



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

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Vitória, 02 de fevereiro de 2026.

1 DA DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

Trata-se da autuação de processo administrativo com a finalidade de contratar serviço técnico especializado de avaliação imobiliária, destinado à apuração do valor de mercado do imóvel onde atualmente funciona a Sede Administrativa da Defensoria Pública do Estado do Espírito Santo, localizado no município de Vitória/ES, objeto do Contrato de Locação nº 020/2012, firmado com a empresa TAVARES INCORPORADORA LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 20.594.749/0001-11.

A iniciativa decorre do interesse institucional desta Defensoria Pública na eventual aquisição do referido imóvel, o que impõe a realização prévia de pesquisa técnica qualificada de valores de mercado, a ser formalizada por meio de laudo técnico de avaliação imobiliária, com o objetivo de subsidiar, de forma objetiva, imparcial e tecnicamente fundamentada, a análise quanto à viabilidade econômica, financeira e administrativa da compra da propriedade atualmente locada.

O imóvel abriga a Sede Administrativa da Instituição desde o ano de 2012, período no qual se consolidou como espaço plenamente adequado ao desempenho das atividades institucionais, tanto sob o aspecto funcional quanto logístico. Destaca-se sua localização estratégica na região central do município de Vitória/ES, com facilidade de acesso ao público externo, membros, servidores e colaboradores, além de infraestrutura compatível com as necessidades operacionais da Instituição, incluindo pátio de estacionamento amplo, adequado à frota institucional.

Ressalta-se, ainda, que há projeto institucional em desenvolvimento para a implantação do Almoxarifado da Defensoria Pública em área contígua ao prédio administrativo, localizada em imóvel anexo, o que permitirá a centralização das atividades administrativas e logísticas, promovendo maior eficiência operacional, otimização de fluxos internos, redução de custos indiretos e agilidade na gestão e distribuição de materiais, aspectos que reforçam a relevância estratégica da permanência e eventual aquisição do imóvel ora avaliado.

Nesse contexto, a eventual aquisição do imóvel apresenta-se como alternativa a ser examinada sob a ótica dos princípios da economicidade, eficiência e planejamento administrativo, podendo representar vantagem no médio e longo prazo quando comparada à manutenção de vínculo locatício continuado, especialmente diante da estabilidade da ocupação, da adequação estrutural do imóvel às demandas institucionais atuais e futuras e da integração funcional pretendida com o imóvel anexo.

Para a adequada instrução do processo decisório, é imprescindível que a Administração Pública disponha de laudo técnico de avaliação imobiliária elaborado por empresa especializada, em

estrita observância às normas técnicas aplicáveis, que reflita com precisão o valor de mercado do bem, considerando suas características físicas, localização, padrão construtivo, estado de conservação, potencial de uso e parâmetros mercadológicos da região.

Ressalta-se que a Defensoria Pública do Estado do Espírito Santo não dispõe de quadro técnico próprio com habilitação específica para a elaboração de avaliação imobiliária com o grau de precisão, confiabilidade e robustez técnica exigidos para instruir processo de aquisição de bem imóvel, circunstância que justifica a contratação de pessoa jurídica especializada para a execução do serviço.

Diante do exposto, resta plenamente justificada a autuação ex officio de processo administrativo visando à contratação de empresa especializada para elaboração de laudo técnico de avaliação de imóvel, com a finalidade exclusiva de subsidiar a análise administrativa quanto à conveniência e oportunidade da aquisição da propriedade atualmente locada, assegurando que a decisão seja pautada em critérios técnicos, transparência, planejamento estratégico e adequada gestão dos recursos públicos.

2 DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTAS ANUAL

A presente contratação tem como objetivo a emissão de laudo técnico de avaliação imobiliária, indispensável para subsidiar a análise quanto à viabilidade econômica, financeira e administrativa da eventual aquisição da propriedade atualmente locada, a partir de pesquisa técnica qualificada dos valores praticados no mercado imobiliário, realizada de forma objetiva, imparcial e tecnicamente fundamentada.

