devidamente justificado.

O prazo máximo para entrega do trabalho é de **15 (quinze) dias úteis**, a partir da ciência do proponente para a elaboração do laudo.

· Havendo apontamento de inconformidades ou imperfeições, após análise desta Defensoria Pública, haverá o prazo de 48 horas, improrrogáveis, para os devidos acertos e posterior homologação do laudo pela Gerência.

Sobre a qualificação técnica para realização do serviço, requer-se:

· A empresa deverá comprovar que possui em seu quadro permanente, na data prevista para a entrega da proposta, profissional(s) de nível superior devidamente reconhecido(s) pela CREA ou pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), com atestado de responsabilidade técnica, por intermédio de vínculo empregatício, contrato de prestação de serviços ou participação no quadro societário;

· Indicar a qualificação de cada um dos membros da equipe técnica que se responsabilizará pelos trabalhos e o aparelhamento técnico adequado e disponível para realização do objeto deste ETP.

8 DA JUSTIFICATIVA DE PARCELAMENTO

A Lei nº 14.133/2021 estabelece como diretriz para as contratações públicas, o princípio do parcelamento sempre que este se mostrar tecnicamente viável e economicamente vantajoso para a Administração.

O parcelamento tem como finalidade ampliar a competitividade, permitindo a participação de um número maior de fornecedores e promovendo a economicidade por meio de maior disputa entre os licitantes.

No presente caso, considerando a necessidade de emissão de laudos técnicos de avaliações imobiliárias referentes a três contratos de locação distintos — Sede Administrativa, Núcleo Cível de Vitória e Núcleo de Colatina — verifica-se a viabilidade técnica e econômica do parcelamento da contratação em três grupos independentes, correspondentes a cada um dos imóveis.

O parcelamento proposto se justifica pela possibilidade de diferentes fornecedores se habilitarem para cada grupo, promovendo maior disputa, melhores condições comerciais e celeridade na entrega dos serviços, respeitando as especificidades de cada imóvel avaliado, sem comprometer o equilíbrio financeiro nem a economicidade da gestão pública.

9 DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Pretende-se suprir a demanda com a contratação de empresa especializada para emissão de laudos técnicos de avaliação imobiliária, com vistas à revisão dos contratos de locação referentes à Sede Administrativa, ao Núcleo Cível de Vitória e ao Núcleo de Colatina, garantindo a adequada análise da compatibilidade dos valores praticados com os preços de mercado.

Com a contratação, busca-se subsidiar tecnicamente decisões administrativas quanto à necessidade de reequilíbrio econômico-financeiro dos contratos vigentes, assegurando maior transparência, segurança jurídica e gestão eficiente dos recursos públicos. Almeja-se, ainda, a obtenção de estudos fundamentados e alinhados às normas técnicas, conciliando qualidade técnica e custo compatível, de modo a atender de forma plena e satisfatória às necessidades institucionais da Defensoria Pública do Estado do Espírito Santo.

10 DAS PROVIDÊNCIAS ANTERIORES À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

A autoridade competente designará, formalmente, comissão e/ou fiscais responsáveis pelo acompanhamento da execução da contratação, aos quais compete:

- Exercer de modo sistemático a fiscalização da execução da contratação, objetivando verificar o cumprimento das disposições técnicas e administrativas, em todos os seus aspectos;
- Atestar o recebimento provisório e o definitivo;
- Receber, conferir e atestar as NOTAS FISCAIS, com base nas requisições emitidas pela DPES;
- Anotar em registro próprio, comunicando à CONTRATADA, as irregularidades constatadas, informando prazo para sua regularização, propondo à Administração, quando for o caso, a aplicação das penalidades a serem previstas no Termo de Referência e na legislação pertinente.
- Anotar todas as ocorrências relacionadas com a execução da contratação em registro próprio, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados, conforme Termo de Referência;

11 DAS CONTRATAÇÕES CORRELATAS

A contratação da avaliação de imóveis está correlacionada aos Contratos de Locação nº 020/2012, firmado

com a empresa TAVARES INCORPORADORA LTDA (Sede Administrativa), nº 015/2016, firmado com ANTÔNIO ARGEMIRO GUIZZARDI (Núcleo Cível de Vitória), e nº 017/2012, firmado com SZ IMÓVEIS LTDA (Núcleo de Colatina), todos celebrados com a Defensoria Pública do Estado do Espírito Santo. A emissão dos respectivos laudos técnicos de avaliação visa identificar o valor atual de mercado para locação de cada imóvel, como forma de assegurar contratos mais justos, equilibrados e compatíveis com as condições praticadas no mercado imobiliário local.

12 DOS IMPACTOS AMBIENTAIS

Não há incidência de impactos ambientais relevantes na avaliação de imóveis.

13 DA VIABILIDADE DE CONTRATAÇÃO

Diante da análise realizada no presente Estudo Técnico Preliminar, sugere-se a contratação de empresa especializada para a elaboração de estudos técnicos e emissão de laudos de avaliação dos imóveis atualmente ocupados pela **Sede Administrativa**, pelo **Núcleo Cível de Vitória** e pelo **Núcleo de Colatina** da Defensoria Pública do Estado do Espírito Santo, com o objetivo de subsidiar eventual revisão contratual dos respectivos contratos de locação, assegurando a compatibilidade dos valores praticados com os parâmetros do mercado imobiliário.

Assim, diante do exposto, declara-se ser viável e recomendada a contratação da solução pretendida, em conformidade com os princípios da eficiência, economicidade e interesse público.

Bárbara Barbosa Alves

Coordenadora de Atividades

Nº Funcional 646204-01



Documento assinado eletronicamente por **Barbara Barbosa Alves**, **Coordenador(a) de Atividades**, em 22/07/2025, às 11:19, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://sei.defensoria.es.def.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 informando o código verificador **0021758** e o código CRC **4AFBD121**.



**DEFENSORIA PÚBLICA
DO ESPÍRITO SANTO**

Praça Manoel Silvino Monjardim, 54 - Bairro Centro - CEP 29010-390 - Vitória - ES - www.defensoria.es.def.br

TERMO DE REFERÊNCIA

Vitória, 23 de julho de 2025.

1. DO OBJETO

1.1. Contratação de empresa especializada para emissão de laudo de avaliação de imóveis, visando à revisão dos contratos de locação dos imóveis onde estão localizados a Sede Administrativa, o Núcleo Cível e o Núcleo de Colatina da Defensoria Pública do Estado do Espírito Santo, conforme especificações e quantidades constantes neste Termo de Referência.

2. DEFINIÇÃO DO OBJETO

2.1. O objeto do presente Termo de Referência é a contratação de 03 (três) estudos técnicos e respectivos laudos de avaliação técnica, referentes a imóveis locados pela DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, conforme os seguintes contratos de locação vigentes:

a) Contrato nº 020/2012, firmado com a empresa TAVARES INCORPORADORA LTDA (CNPJ nº 20.594.749/0001-11), referente ao imóvel localizado na Praça Manoel Silvino Monjardim, nº 54, Centro, Vitória/ES – CEP 29010-390, onde funciona a Sede Administrativa;

b) Contrato nº 015/201, firmado com o senhor Antônio Argemiro Guizzard, referente ao imóvel localizado na Rua Marília de Rezende Scarton Coutinho, nº 194, bairro Enseada do Suá, Vitória/ES – CEP 29050-410, destinado ao funcionamento do Núcleo Cível;

c) Contrato nº 017/2012, firmado com a empresa SZ Imóveis Ltda, referente ao imóvel localizado na Rua Germano Naumann Filho, nº 232, lojas 01 e 02, Centro, Colatina/ES, onde está instalado o Núcleo da Defensoria Pública no município de Colatina.

2.2. **Grupo 01:** A Sede Administrativa encontra-se edificada sobre terreno com área total de 2.849,94 m², sendo 913,88 m² de área construída, distribuída em quatro pavimentos: térreo (246,31 m²), primeiro pavimento (229,09 m²), segundo e terceiro pavimentos (219,24 m² cada), além de pátio com vagas de garagem. Há, ainda, duas edículas no terreno (com cerca de 18 m² e 23 m²) e um imóvel anexo, com 436 m² de área e frente para a Rua Henrique Novais, que será incorporado ao contrato atual, destinado à instalação do almoxarifado.

2.3. **Grupo 02:** O imóvel do Núcleo Cível possui área edificada de 566,30 m², com inscrições fiscais nº

16923995, 16924029, 26924100 e 16924290, e está registrado sob a matrícula nº 48.125 no Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Zona de Vitória/ES. A locação inclui também estacionamento situado na Rua João Jony de Deus, nº 85, com área de 420 m², inscrito na Prefeitura sob o nº 6179703 e no SPU sob o nº 570.50016422-62.

2.4. Grupo 03: O imóvel do Núcleo de Colatina possui área total de 614,84 m², conforme Alvará de Construção nº 395/2011, e dispõe de 14 (quatorze) vagas de garagem no subsolo.

2.5. Os imóveis objetos desta contratação não se enquadram como bens de luxo.

2.6. A presente contratação possui natureza comum

3. DO PRAZO DE VIGÊNCIA

3.1. O prazo de vigência da contratação se inicia do recebimento da Autorização de Fornecimento/Serviço e se encerra após a entrega definitiva dos itens, não sendo prorrogado, de acordo com o estabelecido com a Lei 14.133/2021.

4. DA FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

4.1. Tendo em vista a necessidade dessa Defensoria Pública na realização de estudo técnico e laudo de avaliação técnica do imóvel, referente ao Contrato nº 020/2012, firmado entre a DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO e a empresa TAVARES INCORPORADORA LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 20.594.749/0001-11.