Esclarece-se que a referida contratação não foi incluída na previsão do Plano Anual de Contratações vigente, uma vez que, à época de sua elaboração, não havia indicativo do interesse institucional na aquisição do imóvel, tampouco demanda concreta que justificasse a realização de avaliação de mercado para essa finalidade. A necessidade ora apresentada surgiu posteriormente, em decorrência de tratativas iniciadas com o proprietário do imóvel, as quais suscitaram a conveniência de analisar a possibilidade de compra da propriedade onde atualmente se encontra instalada a Sede Administrativa da Defensoria Pública.

Dessa forma, a contratação do serviço técnico especializado mostra-se necessária e adequada para instruir o processo decisório da Administração, assegurando que eventual deliberação quanto à aquisição do imóvel seja pautada em critérios técnicos, transparência, planejamento e adequada gestão dos recursos públicos.

3 DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A contratação em questão deverá observar, como requisitos mínimos, a estrita observância das condições estabelecidas neste instrumento, com a finalidade de garantir o adequado atendimento às demandas institucionais da Defensoria Pública do Estado do Espírito Santo (DPES).

A presente contratação tem como objetivo a emissão de laudo técnico de avaliação imobiliária, indispensável para subsidiar a análise quanto à viabilidade econômica, financeira e administrativa da eventual aquisição da propriedade atualmente locada, a partir de pesquisa técnica qualificada

dos valores praticados no mercado imobiliário, realizada de forma objetiva, imparcial e tecnicamente fundamentada.

O laudo de avaliação do imóvel deverá ser elaborado em modelo completo, com indicação expressa e devidamente justificada dos graus de fundamentação e de precisão, atendendo integralmente às exigências da ABNT NBR 14653-2, que regulamenta os procedimentos de avaliação de imóveis urbanos. O tratamento dos dados deverá observar método científico com saneamento por inferência estatística, sendo vedada a utilização de métodos baseados em homogeneização por fatores, de modo a assegurar robustez técnica e confiabilidade dos resultados obtidos.

A empresa contratada deverá apresentar pesquisa de mercado atualizada, acompanhada do respectivo banco de dados, os quais deverão integrar o laudo como anexos, possibilitando a conferência, rastreabilidade e validação das informações utilizadas na avaliação.

O modelo matemático adotado deverá considerar, de forma adequada, suficiente e tecnicamente justificada, as características concretas e específicas do imóvel avaliado, demonstrando compatibilidade com o objeto da avaliação e com a dinâmica do mercado imobiliário da região em que se insere.

O laudo técnico deverá ser assinado por profissional legalmente habilitado, das áreas de Engenharia ou Arquitetura, em conformidade com as disposições da ABNT NBR 14653, devendo ser acompanhado da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), devidamente quitado, sendo os custos integralmente suportados pelo responsável técnico.

A elaboração do laudo deverá observar, de forma cumulativa, os critérios estabelecidos no Manual de Orientações Técnicas de Avaliação de Bens (MAB), disponibilizado pela Secretaria de Estado de Gestão e Recursos Humanos – SEGER/ES, bem como as disposições da ABNT NBR 14653 e suas partes correlatas, com especial atenção ao correto enquadramento dos graus de fundamentação e precisão, à descrição detalhada das características do imóvel avaliado, à adequação do modelo matemático adotado, à realização de estudo mercadológico da região e ao atendimento integral aos preceitos estatísticos, econométricos e matemáticos exigidos pelas normas técnicas aplicáveis.

Deverá ser assegurada a fidelidade e representatividade das amostras de mercado utilizadas, bem como a veracidade, consistência e exatidão de todas as informações técnicas, dados e conclusões apresentadas no trabalho contratado.

A empresa contratada deverá manter canal de comunicação direto e permanente com o setor responsável da Defensoria Pública, a fim de acompanhar a execução dos serviços, esclarecer eventuais dúvidas técnicas e atender prontamente às demandas da Administração, garantindo transparência, agilidade e adequado controle da execução contratual.