4.2. O representante da empresa contratada solicitou a revisão do Contrato de Locação do Imóvel no qual se encontra a Sede Administrativa da Defensoria Pública, alegando que o atual valor de aluguel está defasado em decorrência da valorização da área onde se localiza o imóvel, que, conseqüentemente, aumentou o valor de metro quadrado (m²) dos imóveis. O representante também apresentou um laudo de avaliação de imóvel para fundamentar o aumento do valor de locação.

4.3. Dessa forma, devido à necessidade de verificar a revisão contratual e manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do contrato, torna-se necessária a autuação do processo administrativo para determinado fim. Portanto, a contratação de uma empresa especializada para elaborar o laudo de avaliação do imóvel supracitado a fim de reavaliar o valor do aluguel se justifica como forma de assegurar um contrato mais justo e alinhado com as condições do mercado imobiliário, verificando se o valor a ser cobrado está de acordo com os valores praticados.

4.4. Assim, fica evidenciada a necessidade de autuação *ex officio* de procedimento visando à contratação de pessoa jurídica para elaboração de laudo de avaliação de imóvel, visto que essa Defensoria Pública não conta com mão de obra especializada para a realização do serviço ora exposto.

5. DA DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

5.1. A solução da proposta é, levando em consideração as análises realizadas no ETP, a contratação de pessoa jurídica para fornecimento de Estudo Técnico com laudo de avaliação de imóvel a fim de reavaliar o valor do aluguel.

5.2. A solução escolhida será a contratação de empresa terceirizada, conforme descrito no “item 7” do ETP.

6. DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

6.1. Os requisitos da contratação estão detalhados conforme descrito no “item 3” do Estudo Técnico Preliminar.

7. DA EXECUÇÃO DO OBJETO

7.1. O prazo de entrega do produto será de até **15 (quinze) dias úteis**, contados da confirmação de recebimento da Autorização de Fornecimento/Serviço.

7.2. O estudo técnico e laudo de avaliação de imóveis devem ser entregues integralmente em formato PDF, configurado para impressão em formato A4, contendo todos os dados levantados e produzidos no estudo técnico, devendo ser enviados por e-mail para apoio@defensoria.es.def.br, conforme descrito no “item 7” do Estudo Técnico Preliminar.

8. DOS PROCEDIMENTOS DE FISCALIZAÇÃO

8.1. A autoridade competente designará, formalmente, comissão/fiscais responsáveis pelo acompanhamento da execução da contratação, aos quais compete:

- Exercer de modo sistemático a fiscalização da execução da contratação, objetivando verificar o cumprimento das disposições técnicas e administrativas, em todos os seus aspectos;

- Atestar o recebimento provisório e o definitivo de acordo com o art 140, da Lei Federal 14.133/21;

- Receber, conferir e atestar as NOTAS FISCAIS, com base nas requisições emitidas pela DPES;

- Anotar em registro próprio, comunicando à CONTRATADA, as irregularidades constatadas, informando prazo para sua regularização, propondo à Administração, quando for o caso, a aplicação das penalidades previstas neste Termo de Referência e na legislação pertinente.

8.2. A fiscalização anotarà todas as ocorrências relacionadas com a execução da contratação em registro próprio, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados, conforme Termo de Referência;

8.3. As decisões e providências que ultrapassarem a competência da fiscalização deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil para adoção das medidas cabíveis;

8.4. A fiscalização será exercida no interesse exclusivo do DPES e não exclui nem reduz a responsabilidade da CONTRATADA por qualquer inconsistência;

8.5. Não obstante a CONTRATADA seja a única e exclusiva responsável por todos os serviços fornecidos, a Administração reserva-se o direito de, sem que de qualquer forma restrinja a plenitude desta responsabilidade, exercer a mais ampla e completa fiscalização sobre a prestação do serviço;

8.6. O descumprimento total ou parcial das demais obrigações e responsabilidades assumidas pela CONTRATADA detectado pela fiscalização ensejará a aplicação de sanções administrativas, previstas neste Termo de Referência e na legislação vigente.

8.7. Constatada pela Comissão Fiscalizadora discrepância entre os parâmetros da contratação e o estudo apresentado, poderá ser solicitada pela contratante a reavaliação do imóvel.

9. DOS CRITÉRIO DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

9.1. O pagamento será realizado, mediante o fornecimento à Defensoria Pública do Estado do Espírito Santo de Nota Fiscal Eletrônica, juntamente com a comprovação da regularidade fiscal exigidos pelo art. 68 da Lei nº 14.133/2021. Estes documentos depois de conferidos e visados, serão encaminhados para processamento e pagamento no prazo de até 20 dias úteis, após a respectiva apresentação;

9.1.1. Após o prazo acima referenciado, será paga multa financeira nos seguintes termos:

$$VM=VF* 0,33/100 *ND$$

Onde:

VM: *valor da multa financeira;*

VF: *valor da nota fiscal;*

ND: *número de dias em atraso.*

9.2. Ocorrendo erros na apresentação dos documentos fiscais ou outra circunstância impeditiva, os mesmos serão devolvidos à empresa CONTRATADA para correção, sendo que o recebimento será suspenso, ficando estabelecido que o prazo para pagamento será contado a partir da data de apresentação do novo documento fiscal, devidamente corrigido;

9.3. A NOTA FISCAL ELETRÔNICA/NOTA FISCAL deverá conter o mesmo CNPJ e razão social apresentados quando na proposta, assim como, o número da contratação, os objetos, os valores unitários e totais;

9.4. Qualquer alteração feita no contrato social, ato constitutivo ou estatuto deverá ser comunicada ao CONTRATANTE, mediante documentação própria, para apreciação da autoridade competente;

9.5. O CONTRATANTE poderá deduzir do pagamento importâncias que a qualquer título lhe forem devidos pela empresa CONTRATADA, em decorrência de descumprimento de suas obrigações;

9.6. Para a efetivação do pagamento, a CONTRATADA deverá manter as mesmas condições relativas à proposta de preço e a habilitação;

9.7. O pagamento referente ao valor da NOTA FISCAL somente será feito por Ordem Bancária;

9.8. **Fica a CONTRATADA obrigada a observar e cumprir o disposto na Instrução Normativa RFB n.º 1.234/2012, ou a que vier a substituí-la, e no Decreto Estadual n.º 5.460-R, de 28 de julho de 2023;**

9.9. A CONTRATADA deverá emitir as NOTAS FISCAIS/FATURAS ou quais outros documentos de cobrança com o destaque do IR a ser retido na fonte, em observância às regras de retenção do imposto de renda previsto no normativo informado no item 9.9;

9.10. Em caso de não observância do disposto nos itens 9.2, 9.3 e 9.9, o pagamento ficará suspenso até que a CONTRATADA providencie as medidas saneadoras, não incidindo, no prazo de suspensão, a multa prevista no item 9.1.1.

10. DO CRITÉRIO DE SELEÇÃO DOS FORNECEDORES

10.1. Considerando os estudos realizados no ETP e ainda o valor verificado na estimativa do valor da contratação, sugere-se que a sua realização ocorre por contratação direta mediante dispensa de licitação, tendo em vista no art. 75, II, da Lei nº 14.133/2021, conforme descrito no “item 7” do Estudo Técnico Preliminar.

10.2. O fornecedor será selecionando pelo critério de julgamento de menor preço;

10.3. O fornecedor deverá apresentar todas as certidões de comprovação de regularidade jurídica, fiscal, social, trabalhista e econômico-financeiro, bem como ato constitutivo, CNAE e atestado de capacidade técnica (conforme item 10.4);

10.4. Como comprovante de capacidade técnica o fornecedor deverá apresentar comprovação que forneceu, sem restrição, serviço igual ou semelhante ao indicado neste termo através da apresentação de no mínimo 01 (um) atestado, devidamente assinado, carimbado e em papel timbrado da empresa ou órgão comprador, compatível com o objeto desta licitação.

10.5. A participação do certame será de ampla concorrência, não havendo exclusividade de Microempresas – ME e Empresas de Pequeno Porte – EPP, inclusive Microempreendedor Individual – MEI, considerando a modalidade de contratação.

10.6. A empresa deverá comprovar que possui em seu quadro permanente, na data prevista para a entrega da proposta, profissional(s) de nível superior devidamente reconhecido(s) pela CREA ou pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), com atestado de responsabilidade técnica, por intermédio de vínculo empregatício, contrato de prestação de serviços ou participação no quadro societário;

10.7. Indicar o aparelhamento técnico adequado e disponível para realização do objeto deste projeto, bem como da qualificação de cada um dos membros da equipe técnica que se responsabilizará pelos trabalhos;

10.8. A contratada deverá apresentar atestado de capacidade técnica homologado pelo CREA ou CAU comprovando experiência de realização dos serviços objeto deste termo de referência.

11. DA ESTIMATIVA DE VALOR DA CONTRATAÇÃO

11.1. O valor estimado da contratação dos grupos é de **R\$ 7.200,00 (sete mil e duzentos reais)** conforme apurado em ETP em seu “item 6”.

11.2. A **pesquisa final de preços mercadológica será realizada pelo Setor de Compras**, com vistas ao ajuste do preço, que serão disponibilizados para efeito de divulgação em Edital como critério de julgamento das propostas.

12. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

12.1. Os recursos destinados à execução deste objeto correrão à conta da Ação 2357, Elemento de Despesa 3.3.90.39.05.

13. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

- 13.1. Prestar os serviços e cumprir integralmente as obrigações relacionadas com a contratação descritas neste Termo de Referência e no Contrato;
- 13.2. Fornecer mão de obra especializada para a execução dos serviços;
- 13.3. Prestar todos os esclarecimentos solicitados pelo CONTRATANTE, atendendo prontamente a todas as reclamações;
- 13.4. Reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, às suas expensas, no total ou em parte, os serviços em que forem verificados vícios, defeitos ou incorreções;
- 13.5. Registrar as ocorrências havidas durante a execução do Contrato/Termo, dando plena ciência ao CONTRATANTE, bem como respondendo integralmente por sua omissão;
- 13.6. Disponibilizar para o CONTRATANTE um atendimento personalizado e imediato, com fornecimento de números de telefone, e-mail ou outra forma de comunicação para abertura de chamados;
- 13.7. Assumir inteira responsabilidade civil, administrativa e penal por quaisquer danos e prejuízos, materiais ou pessoais causados pela CONTRATADA, seus empregados, ou prepostos ao CONTRATANTE, ou a terceiros;
- 13.8. Observar as prescrições relativas às leis trabalhistas, previdenciárias, fiscais, seguros e quaisquer outras não mencionadas, bem como responder pelo pagamento de todos os encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais resultantes da execução da contratação, isentando a CONTRATANTE de qualquer responsabilidade;
- 13.9. Providenciar a imediata correção das deficiências apontadas pelo CONTRATANTE;
- 13.10. Responder, integralmente, por perdas e danos que vier a causar ao CONTRATANTE ou a terceiros em razão de ação ou omissão, dolosa ou culposa, sua ou dos seus prepostos, quando esses tenham sido ocasionados por seus empregados durante a entrega do serviço, independentemente de outras cominações contratuais ou legais a que estiver sujeita;

- 13.11. Comunicar ao CONTRATANTE, por escrito, qualquer anormalidade de caráter urgente e prestar os esclarecimentos julgados necessários;
- 13.12. Apresentar os documentos de cobrança, inclusive, nota(s) fiscal(is) com a descrição completa dos serviços, juntamente com os documentos de regularidade fiscal exigidos por lei e a declaração de adimplemento de encargos;
- 13.13. Manter, durante toda a execução contratual, compatibilidade com as obrigações assumidas;
- 13.14. Se responsabilizar integralmente pelos serviços contratados, nos termos da legislação vigente;
- 13.15. Designar um preposto, aceito pela Administração, para representá-la na execução do contrato, informando nome completo, CPF, e-mail e telefone de contato e substituto em suas ausências;
- 13.16. Manter sigilo de informações às quais porventura venha a ter acesso.
- 13.17. Arcar com todos os gastos referentes à realização das atividades vinculadas ao objeto contratado, a exemplo de deslocamentos, ART, taxas, emolumentos, cópias, fotos e quaisquer outras despesas vinculadas ao objeto contratado;
- 13.18. Atender todos os critérios descritos na NBR 14653 e suas partes correlatas, exigindo-se especial atenção no que diz respeito a: critérios de enquadramento de fundamentação e precisão do laudo; descrição das características específicas do objeto avaliado e a aplicabilidade do modelo matemático em relação a essas características; estudo mercadológico da região; bem como atendimento aos preceitos estatísticos, econométricos e matemáticos da avaliação e todos os requisitos técnicos da norma em referência.
- 13.19. Manter fidelidade das amostras de mercado utilizadas para a elaboração do laudo e de todas as informações prestadas no trabalho contratado.
- 13.20. A contratada obriga-se a responder a questionamentos apresentados pela Defensoria Pública do laudo de avaliação no prazo improrrogável de três dias úteis, sem ônus para a contratante.
- 13.21. Para as avaliações dos imóveis que não forem autorizadas por parte dos proprietários ou de seus representantes legais, deverão ser apresentadas as justificativas ao MP-ES, citando os nomes das pessoas abordadas, duas fotos externas do imóvel, parecer técnico sobre o valor do imóvel e demais informações que se façam necessárias para relatar o impedimento e as condições do imóvel observadas pelo avaliador, ainda que externamente;

13.22. Quando ocorrido o exposto no item anterior, a empresa deverá, após regularização e agendamento, retornar ao imóvel para a prestação dos serviços

14. DAS OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE

14.1. Cumprir e fazer cumprir todas as disposições contidas neste Termo de Referência;

14.2. Proporcionar todas as facilidades, inclusive esclarecimentos atinentes aos objetos deste Termo de Referência, para que a empresa possa cumprir as obrigações dentro das normas e condições da prestação dos serviços;

14.3. Designar servidores com competência necessária para promover o recebimento do serviço, sob os aspectos quantitativos e qualitativos, assim como prazos e entrega;

14.4. Cumprir todos os compromissos financeiros assumidos com a CONTRATADA no prazo estipulado, nas condições e preços pactuados, desde que cumpridas todas as formalidades e exigências contratuais e legais;

14.5. Alocar os recursos orçamentários e financeiros necessários à execução da contratação;

14.6. Acompanhar, coordenar e fiscalizar a contratação, anotando em registro próprio os fatos que, a seu critério, exijam medidas corretivas nos serviços executados;

14.7. Notificar a CONTRATADA, por escrito, sobre imperfeições, falhas ou irregularidades constatadas nos serviços executados, fixando prazo para a correção;

14.8. Aplicar as penalidades nas situações previstas neste Termo de Referência;

14.9. Notificar a CONTRATADA, por escrito, no tocante à disposição de aplicação de eventuais penalidades, garantindo o contraditório e a ampla defesa;

14.9.1. Poderá haver notificação por meio eletrônico (e-mail) a ser fornecido pela CONTRATADA quando da assinatura contratual, ficando a cargo desta avisar qualquer alteração deste no curso do contrato. Considerar-se-á lido o e-mail pela CONTRATADA **48 (quarenta e oito) horas** após o seu envio.

14.10. Rejeitar, no todo ou em parte, os serviços em desacordo com o objeto contratado.

15. DAS SANÇÕES

15.1. Comete infração administrativa a CONTRATADA que cometer quaisquer das infrações previstas no art. 155 da Lei nº 14.133, de 2021, quais sejam:

15.1.1. Dar causa à inexecução parcial do contrato;

15.1.2. Dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

15.1.3. Dar causa à inexecução total do contrato;

15.1.4. Deixar de entregar a documentação exigida para o certame;

15.1.5. Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;

15.1.6. Não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;

15.1.7. Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado;

15.1.8. Apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a dispensa eletrônica ou a execução do contrato;

15.1.9. Fraudar a dispensa eletrônica ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;

15.1.10. Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

15.1.10.1. Considera-se comportamento inidôneo, entre outros, a declaração falsa quanto às condições de participação, quanto ao enquadramento como ME/EPP ou o conluio entre os fornecedores, em qualquer momento da dispensa, mesmo após o encerramento da fase de lances;

15.1.11. Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação;

15.1.12. Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

15.2. A CONTRATADA que cometer qualquer das infrações discriminadas nos subitens anteriores ficará sujeito, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às seguintes sanções:

15.2.1. **Advertência** pela falta do subitem 15.1.1 deste Termo de Referência, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave;

15.2.2. **Multa**, calculada na forma do edital, com base no total do valor da contratação realizada de forma direta e será aplicada ao responsável por qualquer das infrações administrativas previstas no item 15.1 deste Termo de Referência, no percentual de no mínimo 0,5% (cinco décimos por cento) até 10% (dez por cento), na hipótese de cometimento das infrações previstas nos itens 15.1.1 a 15.1.7 e de até 30% (trinta por cento), se cometidas infrações previstas nos itens 15.1.8 a 15.1.12;

15.2.2.1. O valor da multa poderá ser descontado das faturas devidas à CONTRATADA;

15.2.2.2. A multa pode ser aplicada isoladamente ou juntamente com as penalidades definidas nos itens 15.2.1, 15.2.3 e 15.2.4.

15.2.3. **Impedimento de licitar** e contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta do ente federativo que tiver aplicado a sanção, pelo prazo máximo de 03 (três) anos, nos casos dos subitens 15.1.2 a 15.1.7 deste Termo de Referência, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave;

15.2.4. **Declaração de inidoneidade** para licitar ou contratar, que impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 03 (três) anos e máximo de 06 (seis) anos, nos casos dos subitens 15.1.8 a 9.1.12, deste Termo de Referência;

15.3. Na aplicação das sanções serão considerados:

15.3.1. A natureza e a gravidade da infração cometida;

15.3.2. As peculiaridades do caso concreto;

15.3.3. As circunstâncias agravantes ou atenuantes;

15.3.4. Os danos que dela provierem para a Administração Pública;

15.3.5. A implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle;

15.4. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor de pagamento eventualmente devido pela Administração à CONTRATADA, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente;

15.5. A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa a CONTRATADA, observando-se o rito procedimental previsto no Capítulo I do Título IV da Lei 14.133/2021 – Das Infrações e Sanções Administrativas.

16. DA GARANTIA CONTRATUAL

16.1. Não haverá exigência de garantia contratual da execução, pois a entrega do objeto não é parcelada, é de entrega única, assim, sendo o objeto executado no momento da entrega.

17. DOS RESPONSÁVEIS PELA ELABORAÇÃO DO TERMO DE REFERÊNCIA

17.1. O presente Termo de Referência é de responsabilidade e elaboração da Gerência Administrativa da Defensoria Pública do Estado do Espírito Santo.

Barbara Barbosa Alves

Coordenadora de Atividades
Nº Funcional: 646204-01



Documento assinado eletronicamente por **Barbara Barbosa Alves**, **Coordenador(a) de Atividades**, em 23/07/2025, às 11:04, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://sei.defensoria.es.def.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 informando o código verificador **0021928** e o código CRC **8AC59266**.

MAPA DE APURAÇÃO DE VALORES POR LOTE

Processo		Pesquisa de Preços Nº 000059/2025 Processo Nº 00000705/2025 Abertura 22/07/2025 às 16:15					
Objeto		Contratação de empresa para a emissão de laudo de avaliação de imóvel, para a revisão do contrato de locação do imóvel no qual se encontra o núcleo cível, o núcleo de colatina e a sede administrativa da defensoria pública do estado do espirito santo.					
Lote		00001 - GRUPO 01					
Item 00001		ELABORACAO LAUDO DE AVALIACAO DE IMOVEIS - SEDE					
Fornecedor			Classificação	Unidade	Qtd Máxima	Valor Unitário	Max. Total
1	MR AVALIACAO IMOBILIARIA LTDA		01	SERVICO	1	1.850,00	1.850,00
2	ATR AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA		02	SERVICO	1	2.100,00	2.100,00
3	C.H.J.M. ENGENHARIA E PROJETOS LTDA		03	SERVICO	1	2.400,00	2.400,00
4	PEDRO IMOVEIS LTDA		04	SERVICO	1	3.000,00	3.000,00
5	T&A SERVICO TECNICO EM AVALIACAO E PERICIA LTDA		05	SERVICO	1	3.400,00	3.400,00
6	MIBRA CONSULTORIA E NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA		06	SERVICO	1	7.200,00	7.200,00
Valor Médio (R\$)		Valor Máximo Total (R\$)	Valor Máximo 3 Menores (R\$)		Média 3 Menores (R\$)		
3.325,00		3.325,00	2.116,67		2.116,67		
TOTALIZAÇÃO DO LOTE:							
3.325,00		3.325,00	2.116,67		2.116,67		

Lote		00002 - GRUPO 02					
Item 00002		ELABORACAO LAUDO DE AVALIACAO DE IMOVEIS - CIVEL					
Fornecedor			Classificação	Unidade	Qtd Máxima	Valor Unitário	Max. Total
1	MR AVALIACAO IMOBILIARIA LTDA		01	SERVICO	1	1.450,00	1.450,00
2	ATR AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA		02	SERVICO	1	2.100,00	2.100,00
3	C.H.J.M. ENGENHARIA E PROJETOS LTDA		03	SERVICO	1	2.400,00	2.400,00
4	PEDRO IMOVEIS LTDA		04	SERVICO	1	3.000,00	3.000,00
5	T&A SERVICO TECNICO EM AVALIACAO E PERICIA LTDA		05	SERVICO	1	3.800,00	3.800,00
6	MIBRA CONSULTORIA E NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA		06	SERVICO	1	7.200,00	7.200,00
Valor Médio (R\$)		Valor Máximo Total (R\$)	Valor Máximo 3 Menores (R\$)		Média 3 Menores (R\$)		
3.325,00		3.325,00	1.983,33		1.983,33		
TOTALIZAÇÃO DO LOTE:							
3.325,00		3.325,00	1.983,33		1.983,33		

Lote		00003 - GRUPO 03					
Item 00003		ELABORACAO LAUDO DE AVALIACAO DE IMOVEIS - COLATINA					
Fornecedor			Classificação	Unidade	Qtd Máxima	Valor Unitário	Max. Total
1	MR AVALIACAO IMOBILIARIA LTDA		01	SERVICO	1	2.350,00	2.350,00
2	C.H.J.M. ENGENHARIA E PROJETOS LTDA		02	SERVICO	1	2.400,00	2.400,00
3	ATR AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA		03	SERVICO	1	2.500,00	2.500,00
4	PEDRO IMOVEIS LTDA		04	SERVICO	1	3.000,00	3.000,00
5	T&A SERVICO TECNICO EM AVALIACAO E PERICIA LTDA		05	SERVICO	1	3.800,00	3.800,00
6	MIBRA CONSULTORIA E NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA		06	SERVICO	1	7.200,00	7.200,00
Valor Médio (R\$)		Valor Máximo Total (R\$)	Valor Máximo 3 Menores (R\$)		Média 3 Menores (R\$)		

MAPA DE APURAÇÃO DE VALORES POR LOTE

3.541,67	3.541,67	2.416,67	2.416,67
TOTALIZAÇÃO DO LOTE:			
3.541,67	3.541,67	2.416,67	2.416,67

Discriminação detalhada, por empresa, de acordo com a proposta encaminhada.			Data da Proposta
Fornecedor	Valor Total Mínimo	Valor Total Máximo	
MR AVALIACAO IMOBILIARIA LTDA	R\$ 5.650,00	R\$ 5.650,00	25/ 07/2025
ATR AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA	R\$ 6.700,00	R\$ 6.700,00	23/ 07/2025
C.H.J.M. ENGENHARIA E PROJETOS LTDA	R\$ 7.200,00	R\$ 7.200,00	25/ 07/2025
PEDRO IMOVEIS LTDA	R\$ 9.000,00	R\$ 9.000,00	28/ 07/2025
T&A SERVICO TECNICO EM AVALIACAO E PERICIA LTDA	R\$ 11.000,00	R\$ 11.000,00	28/ 07/2025
MIBRA CONSULTORIA E NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA	R\$ 21.600,00	R\$ 21.600,00	23/ 07/2025

* Os valores podem variar para mais ou para menos devido ao arredondamento das casas decimais.



Praça Manoel Silvino Monjardim, 54 - Bairro Centro - CEP 29010-390 - Vitória - ES - www.defensoria.es.def.br

PARECER JURÍDICO Nº 151-2025/ASJUR/2025

Vitória, 19 de agosto de 2025.

PROCESSO Nº 0705/2025

ID CIDADES: 2025.500D1400001.09.0016

INTERESSADO: Gerência Administrativa

PRINCÍPIO DA LEGALIDADE. EXAME DA POSSIBILIDADE LEGAL DE CONTRATAÇÃO DIRETA. LICITAÇÃO. DISPENSA. CONTRATAÇÃO DE PESSOA JURÍDICA PRESTADORA DE SERVIÇOS DE CONFEÇÃO DE LAUDOS DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS, PARA A REVISÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL NO QUAL SE ENCONTRA O NÚCLEO CÍVEL, O NÚCLEO DE COLATINA E A SEDE ADMINISTRATIVA DESTA DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO. ART. 75, INCISO II, DA LEI 14.133/21. CONTROLE PREVENTIVO DA LEGALIDADE, ARTIGO 53, §4º, C/C 72, INCISO III, DA LEI Nº 14.133/2021. CUMPRIMENTO DAS NORMAS E PRINCÍPIOS NORTEADORES DA LICITAÇÃO. POSSIBILIDADE.

1. SUMÁRIO EXECUTIVO

Trata-se do processo administrativo autuado visando a contratação de pessoa jurídica prestadora de serviços de confecção de laudos de avaliação de imóveis, para a revisão do contrato de locação do imóvel no qual se encontra o núcleo cível, o núcleo de Colatina e a sede administrativa desta Defensoria Pública do Estado do Espírito Santo.

Os autos foram encaminhados a Assessoria Jurídica, na forma do art. 53, §4º, da Lei nº 14.133, de 01 de abril de 2021, para análise e emissão de parecer jurídico, que tem por finalidade a contratação de pessoa jurídica prestadora do serviço descrito acima, mediante dispensa de licitação, conforme justificativa e especificações constantes do Estudo Técnico Preliminar, Termo de Referência e seus anexos. Consta, ainda, no bojo do procedimento a Pesquisa de Preço direta com fornecedores devidamente justificada e Mapa Comparativo.

Por fim, os autos foram instruídos com os seguintes documentos:

- Documento de Formalização da Demanda (DFD) 0021357;
- Estudo Técnico Preliminar 0021758 ;
- Gerenciamento de Riscos 0021759;

- Classificação orçamentária da despesa 0021800;
- Termo de Referência 0021928;
- Manifestação da Gerência Técnica Administrativa atestando que os requisitos mínimos de abertura do procedimento administrativo licitatório para a contratação - 0021970;
- Autorização da Autoridade Competente para o prosseguimento do feito- 0001933;
- Manifestação do Setor de compras relatando as Pesquisas de Preços com Mapa de Levantamento Preliminar, bem como orçamentos encontrados - 0022602; 0022619; 0022622; 0022624; 0022625;
- Documentações de habilitação jurídica, fiscal, trabalhista e certidão negativa de inidoneidade da pessoa jurídica que forneceu menor orçamento - 0022625; 0025216; 0025218; 0025220.
- Manifestação do setor técnico demandante encaminhando os autos para prosseguimento do feito - 0022649;
- Impacto orçamentário financeiro da despesa com base na média dos valores apurados e declaração de adequação orçamentária e financeira com a Lei de Diretrizes orçamentárias, Projeto de Lei Orçamentária anual e compatibilidade com o plano plurianual 0022663;
- Nota de reserva orçamentária 0022677 ;
- Manifestação do Setor de Contratos que, apresentou minuta de instrumento contratual hábil - ordem de execução de serviço 0023767, anexa em 0023762, em observância ao art. 95, da Lei Federal nº 14.133/2021. Além de ter apresentado o código de identificação do TCE, conforme obriga o anexo VI da Instrução Normativa nº 68/2020 do TCE-ES 0023766;
- Parecer nº 63/2025 da Agente de contratação e sua equipe de apoio e documentações complementares da pessoa jurídica que apresentou o menor orçamento e preenche todos os requisitos de habilitação necessários, uma vez que a contratação foi dividida em 03 lotes e a referida pessoa jurídica vencedora ofertou o menor valor em todos os grupos 0025198; 0025216; 0025218; 0025220.

É o relatório. Passo a opinar.

2. ANÁLISE

2.1 Considerações Gerais

De início, esclarece-se que o parecer é elaborado com base nas informações trazidas aos autos, ressaltados fatos ocorridos, mas não descritos ou quanto a outros dados relevantes que eventualmente deixaram de ser esclarecidos. De igual modo, a análise não aborda fatos pretéritos, não objetos de consulta específica.