Essa previsão visa resguardar o interesse público, assegurar a qualidade técnica, a padronização, a segurança jurídica e a confiabilidade do laudo de avaliação imobiliária, garantindo que a contratação contribua efetivamente para a tomada de decisão administrativa, em consonância

com os princípios da legalidade, eficiência, economicidade, planejamento e sustentabilidade que regem a Administração Pública.

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

LOTE UNICO		
Item	Especificação	Quant.
01	Avaliação de Imóvel com emissão de Laudo	01

O imóvel objeto da presente contratação consiste em edificação comercial localizada na Praça Manoel Silvino Monjardim, nº 54, Centro, Vitória/ES – CEP 29.010-390, inserida em área urbana consolidada e de relevante interesse institucional para a Defensoria Pública do Estado do Espírito Santo.

O prédio encontra-se edificado sobre terreno com área total de 2.849,94 m², possuindo área construída de 913,88 m², distribuída em quatro pavimentos, assim discriminados: pavimento térreo com 246,31 m², primeiro pavimento com 229,09 m², segundo pavimento com 219,24 m² e terceiro pavimento com 219,24 m². O imóvel dispõe, ainda, de pátio com vagas de estacionamento, compatível com as necessidades operacionais da Instituição.

No mesmo lote, existem duas edificações acessórias (edículas), com áreas aproximadas de 18 m² e 23 m², respectivamente, que integram o conjunto imobiliário a ser considerado na avaliação.

Adicionalmente, compõe o objeto de análise imóvel anexo à Sede Administrativa, atualmente em processo de reforma, o qual passará a integrar o contrato de locação vigente, em razão da necessidade de ampliação da área ocupada pela Defensoria Pública. Tal edificação possui área construída de aproximadamente 436 m², com frente para a Rua Henrique Novais, e destina-se à instalação do almoxarifado institucional, reforçando a integração funcional entre as áreas administrativa e logística da DPES.

Dessa forma, a estimativa das quantidades para fins da presente contratação corresponde à avaliação imobiliária de 01 (um) conjunto imobiliário, composto pela edificação principal, pelas edificações acessórias (edículas) e pelo imóvel anexo destinado ao almoxarifado, devendo o laudo técnico contemplar, de forma integrada e individualizada, todas as áreas e benfeitorias existentes, considerando suas características físicas, funcionais e mercadológicas.

5 DO LEVANTAMENTO DE MERCADO

Em atendimento ao disposto no art. 44 da Lei nº 14.133/2021, foram pesquisadas, no mercado e junto a outros órgãos e entidades, soluções diversas para atendimento da demanda, com o objetivo de identificar metodologias que melhor atendam às necessidades da Administração e aos requisitos apresentados no presente Estudo Técnico Preliminar (ETP).

Frente à necessidade abordada neste estudo, realizou-se levantamento de mercado visando identificar soluções capazes de atender, de forma eficiente, à demanda de contratação de empresa especializada para emissão de laudo técnico de avaliação imobiliária, indispensável para subsidiar a análise quanto à viabilidade econômica, financeira e administrativa da eventual aquisição da propriedade atualmente locada, a partir de pesquisa técnica qualificada dos valores praticados no mercado imobiliário.

Nesse contexto, foram identificados ao menos três cenários possíveis, conforme descrito a seguir:

· Solução 01 – Execução do serviço por servidores da própria instituição

Esta alternativa mostra-se inviável, uma vez que a Defensoria Pública do Estado do Espírito Santo não dispõe, em seu quadro funcional, de servidores com capacitação técnica específica em avaliação de imóveis urbanos, conforme exigido pelas normas técnicas aplicáveis, especialmente a ABNT NBR 14653. Ademais, a ausência de qualificação técnica adequada comprometeria a confiabilidade, a imparcialidade e a validade técnica do laudo, o que poderia impactar negativamente a tomada de decisão administrativa.

· Solução 02 – Capacitação de servidores e aquisição de software específico para avaliação imobiliária

Embora essa alternativa possibilite, em tese, a internalização do conhecimento técnico e eventual economicidade no longo prazo, não se mostra adequada para atender à demanda imediata da Administração. Isso porque a capacitação prévia dos servidores e a aquisição de ferramentas especializadas demandam prazo e recursos incompatíveis com a urgência da avaliação, além de já existirem trâmites administrativos em andamento para futura contratação de curso de avaliação imobiliária, o que inviabiliza sua utilização no presente momento.

· Solução 03 – Contratação de empresa especializada para emissão de laudo técnico de avaliação imobiliária

A Solução 03 apresenta-se como a mais adequada e vantajosa, uma vez que assegura a elaboração do laudo por profissionais legalmente habilitados, com observância às normas técnicas vigentes, garantindo objetividade, imparcialidade, confiabilidade e tempestividade na avaliação do imóvel. Ademais, permite atender à necessidade institucional dentro do prazo requerido, com custo previamente estimado e compatível com os preços praticados no mercado.

Dessa forma, a solução de mercado considerada mais viável para atender à demanda é a

contratação de empresa especializada para emissão de laudo técnico de avaliação imobiliária, instrumento indispensável para embasar, de maneira técnica e fundamentada, a análise quanto à viabilidade econômica, financeira e administrativa da eventual aquisição da propriedade atualmente locada pela Defensoria Pública do Estado do Espírito Santo.

6 DA ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

A estimativa preliminar de preços apresentada tem por finalidade subsidiar a análise da viabilidade orçamentária e financeira da contratação, servindo como parâmetro inicial para o planejamento da despesa.

Para fins de apuração do valor estimado, foi realizada pesquisa de preços junto a fornecedores do mercado, conforme demonstrado a seguir:

Especificação: 01 (um) Laudo de Avaliação Imobiliária – Valor de Mercado

- **Empresa 01:** MR Avaliação Imobiliária Ltda. ME – **R\$ 1.450,00**
- **Empresa 02:** NP Piassi Engenharia e Arquitetura Ltda. – **R\$ 2.350,00**
- **Empresa 03:** Mellozanon Arquitetura Ltda. – **R\$ 3.450,00**

O **valor médio apurado** a partir dos orçamentos coletados corresponde a **R\$ 2.416,67** (dois mil quatrocentos e dezesseis reais e sessenta e sete centavos).

Dessa forma, o valor estimado da contratação foi fixado com base na média dos preços pesquisados, servindo como referência para a análise de viabilidade e para o planejamento da contratação.

Ressalta-se, por fim, que a **pesquisa definitiva de preços** será realizada pelo **Setor de Compras**, com vistas à verificação e eventual adequação dos valores praticados no mercado, cujos resultados subsidiarão a **formalização da contratação**, nos termos da legislação aplicável.

7 DA DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Diante da necessidade de avaliação do imóvel, a solução adotada consiste na contratação de pessoa jurídica especializada para a elaboração de estudo técnico com emissão de laudo de

avaliação imobiliária, instrumento indispensável para subsidiar a análise quanto à viabilidade econômica, financeira e administrativa da eventual aquisição da propriedade atualmente locada pela Defensoria Pública do Estado do Espírito Santo.

A contratação será realizada de forma direta, mediante **dispensa de licitação**, nos termos do art. 75, inciso II, da Lei nº 14.133/2021, considerando o valor estimado do serviço, sendo o prestador selecionado com base no critério de julgamento de menor preço, desde que atendidos integralmente os requisitos técnicos estabelecidos neste Estudo Técnico Preliminar.

O laudo de avaliação deverá ter como objeto o imóvel comercial localizado na Praça Manoel Silvino Monjardim, nº 54, Centro, Vitória/ES, CEP 29.010-390. O bem é constituído por terreno com área total de 2.849,94 m², contendo edificação principal com área construída de 913,88 m², distribuída em quatro pavimentos, sendo o pavimento térreo com 246,31 m², o primeiro pavimento com 229,09 m² e o segundo e o terceiro pavimentos com 219,24 m² cada, além de pátio com vagas de garagem. Integram ainda o conjunto duas edículas localizadas no terreno, com áreas aproximadas de 18 m² e 23 m², bem como imóvel anexo à Sede Administrativa, com área de 436 m², situado com frente para a Rua Henrique Novais, cuja integração deverá ser considerada na avaliação.