2.2 Da Consulta

A análise em questão objetiva verificar a regularidade do procedimento para a contratação de pessoa jurídica fornecedora de janelas de alumínio, para atender a Sede Administrativa desta Defensoria Pública do Estado do Espírito Santo, por meio de dispensa de licitação, em razão do baixo valor.

Ressalte-se que o exame aqui empreendido se restringe aos aspectos jurídicos do procedimento, excluídos, portanto, aqueles de natureza eminentemente técnica, o que inclui o detalhamento do objeto da contratação, suas características, requisitos e especificações. Com relação a esses dados, parte-se da premissa de que a autoridade competente se municiará dos conhecimentos técnicos imprescindíveis para a sua adequação às necessidades da Administração, conforme orientação constante da Boa Prática Consultiva – BPC nº 7, que assim dispõe:

A manifestação consultiva que adentrar questão jurídica com potencial de significativo reflexo em aspecto técnico deve conter justificativa da necessidade de fazê-lo, evitando-se posicionamentos conclusivos sobre temas não jurídicos, tais como os técnicos, administrativos ou de conveniência ou oportunidade, podendo-se, porém, sobre estes emitir opinião ou formular recomendações, desde que enfatizando o caráter discricionário de seu acatamento. **(Manual de Boas Práticas Consultivas aprovado pela Portaria Conjunta nº 01, de 2 de dezembro de 2016)**

Feita a ressalva, passa-se à análise estritamente jurídica do presente processo.

3. FUNDAMENTAÇÃO

No tocante ao procedimento de contratação, cumpre destacar que se submete à disciplina estabelecida pela Lei Federal nº 14.133/21, com a incidência das normas específicas sobre o modo e tipo de licitação a ser conduzida para a formalização do contrato administrativo.

Desse modo, do Documento de Formalização de Demanda, Estudo Técnico Preliminar, Análise de riscos e Termo de Referência extraem-se a situação de fato ou de direito que serve de fundamento para a prática do ato.

O acordo em tela possui como finalidade a contratação de pessoa jurídica prestadora de serviços de confecção de laudos de avaliação de imóveis, para aferir mediante revisão contratual os valores de mercado de três imóveis locados por esta Defensoria Pública do Estado do Espírito Santo, nas localidades do núcleo cível - em Vitória, o núcleo de Colatina e a sede administrativa - Vitória desta Instituição, por meio de dispensa de licitação, em razão do baixo valor, com fulcro no art. 75, inciso II, da Lei 14.133/2021.

Consoante a Lei Geral de Licitações, para o cumprimento do disposto no artigo 37, inciso XXI, da Constituição Federal de 1988, as contratações realizadas pelo Poder Público devem obediência ao procedimento licitatório. Todavia, em alguns casos previstos na própria lei é possível a adoção de um procedimento simplificado, selecionando-se a modalidade que vise à contratação mais vantajosa para a Administração Pública.

Nota-se que de acordo com as hipóteses de dispensa de licitações elencadas no artigo 75 da Lei Federal nº 14.133/21, há possibilidade de aquisição de bens ou prestação de serviços de **forma direta**.

No caso, a Defensoria Pública pretende a contratação direta, mediante procedimento de dispensa de licitação, com fulcro no artigo 75, inciso II, da Lei 14.133/21, bem como Decreto Federal nº 12.343, de 30 de dezembro de 2024. Destaca-se que a contratação direta não autoriza o descumprimento de formalidades prévias como a disponibilidade de recursos públicos e a verificação da necessidade e da conveniência da contratação.

Os aludidos dispositivos legais dispõem:

Art. 75. É dispensável a licitação:

[...]

II - para contratação que envolva **valores inferiores a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), no caso de outros serviços e compras; [...]**

Decreto nº 12.343/2024.

Art. 1º Ficam atualizados os valores estabelecidos na [Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021](#), na forma do [Anexo](#). [...]

[Art. 75, caput](#), inciso II - R\$62.725,59 (sessenta e dois mil setecentos e vinte e cinco reais e cinquenta e nove centavos)

Art. 75, lei 14.133/2021 - § 1º Para fins de aferição dos valores que atendam aos limites referidos nos incisos I e II do **caput** deste artigo, deverão ser observados:

I - o somatório do que for **despendido no exercício financeiro** pela **respectiva unidade gestora**;

II - o somatório da **despesa realizada com objetos de mesma natureza**, entendidos como tais aqueles relativos a contratações no mesmo ramo de atividade.

Verifica-se, nesse sentido, que inicialmente a Nova Lei de Licitação deixou explícito que para a contratação de outros serviços e compras que envolva valores inferiores a R\$50.000,00 (cinquenta mil reais) seria possível o seu enquadramento e contratação por dispensa em razão do baixo valor. Ato contínuo, houve a expedição do Decreto Federal nº 12.343, de 30 de dezembro de 2024, em que houve a atualização desses valores limites, com vigência a partir de 01/01/2025 para o exercício de 2025, para R\$62.725,59 (sessenta e dois mil setecentos e vinte e cinco reais e cinquenta e nove centavos).

Ressalta-se que o §1º do art. 75 da Nova Lei de Licitações (Lei 14.133/21) estabelece a forma a ser realizada a aferição dos valores que atendam os limites que dispõem os incisos I e II do art. 75 da mesma Lei.

Dessa forma, nota-se através da manifestação da Agente de contratação e sua equipe de apoio, sob o parecer nº 63/2025 id:0025198, que ante o valor apurado verifica-se a possibilidade da contratação direta, da pessoa jurídica **MR AVALIACAO IMOBILIARIA LTDA**, inscrita no CNPJ nº.10.626.340/0001-86, que apresentou a proposta de menor monta para todos os três lotes, sendo o valor para o lote 01 de **R\$ 1.850,00 (hum mil, oitocentos e cinquenta reais) (ID 0022619; 0022622 fls. 01/02)**; para o lote 02 o valor de **R\$ 1.450,00 (hum mil, quatrocentos e cinquenta reais) (ID 0022619; 0022622 fls. 03/04)** e para o lote 03 o valor de **R\$2.350,00 (dois mil, trezentos e cinquenta reais) (ID 0022619; 0022622 fls. 05/06)**, nos termos da pesquisa de preços e mapa de apuração de valores realizados em ID: 0022619.

Outrossim, ressalta-se que a pessoa jurídica citada preenche os requisitos de habilitação (regularidade fiscal, trabalhista e previdenciária), nos termos da manifestação do setor de licitações (ID: 0025198) e documentações anexadas em ID: 0025198; 0025216; 0025218; 0025220.

Ressalta-se que para a análise da escolha do fornecedor, o critério utilizado foi a verificação do **menor valor ofertado dentre os fornecedores habilitados**, observando-se o constante nas especificações exigidas no Termo de Referência, bem como a pesquisa de preços foi realizada em conformidade com o art. 23 da Lei Federal 14.133/2021, §1º, inciso IV e arts. 35, inciso III e 38 do Decreto Estadual do Espírito Santo sob o nº 5352-R, de 28 de março de 2023. A saber:

Art. 23. O valor previamente estimado da contratação deverá ser compatível com os valores praticados pelo mercado, considerados os preços constantes de bancos de dados públicos e as quantidades a serem contratadas, observadas a potencial economia de escala e as peculiaridades do local de execução do objeto.

§ 1º No processo licitatório para aquisição de bens e **contratação de serviços em geral, conforme regulamento**, o valor estimado será definido com base no melhor preço aferido por meio da utilização dos seguintes parâmetros, adotados de forma **combinada ou não**:

[...]

IV - pesquisa direta com no **mínimo 3 (três) fornecedores**, mediante solicitação formal de cotação, desde que seja apresentada **justificativa da escolha desses fornecedores** e que não tenham sido obtidos os orçamentos com mais de 6 (seis) meses de antecedência da data de divulgação do edital;

Art. 35. A pesquisa de preços para fins de determinação do preço estimado em processo licitatório para a aquisição e contratação de serviços em geral será realizada mediante a utilização dos seguintes parâmetros, **empregados de forma combinada ou não**:

[...]

III - pesquisa direta com no mínimo 3 (três) fornecedores, mediante solicitação formal de cotação, desde que seja apresentada justificativa da escolha desses fornecedores e que os respectivos orçamentos tenham sido obtidos no máximo 6 (seis) meses antes da data de elaboração do documento a que se refere o art. 33.

Art. 38. Quando a pesquisa de preços **for realizada com fornecedores**, nos termos do inciso III do art. 35, deverá ser observado:

I - disponibilização obrigatória do Termo de Referência ou Projeto Básico e demais elementos que auxiliem na completa compreensão do objeto;

II - prazo de resposta conferido ao fornecedor compatível com a complexidade do objeto;e

III - obtenção de propostas formais, contendo, no mínimo: a) descrição do objeto, valor unitário e total; b) número do Cadastro de Pessoa Física - CPF ou do Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica -CNPJ do proponente; c) endereço e telefone de contato; e d) data de emissão.

IV - registro, nos autos da contratação correspondente, da relação de fornecedores que foram consultados e não enviaram propostas.

Outrossim, recomenda-se ao Setor de Compras, sempre que possível e de forma justificada na impossibilidade de fazê-lo, a utilização preferencial, conforme recomendado pelo TCU, nos acórdãos nº 2816/2014 e 1875/2021, das buscas de pesquisa de preços junto às contratações similares realizadas pela Administração Pública anteriormente, por outros órgãos ou entidades públicas, em detrimento da consulta de orçamento junto a potenciais fornecedores.

ACÓRDÃO 2816/2014 - PLENÁRIO - TCU

"Dessa forma, entendemos cabível recomendar aos órgãos governantes superiores que orientem os órgãos e entidades a eles vinculados sobre as cautelas a serem adotadas no planejamento de contratações de empresas para prestação de serviços de organização de eventos, de modo a **não restringir a pesquisa de preços às cotações realizadas junto a potenciais fornecedores, adotando também outras fontes como parâmetro, principalmente as contratações similares realizadas por outros órgãos ou entidades públicas**, conforme previsto no art. 2º da IN 5/2014 SLTI/MPOG c/c o art. 15, V, da Lei 8.666/93. Recomendação similar deverá ser encaminhada à Diretoria-Geral da Câmara dos Deputados, à Diretoria-Geral do Senado Federal e à Secretaria-Geral de Administração do Tribunal de Contas da União." (Relator: JOSÉ MUCIO MONTEIRO)

ACÓRDÃO 1875/2021 - PLENÁRIO - TCU

"[Enunciado] As pesquisas de preços para aquisição de bens e contratação de serviços em geral devem ser baseadas em uma “cesta de preços”, devendo-se dar preferência para preços praticados no âmbito da Administração Pública, oriundos de outros certames. A pesquisa de preços feita exclusivamente junto a fornecedores deve ser utilizada em último caso, na ausência de preços obtidos em contratações públicas anteriores ou cestas de preços referenciais (Instrução Normativa Seges-ME 73/2020)"

ACÓRDÃO 1712/2025 PLENÁRIO - TCU

Licitação. Orçamento estimativo. Preço. Pesquisa de preço. Referência. Fornecedor. Bens. Serviços.

A pesquisa de preços para aquisição de bens e contratação de serviços em geral realizada apenas por consulta direta a fornecedores, desconsiderando os preços praticados por outros órgãos públicos em contratações similares, sem a elaboração de uma “cesta de preços”, e ainda sem justificativa para a seleção dos fornecedores, desrespeita os arts. 23, § 1º, inciso IV, e 82, § 5º, inciso I, da Lei 14.133/2021. (Representação, Relator Ministro Jorge Oliveira)

Verifica-se, no caso concreto, que foram estimados os custos da contratação, vide IDs: 0022602; 0022619; 0022622; 0022624; 0022625, a partir dos dados coletados por meio de pesquisa de preços pelo Setor de Compras, baseada em uma “cesta de preços”, composta por:

- pesquisa de preços praticados no âmbito da Administração Pública, oriundos de outros certames (id:0022624);
- com pesquisa direta de orçamento com potenciais fornecedores (ID: 0022622 - registro dos fornecedores que foram consultados, mas não apresentaram respostas - 0022622 fls 13/15).

Em atenção ao entendimento do Tribunal de Contas da União.

Em análise da manifestação do setor técnico demandante acerca da pesquisa de preços realizada pelo setor de compras (0022649), para fins de aferição se esta atendia às especificações técnicas solicitadas e descritas no ETP e TR por ele confeccionado constatou-se que não houve validação expressa sobre a pesquisa de preços realizada.

Todavia, frisa-se que a **validação pelo Setor Técnico requisitante da pesquisa de mercado deve ser clara e responder objetivamente se atende ou não as especificações solicitadas.** Sendo este um ponto de controle de suma importância, para fins de atesto de que os valores orçados correspondem à realidade de mercado e ao ETP e TR confeccionados de modo a atender às necessidades deste órgão público.

Dessa maneira, em que pese não se tratar de um ato administrativo viciado, propriamente dito, sendo mera irregularidade sanável, podendo ser corrigida por convalidação, em momento posterior, **com a convalidação/ratificação dos atos praticados, em eventual autorização da celebração do negócio jurídico pela Autoridade Competente, por ser vício sanável e pela inexistência de lesão ao interesse público, bem como a ausência de prejuízos a terceiros.**

A convalidação dos atos administrativos consiste na possibilidade de a Administração Pública aproveitar os atos administrativos com vícios superáveis.

Dessa forma, por se tratar de vício de forma, sendo uma fase do procedimento administrativo que não ocorreu, tanto a doutrina de Maria Sylvia Zanella Di Pietro e Rafael Carvalho Rezende Oliveira entendem como vícios que podem ser sanados, senão vejamos:

“Em relação à forma, a **convalidação é possível se ela não for essencial à validade do ato.**” (DI PIETRO, 2023, p.559)

“Os vícios sanáveis, que admitem convalidação, são os relacionados à competência, à **forma (inclusive vícios formais no procedimento administrativo)** e ao objeto, quando este último for plúrimo (quando o ato possuir mais de um objeto).” (OLIVEIRA, 2022, p.473)

Portanto, essa Assessoria Jurídica entende que o ato administrativo – ausência de validação expressa da pesquisa de mercado pelo setor técnico responsável por confeccionar o ETP e TR – poderá ocorrer em momento ulterior, da eventual autorização para celebração do negócio jurídico pela autoridade competente.

Nesse sentido, **recomenda-se que haja a ciência do setor requisitante de que é uma etapa crucial a validação expressa em relação aos orçamentos obtidos durante a pesquisa de mercado, a fim de atestar se os valores verificados correspondem efetivamente às especificações e às necessidades da contratação pretendida e descritas no ETP e TR confeccionados. Portanto, sugere-se que a Autoridade Competente, ciente que o setor requisitante acerca da falha no ponto de controle detectada, para que em futuras contratações essa fase não seja ignorada e tudo ocorra dentro dos parâmetros da legalidade e eficiência do processo de contratação pública.**

Ademais, verifica-se através de manifestação do Setor de Licitações de ID: 0025198 que o valor da possível contratação se encontra dentro dos limites impostos no inciso I e II do art. 75 da Lei Federal 14.133/2021 e Decreto Federal nº 12.343, de 30 de dezembro de 2024.

De igual forma, observa-se que o valor apresentado atende aos limites do estabelecido pela Lei de Regência, conforme supramencionado, tendo a Diretoria de Planejamento e Orçamento 0022663 se manifestado, bem como nota de reserva 0022677, ressaltando, ainda, que a pessoa jurídica possui regularidade fiscal, previdenciária, trabalhista e idoneidade perante o SICAF e TCU, conforme IDs: 0025198; 0025216; 0025218; 0025220.

Ressalta-se que o processo de contratação direta, seja por inexigibilidade ou por **dispensa**, deverá ser instruído com os documentos descritos no art. 72 da Lei 14.133/21. Conforme segue abaixo:

Art. 72. O processo de **contratação direta**, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, **deverá ser instruído com os seguintes documentos** :

I - documento de formalização de demanda e, se for o caso, estudo técnico preliminar, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo;

- Documento de Formalização da Demanda (DFD) 0021357;
- Estudo Técnico Preliminar 0021758 ;
- Gerenciamento de Riscos 0021759;

- Termo de Referência 0021928;

II - estimativa de despesa, que deverá ser calculada na forma estabelecida no art. 23 desta Lei;

- Manifestação do Setor de compras relatando as Pesquisas de Preços com Mapa de Levantamento Preliminar, bem como orçamentos encontrados - 0022602; 0022619; 0022622; 0022624; 0022625;
- Manifestação do setor técnico demandante encaminhando os autos para prosseguimento do feito - 0022649;

III - parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos

- Parecer jurídico atual.

IV - demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido;

- Impacto orçamentário financeiro da despesa com base na média dos valores apurados e declaração de adequação orçamentária e financeira com a Lei de Diretrizes orçamentárias, Projeto de Lei Orçamentária anual e compatibilidade com o plano plurianual 0022663;
- Nota de reserva orçamentária 0022677 ;

V - comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária;

- Documentações de habilitação jurídica, fiscal, trabalhista e certidão negativa de inidoneidade da pessoa jurídica que forneceu menor orçamento - 0022625; 0025216; 0025218; 0025220.
- Parecer nº 63/2025 da Agente de contratação e sua equipe de apoio e documentações complementares da pessoa jurídica que apresentou o menor orçamento e preenche todos os requisitos de habilitação necessários, uma vez que a contratação foi dividida em 03 lotes e a referida pessoa jurídica vencedora ofertou o menor valor em todos os grupos 0025198; 0025216; 0025218; 0025220.

VI - razão da escolha do contratado;

- Manifestação do Setor de compras relatando as Pesquisas de Preços com Mapa de Levantamento Preliminar, bem como orçamentos encontrados - 0022602; 0022619; 0022622; 0022624; 0022625;
- Documentações de habilitação jurídica, fiscal, trabalhista e certidão negativa de inidoneidade da pessoa jurídica que forneceu menor orçamento - 0022625; 0025216; 0025218; 0025220.
- Manifestação do setor técnico demandante encaminhando os autos para prosseguimento do feito - 0022649;
- Parecer nº 63/2025 da Agente de contratação e sua equipe de apoio e documentações complementares da pessoa jurídica que apresentou o menor orçamento e preenche todos os requisitos de habilitação necessários, uma vez que a contratação foi dividida em 03 lotes e a referida pessoa jurídica vencedora ofertou o menor valor em todos os grupos 0025198; 0025216; 0025218; 0025220.

VII - justificativa de preço;

- Manifestação do Setor de compras relatando as Pesquisas de Preços com Mapa de Levantamento Preliminar, bem como orçamentos encontrados - 0022602; 0022619; 0022622; 0022624; 0022625;
- Manifestação do setor técnico demandante encaminhando os autos para prosseguimento do feito - 0022649;
- Parecer nº 63/2025 da Agente de contratação e sua equipe de apoio e documentações complementares da pessoa jurídica que apresentou o menor orçamento e preenche todos os requisitos de habilitação necessários, uma vez que a contratação foi dividida em 03 lotes e a referida pessoa jurídica vencedora ofertou o menor valor em todos os grupos 0025198; 0025216; 0025218; 0025220.

VIII - autorização da autoridade competente.