O laudo de avaliação imobiliária deverá ser apresentado em modelo completo, com indicação clara dos graus de fundamentação e de precisão, atendendo integralmente às exigências da NBR 14653 e suas partes correlatas, que regulamentam os procedimentos de avaliação de imóveis urbanos. O tratamento dos dados deverá, obrigatoriamente, utilizar metodologia científica baseada em inferência estatística, não sendo admitido tratamento de dados por simples homogeneização de fatores.

Deverá ser apresentada pesquisa de mercado devidamente fundamentada, acompanhada do respectivo banco de dados utilizado na avaliação, em anexo ao laudo. O modelo matemático desenvolvido deverá considerar de forma adequada e suficiente as características físicas, funcionais e locacionais específicas do imóvel avaliado, demonstrando compatibilidade entre o método adotado e o objeto da avaliação.

O laudo deverá ser assinado por profissional legalmente habilitado em Engenharia ou Arquitetura, nos termos da NBR 14653, e acompanhado da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), devidamente quitado, cuja responsabilidade pelo custeio caberá ao responsável técnico.

A elaboração do laudo deverá observar, ainda, os critérios estabelecidos no Manual de Orientações Técnicas de Avaliação de Bens – MAB, disponibilizado pela Secretaria de Estado de

Gestão e Recursos Humanos (SEGER/ES), bem como as disposições da NBR 14653, exigindo-se especial atenção quanto ao enquadramento dos graus de fundamentação e precisão, à descrição detalhada das características do imóvel, à aderência do modelo matemático adotado, ao estudo mercadológico da região e ao atendimento aos preceitos estatísticos, econométricos e matemáticos aplicáveis.

Deverá ser assegurada a fidelidade das amostras de mercado utilizadas e a veracidade de todas as informações prestadas no trabalho técnico contratado, sob responsabilidade da empresa executora.

Para fins de composição da amostra de mercado, adota-se, como parâmetro preferencial, distância máxima de até 1 km do imóvel avaliado, admitindo-se ampliação desse raio apenas quando devidamente justificada, caso a limitação comprometa a viabilidade técnica da avaliação.

O prazo máximo para entrega do laudo de avaliação será de 15 (quinze) dias corridos, contados a partir da ciência formal do contratado. Na hipótese de identificação de inconformidades ou imperfeições após a análise técnica da Defensoria Pública, será concedido prazo improrrogável de 48 (quarenta e oito) horas para os devidos ajustes, visando à posterior homologação do laudo pela unidade competente.

Quanto à qualificação técnica, a empresa contratada deverá comprovar que possui, em seu quadro permanente, profissionais de nível superior legalmente habilitados e registrados no CREA ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), mediante apresentação de atestado de responsabilidade técnica, com vínculo formal caracterizado por contrato de trabalho, prestação de serviços ou participação societária.

Deverá, ainda, ser apresentada a qualificação técnica de cada integrante da equipe responsável pela execução dos serviços, bem como a descrição do aparelhamento técnico adequado e disponível para a plena realização do objeto deste Estudo Técnico Preliminar.

Durante a execução dos serviços, a empresa contratada deverá assegurar a proteção dos dados, informações e documentos relacionados ao imóvel avaliado e a seus ocupantes, observando rigorosamente os princípios, direitos e deveres estabelecidos na Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais – LGPD (Lei nº 13.709/2018). As informações obtidas no âmbito da avaliação deverão ser utilizadas exclusivamente para a finalidade contratual, sendo vedada sua divulgação, compartilhamento ou uso para fins diversos, salvo mediante autorização expressa da Administração ou por imposição legal.