- Será confeccionada após este parecer consultivo, de acordo com o juízo de conveniência e oportunidade do Gestor Público.

Salienta-se que da análise do termo de referência (ID 0021928), especificamente na **cláusula 3.1** do instrumento, que estabelece o **prazo de vigência da contratação**, elemento este essencial nos termos do art. 6º, XXIII, "a" da Lei 14.133/2021^[1], consta a seguinte redação:

"3.1. O prazo de vigência da contratação se inicia do recebimento da Autorização de Fornecimento/Serviço e se encerra após a entrega definitiva dos itens, não sendo prorrogado, de acordo com o estabelecido com a Lei 14.133/2021."

Nesse sentido, é imperativo diferenciar dois conceitos fundamentais nos contratos administrativos: o **prazo de execução** e o **prazo de vigência**, uma vez que o **prazo de execução** se refere ao período estabelecido para que o contratado cumpra a sua obrigação principal, ou seja, realize o serviço ou entregue o bem. No caso em tela, o prazo de execução está definido no **item 7.1 do TR** como "até 15 (quinze) dias úteis, contados da confirmação de recebimento da Autorização de Fornecimento/Serviço". Diferentemente do **prazo de vigência** que corresponde ao lapso temporal durante o qual o contrato produz efeitos jurídicos, criando direitos e obrigações para ambas as partes. Este prazo deve ser suficientemente amplo para abranger não apenas o prazo de execução, mas também todas as etapas subsequentes, como o recebimento provisório e definitivo do objeto, o período para ateste da nota fiscal e, crucialmente, o prazo para a efetivação do pagamento pela Administração.

A redação do item **3.1 do TR**, ao estipular que a vigência "se encerra após a entrega definitiva dos itens", vincula o fim da vida jurídica do ajuste ao fim da execução do objeto. Tal formulação é **tecnicamente inadequada e gera insegurança jurídica**, pelas seguintes razões:

O próprio **Termo de Referência, em seu item 9.1**, estabelece que o pagamento será realizado em "até 20 dias úteis, após a respectiva apresentação" da nota fiscal devidamente atestada. Se a vigência do contrato se encerra com a entrega do serviço, a obrigação de pagamento da Administração, que é posterior a este marco, ficaria sem amparo contratual. Em outras palavras, a Administração estaria obrigada a pagar com base em um contrato já extinto, o que é uma contradição jurídica.

Após a entrega dos laudos, a Administração ainda precisa realizar o recebimento definitivo (art. 140 da Lei nº 14.133/2021^[2]) e a fiscalização. Caso sejam identificadas inconformidades, a Administração precisa ter o amparo de um contrato vigente para notificar a contratada e exigir as devidas correções. Com a extinção do contrato no ato da entrega, a exigibilidade dessas obrigações fica fragilizada.

A melhor interpretação sistêmica da Lei nº 14.133/2021 indica que o prazo de vigência deve ser fixado em um período determinado (ex: 60, 90 ou 120 dias) que seja suficiente para englobar todas as fases da relação contratual: **execução + recebimento + pagamento + eventuais correções**.

Nesse sentido, recomenda-se a retificação do item 3.1 do Termo de Referência (ID 0021928) para que o prazo de vigência seja dissociado do prazo de execução e

estabelecido por um período fixo e determinado, suficiente para a conclusão de todas as obrigações contratuais, isto porque o TR é estritamente vinculado ao instrumento contratual - neste caso, o instrumento será a ordem de serviço, substituta ao contrato, que embora seja um instrumento mais simplificado não desobriga a estipulação de elementos mínimos essenciais para a correta execução contratual.

Outrossim, quando ao instrumento contratual, a Gerência de Contratações (ID: 0023767 ; 0024031) sugeriu que a formalização da contratação se dê por meio de Ordem de Serviço, sem a necessidade de minuta contratual.

Nesse sentido, consoante o disposto no art. 95, inc. II, da Lei nº 14.133/2021, vê-se que a Lei autoriza a substituição do instrumento contratual por outros instrumentos hábeis:

Art. 95. O instrumento de contrato é obrigatório, **salvo** nas seguintes hipóteses, em que a Administração poderá substituí-lo por outro instrumento hábil, como carta-contrato, nota de empenho de despesa, autorização de compra ou ordem de execução de serviço:

I - dispensa de licitação em razão de valor;

II - compras com entrega imediata e integral dos bens adquiridos e dos quais não resultem obrigações futuras, inclusive quanto a assistência técnica, independentemente de seu valor.

A formalização via termo de contrato é obrigatória, **salvo** nas hipóteses de dispensa de licitação em razão de valor e compras com entrega imediata e integral dos bens adquiridos e dos quais não resultem obrigações futuras, inclusive quanto à assistência técnica, independentemente de seu valor.

Portanto, as “*ordens de fornecimento*” ou “*ordens de execução do serviço*” são documentos que formalizam um serviço contratado. Assim, são compreendidas como um dos instrumentos hábeis utilizados pela administração em substituição ao termo contratual e contêm todas as informações necessárias à plena execução das etapas contratuais, além de funcionar como um mecanismo de controle orçamentário e financeiro. Ressalta-se, entretanto, que devem ser aplicadas, no que couber, as diretrizes do art. 92, da Lei nº 14.133/2021.

Por fim, entende-se como juridicamente possível a contratação direta da pessoa jurídica supracitada, na forma do artigo 75, inciso II da Lei 14.133/21, desde que sejam realizadas as retificações citadas.

3. CONCLUSÃO

Diante do exposto, **não se vislumbra óbice jurídico** ao seguimento do processo de contratação administrativa direta, com dispensa de procedimento licitatório, nos termos do art. 75, II, da Lei nº 14.133/2021, com a ressalva das recomendações listadas neste parecer, bem como para retificar o item 3.1 do Termo de Referência (ID 0021928) para que o prazo de vigência seja dissociado do prazo de execução e estabelecido por um período fixo e determinado, suficiente para a conclusão de todas as obrigações contratuais,.

Assim, encaminham-se os autos ao Segundo Subdefensor Público-Geral, para que, em juízo de conveniência e oportunidade, autorize a realização do negócio jurídico e determine a adoção

dos demais atos indispensáveis ao regular andamento do feito.

KAROLAINE PAGEL DE OLIVEIRA
Assessora Jurídica

Referências:

1. ^ XXIII - **termo de referência**: documento necessário para a contratação de bens e serviços, que deve conter os seguintes parâmetros e elementos descritivos: a) definição do objeto, incluídos sua natureza, os quantitativos, **o prazo do contrato** e, se for o caso, a possibilidade de sua prorrogação;
2. ^ Art. 140. **O objeto do contrato será recebido: I - em se tratando de obras e serviços: a) provisoriamente**, pelo responsável por seu acompanhamento e fiscalização, mediante termo detalhado, quando verificado o cumprimento das exigências de caráter técnico; **b) definitivamente**, por servidor ou comissão designada pela autoridade competente, mediante termo detalhado que comprove o atendimento das exigências contratuais;



Documento assinado eletronicamente por **Karolaine Pagel de Oliveira**, Assessor(a) Jurídico, em 20/08/2025, às 14:33, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://sei.defensoria.es.def.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 informando o código verificador **0025505** e o código CRC **140CB38F**.



**DEFENSORIA PÚBLICA
DO ESPÍRITO SANTO**

Praça Manoel Silvino Monjardim, 54 - Bairro Centro - CEP 29010-390 - Vitória - ES - www.defensoria.es.def.br

DESPACHO

Vitória, 20 de agosto de 2025.

Ao Setor de Licitações

Trata-se de processo administrativo autuado com a finalidade de contratação de empresa para a emissão de laudo de avaliação de imóvel, para a revisão do contrato de locação do imóvel no qual se encontra o Núcleo Cível, de Colatina e da Sede Administrativa da Defensoria Pública do Estado do Espírito Santo.

MATRIZ DE ANÁLISE	
Documento de Formalização da Demanda (DFD):	0021357
Estudo Técnico Preliminar (ETP):	0021758
Classificação orçamentária	0021800
Gerenciamento de Riscos:	0021759
Termo de Referência (TR):	0021928
Manifestação da Diretoria Geral Administrativa	0021962
Autorização de prosseguimento do feito pela autoridade competente:	0021970
Mapa de Apuração de Valores	0022619, 0022622, 0022624, 0022625
Impacto Orçamentário - Financeiro e nota de reserva	0022663, 0023762
Manifestação do Setor de Contratos – minuta de autorização de fornecimento/execução	0023762
Comprovante de Cadastro CidadES	0023766
Parecer do Setor de Licitações - 63/2025	0025198
Parecer da Assessoria Jurídica -	0025505

Com vista de todo processado tenho como oportuna e conveniente a pretensão consignada na solicitação, considerando ser necessária e legítima a contratação pretendida. Assim, **autorizo que se proceda ao negócio jurídico**, nos termos do Parecer n.º151/2025ASJUR/DPE-ES.

Ademais, **DECLARO** que a despesa encontra-se compatível com a Lei Orçamentária do exercício de 2025, Lei nº 12.329, de 27 de dezembro de 2024, com a LDO de 2025, Lei nº 12.190, de 25 de julho de 2024 e com o PPA 2024 – 2027, Lei nº 11.955, de 16 de novembro de 2023, conforme demonstrado pela Diretoria de Planejamento e Orçamento ao ID 0022663, bem como **AUTORIZO O EMPENHO** da despesa pela Diretoria Financeira no valor de **R\$ 5.650,00 (cinco mil, seiscentos e cinquenta reais)** conforme solicitado, referente ao orçamento apresentado pela pessoa jurídica **MR AVALIACAO IMOBILIARIA LTDA**, inscrita no CNPJ de nº 10.626.340/0001-86.