A contratada deverá adotar medidas técnicas e administrativas aptas a proteger os dados contra

acessos não autorizados, vazamentos, perdas, alterações ou qualquer forma de tratamento inadequado ou ilícito, responsabilizando-se integralmente por eventuais danos decorrentes do descumprimento das disposições legais aplicáveis à proteção de dados pessoais e informações sensíveis.

O laudo de avaliação imobiliária e demais documentos técnicos decorrentes da contratação deverão ser entregues exclusivamente em versão digital, em formato PDF, devidamente autenticado e assinado digitalmente pelo responsável técnico habilitado, com certificação válida nos termos da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil, garantindo a integridade, autenticidade e validade jurídica do documento.

Os arquivos deverão ser encaminhados dentro do prazo contratual estabelecido, por meio do endereço eletrônico oficial apoio@defensoria.es.def.br, assegurando-se a rastreabilidade da entrega, a segurança da informação e o adequado recebimento e arquivamento eletrônico no âmbito da Defensoria Pública do Estado do Espírito Santo.

8 DA JUSTIFICATIVA DE PARCELAMENTO

A Lei nº 14.133/2021 estabelece, em seu artigo 40, inciso V, alínea "b", como princípio, entre outros, o do parcelamento das contratações “quando for tecnicamente viável e economicamente vantajoso”.

No presente caso, a contratação refere-se a um único serviço: a emissão de laudo técnico de avaliação imobiliária, indispensável para subsidiar a análise quanto à viabilidade econômica, financeira e administrativa da eventual aquisição do imóvel atualmente locado pela Defensoria Pública do Estado do Espírito Santo.

Por se tratar de um único objeto com características específicas e indivisíveis, o fracionamento em itens não se mostra tecnicamente viável nem economicamente vantajoso. A concentração do serviço em um único contrato garante:

- Maior clareza e objetividade na execução do laudo;
- Otimização do acompanhamento e fiscalização do serviço pela Administração;
- Redução de custos administrativos e burocráticos associados à gestão de múltiplos contratos;

Garantia de coerência e uniformidade na metodologia de avaliação adotada, assegurando confiabilidade e imparcialidade nos resultados.

Dessa forma, a contratação de um único item é plenamente compatível com os princípios da eficiência, economicidade e planejamento previstos na Lei nº 14.133/2021, garantindo que a Defensoria Pública obtenha um serviço qualificado e confiável para fundamentar a eventual aquisição do imóvel atualmente locado.

9 DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Pretende-se suprir a demanda de elaboração de laudo técnico de avaliação imobiliária, destinado a atender à necessidade da Defensoria Pública do Estado do Espírito Santo – DPES de subsidiar a análise quanto à viabilidade econômica, financeira e administrativa da eventual aquisição do imóvel atualmente locado como Sede Administrativa. A contratação tem por objetivo fornecer informações detalhadas e objetivas sobre o valor de mercado do imóvel, permitindo à Administração Pública avaliar a conveniência e oportunidade da compra, em substituição à manutenção do contrato de locação vigente.

O imóvel, ocupado pela Defensoria desde 2012, apresenta características estratégicas para o funcionamento da instituição, como localização central em Vitória/ES, facilidade de acesso para servidores, membros e público externo, infraestrutura compatível com as atividades institucionais e pátio de estacionamento adequado à frota da instituição. A análise de aquisição visa assegurar a continuidade operacional e a economicidade para a Administração, considerando que a propriedade já se encontra plenamente integrada à dinâmica urbana e administrativa da região.

A contratação do laudo técnico permitirá que a Defensoria Pública fundamente a decisão de compra com base em critérios técnicos imparciais, comparando o valor venal estimado com os preços praticados no mercado imobiliário, avaliando riscos, benefícios e projeções de longo prazo. Além disso, possibilita analisar a ampliação futura da infraestrutura, incluindo o imóvel anexo destinado a abrigar o almoxarifado, permitindo otimização do espaço e maior integração das operações administrativas, fator relevante para planejamento e gestão eficiente dos recursos públicos.