Diante do exposto, **VALIDO** a configuração da hipótese de **dispensa de licitação**, na forma do art. 75, inciso II, da Lei 14.133/2021 e do art. 106, do Decreto Estadual 5352-R de 2023.

ADJUDICO o objeto à pessoa jurídica **MR AVALIACAO IMOBILIARIA LTDA**, inscrita no CNPJ de nº 10.626.340/0001-86, por ter feito a melhor oferta e apresentar toda documentação necessária provando sua idoneidade. **HOMOLOGO** todo o processado.

Determino que se procedam às publicações necessárias, bem como se ultimem as providências formais para a realização do negócio jurídico.

Diligencie-se.

Leonardo Grobberio Pinheiro

2º Sub-Defensor Público Geral

Delegação de competência concedida pela Portaria DPES nº 948, publicada no Diário Oficial do Espírito Santo de 2 de setembro de 2024.



Documento assinado eletronicamente por **Leonardo Grobberio Pinheiro, Segundo(a) Subdefensor(a) Público-Geral**, em 20/08/2025, às 18:57, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://sei.defensoria.es.def.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 informando o código verificador **0025669** e o código CRC **14A1C2E6**.

00000705/2025

0025669v3

Vitória (ES), quarta-feira, 27 de Agosto de 2025.

5

Eventuais esclarecimentos e informações poderão ser prestados pela Gerência de Fundos e Programas - GEPRO, no horário de 12h às 18h, pelos telefones **3331-4316, 3331-4477 e 3331-4302**. Edital completo e seus anexos poderão ser retirados no 11º andar do Ed. Caparaó, Centro, Vitória-ES ou pela internet no site **www.bandes.com.br**.

MARCELO BARBOSA SAINTIVE
Diretor Presidente

Protocolo 1619551

Secretaria de Trabalho, Assistência e Desenvolvimento
Social - SETADES

RESUMO DO PREGÃO ELETRÔNICO n.º 90003/2025

Órgão: Secretaria de Estado de Trabalho, Assistência e Desenvolvimento Social - SETADES

Processo nº: 2025-KK3FN

Objeto: Registro de Preços para eventual contratação de empresa especializada na prestação de serviços de fornecimento de alimentação

Valor máximo estimado para o Lote Único: R\$ 112.680,00 (cento e doze mil, seiscentos e oitenta reais)

Data e hora da sessão pública: 15/09/2025, às 10:00h.

O certame será realizado por meio do Sistema de Compras do Governo Federal (gov.br/compras), estando o edital disponível no Portal Nacional de Contratações Públicas (pncp.gov.br/app) e no Portal de Compras do Governo do Espírito Santo (compras.es.gov.br). Os interessados em participar da licitação deverão efetuar seu cadastro no SICAF e no Sistema de Compras do Governo Federal.

ID CIDADES 2025.500E0600024.01.0001

Contato através do e-mail:

cpl@setades.es.gov.br ou pelo **Telefone:** (27) 3636.6812

Vitória (ES), 26 de agosto de 2025

Mélito Domingos Pagani Schwenck
Agente de Contratação da SETADES

Protocolo 1620319

Defensoria Pública do Estado - DPES -

DISPENSA DE LICITAÇÃO

PROCESSO: 705/2025

ID CIDADES TCE/ES

2025.500D1400001.09.0016

A DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, no uso de suas atribuições legais, torna pública Contratação de empresa para emissão de Laudo de Avaliação imobiliária, com base no art. 75, inciso II da Lei 14.133/21.

CONTRATADA GRUPO ÚNICO: MR AVALIACAO IMOBILIARIA LTDA.

Valor total: R\$ 5.650,00 (cinco mil, seiscentos e cinquenta reais).

DOTAÇÃO

ORÇAMENTÁRIA:

06.901.03.092.0065.2357, Nat. da despesa 3.3.90.39.05.

Vitória, 25 de agosto de 2025

LEONARDO GROBBERIO PINHEIRO
2º Subdefensor Público-Geral - DPES

Protocolo 1619702

DISPENSA DE LICITAÇÃO

PROCESSO: 689/2025

ID CIDADES TCE/ES

2025.500D1400001.09.0018

A DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, no uso de suas atribuições legais, torna pública Contratação de empresa para prestação de serviços de foto e filmagem, com base no art. 75, inciso II da Lei 14.133/21. **CONTRATADA GRUPO ÚNICO:** STUDIO E CIA EVENTOS LTDA. **Valor total:** R\$ 7.305,00 (sete mil, trezentos e cinco reais). **DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:** 06.901.03.092.0065.2357, Nat. da despesa 3.3.90.39.59.

Vitória, 26 de agosto de 2025

LEONARDO GROBBERIO PINHEIRO
2º Subdefensor Público-Geral - DPES

Protocolo 1620502

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

PROCESSO: 831/2025

ID Cidades/TCE: 2025.500D1400001.10.0017

A DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, no uso de suas atribuições legais, torna pública a **Contratação de empresa para prestação de serviço de capacitação executiva, por meio de inscrições no programa xTech Legal - 11ª Edição**, com base no art. 74, inciso III, da Lei Federal nº 14.133/2021. **CONTRATADO:** PICCOLI CONSULTORIA LTDA; **VALOR TOTAL:** R\$ 37.000,00 (trinta e sete mil reais). **DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:** 10.06.901.03.128.0065.2355. Elemento de despesa 3.3.90.39.48.

Vitória, 26 de agosto de 2025.

LEONARDO GROBBERIO PINHEIRO
2º Subdefensor Público-Geral - DPES

Protocolo 1620505

Publicações de Terceiros

AVISO DE REPUBLICAÇÃO LEILÃO 001/2025 PREFEITURA DE SÃO ROQUE DO CANAA/ES

Fica republicado o presente Aviso de Leilão, em substituição à publicação anterior feita no Diário Oficial do Estado do Espírito Santo em **13/08/2025**, por se tratar de nova data e atualização da listagem de bens a serem leiloados em razão da remoção de alguns veículos, conforme despacho municipal processo nº 510/2025, ID CIDADES: 2025.068E0700001.01.021.

Renan Neris da Silva, Leiloeiro Público Oficial, inscrito na JUCEES sob o nº 62, faz saber a quem possa interessar, que devidamente autorizado pela **Prefeitura Municipal de São Roque do Canaã/ES**, em conformidade com os dispositivos da Lei Federal nº 14.133/2021 e suas alterações posteriores, bem como com a Instrução Normativa Municipal SPA nº 003/2019 - Versão 02, que

Ato que autoriza a Contratação Direta nº 000014/2025

Última atualização 27/08/2025

Local: Vitória/ES **Órgão:** DEFENSORIA PUBLICA DO ESTADO DO ESPIRITO SANTO

Unidade compradora: 00671513000124-001 - DEFENSORIA PUBLICA DO ESTADO DO ESPIRITO SANTO

Modalidade da contratação: Dispensa **Amparo legal:** Lei 14.133/2021, Art. 75, II

Tipo: Ato que autoriza a Contratação Direta **Modo de disputa:** Não se aplica **Registro de preço:** Não

Fonte orçamentária: Não informada

Data de divulgação no PNCP: 27/08/2025 **Situação:** Divulgada no PNCP

Id contratação PNCP: 00671513000124-1-000070/2025 **Fonte:** E & L PRODUCOES DE SOFTWARE LTDA

Objeto:

CONTRATAÇÃO DE EMPRESA PARA A EMISSÃO DE LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL, PARA A REVISÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL NO QUAL SE ENCONTRA O NÚCLEO CÍVEL, O NÚCLEO DE COLATINA E A SEDE ADMINISTRATIVA DA DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO ESPIRITO SANTO.

Informação complementar:

CONTRATAÇÃO DE EMPRESA PARA A EMISSÃO DE LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL, PARA A REVISÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL NO QUAL SE ENCONTRA O NÚCLEO CÍVEL, O NÚCLEO DE COLATINA E A SEDE ADMINISTRATIVA DA DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO ESPIRITO SANTO.

VALOR TOTAL ESTIMADO DA COMPRA

R\$ 10.191,67

VALOR TOTAL HOMOLOGADO DA COMPRA

R\$ 5.650,00

[Itens](#)

[Arquivos](#)

[Histórico](#)

Número ↕	Descrição ↕	Quantidade ↕	Valor unitário estimado ↕
1	ELABORACAO LAUDO DE AVALIACAO DE IMOVEIS - SEDE	1	R\$ 3.325,00
2	ELABORACAO LAUDO DE AVALIACAO DE IMOVEIS - CIVEL	1	R\$ 3.325,00
3	ELABORACAO LAUDO DE AVALIACAO DE IMOVEIS - COLATINA	1	R\$ 3.541,6667

Exibir:

5

1-3 de 3 itens

Página:

1



[< Voltar](#)



Criado pela Lei nº 14.133/21, o Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) é o sítio eletrônico oficial destinado à divulgação centralizada e obrigatória dos atos exigidos em sede de licitações e contratos administrativos abarcados pelo novel diploma.

É gerido pelo Comitê Gestor da Rede Nacional de Contratações Públicas, um colegiado deliberativo com suas atribuições estabelecidas no Decreto nº 10.764, de 9 de agosto de 2021.

O desenvolvimento dessa versão do Portal é um esforço conjunto de construção de uma concepção direta legal, homologado pelos indicados a compor o aludido comitê.

A adequação, fidedignidade e correteza das informações e dos arquivos relativos às contratações disponibilizadas no PNCP por força da Lei nº 14.133/2021 são de estrita responsabilidade dos órgãos e entidades contratantes.

✉ <https://portaldeservicos.gestao.gov.br>

☎ 0800 978 9001

AGRADECIMENTO AOS PARCEIROS



Texto destinado a exibição de informações relacionadas à **licença de uso**.