Dessa forma, a contratação da empresa especializada para a elaboração do laudo técnico de avaliação imobiliária se apresenta como instrumento indispensável para a tomada de decisão segura, transparente e economicamente responsável, garantindo que a eventual aquisição do imóvel esteja alinhada às melhores práticas de gestão pública, com base em dados confiáveis, metodologias técnicas reconhecidas e avaliação criteriosa do mercado imobiliário.

10 DAS PROVIDÊNCIAS ANTERIORES À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

Para garantir a adequada execução do serviço de Avaliação de Imóvel com emissão de Laudo, a Administração deverá implementar as seguintes providências antes da celebração do contrato:

Deverá ser realizada a designação formal de servidor ou comissão responsável pelo

acompanhamento e apoio das atividades de avaliação, assegurando interlocução eficiente entre a empresa contratada e a Administração, além de monitoramento contínuo da execução do serviço.

A Administração deverá disponibilizar, organizar e atualizar os documentos necessários à avaliação, incluindo plantas, registros imobiliários, histórico de ocupação e quaisquer outros dados relevantes sobre o imóvel, de modo a subsidiar a análise e a elaboração do laudo técnico de forma objetiva e fundamentada.

Deverá ser emitida autorização administrativa interna para garantir o acesso da equipe técnica contratada às dependências do imóvel e demais áreas relacionadas, assegurando condições seguras e facilitadas para inspeção, coleta de informações e medições necessárias à avaliação.

Se necessário, a Administração ajustará o cronograma institucional, liberando o imóvel nos horários acordados, de forma a evitar interferências ou restrições à plena realização dos trabalhos de avaliação.

Será avaliada a necessidade de adequações físicas pontuais, como desobstrução de acessos, manutenção emergencial ou limpeza dos ambientes a serem vistoriados, de forma a proporcionar condições adequadas à inspeção técnica. Caso não se identifiquem intervenções de engenharia ou adaptações estruturais relevantes, sua não aplicação se justifica pela natureza estritamente observacional e documental do serviço de avaliação.

A Administração deverá preparar orientações e registrar normas internas de conduta aplicáveis aos servidores e terceiros envolvidos no acompanhamento, garantindo o cumprimento dos protocolos institucionais de segurança, confidencialidade e sigilo, especialmente no que tange a informações sensíveis relacionadas ao imóvel e aos seus ocupantes, em conformidade com a LGPD.

Não se verifica necessidade de capacitação específica dos servidores envolvidos, uma vez que suas atribuições estarão restritas ao suporte logístico, acompanhamento e fornecimento de informações à equipe técnica contratada. Justifica-se, portanto, a não aplicabilidade de treinamentos prévios nesta etapa.

A infraestrutura tecnológica do órgão não demanda adaptações especiais para a execução do objeto, uma vez que a prestação do serviço de avaliação e emissão do laudo técnico pressupõe a responsabilidade integral da contratada quanto aos equipamentos e softwares necessários à execução do serviço e à formatação do documento final.

Ratifica-se que todas as ações acima visam assegurar que o órgão esteja plenamente preparado para receber os serviços de Avaliação de Imóvel com emissão de Laudo, eliminando eventuais obstáculos administrativos, logísticos ou operacionais à correta execução contratual.

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

- Exercer fiscalização sistemática da execução do serviço, verificando o cumprimento das disposições técnicas e administrativas em todos os seus aspectos;
- Atestar o recebimento provisório e definitivo do laudo e demais entregas relacionadas;
- Receber, conferir e atestar as notas fiscais, com base nas requisições emitidas pela DPES;
- Registrar em documento próprio as irregularidades constatadas, comunicando à contratada e estabelecendo prazo para sua regularização, propondo à Administração a aplicação de penalidades previstas no Termo de Referência e na legislação vigente, quando cabível;
- Anotar todas as ocorrências relacionadas à execução do serviço, determinando as medidas necessárias à regularização de eventuais faltas ou defeitos observados, conforme previsto no Termo de Referência.

Dessa forma, todas as providências administrativas, logísticas e de acompanhamento visam assegurar que a contratação do laudo técnico de avaliação imobiliária seja realizada com eficiência, transparência e segurança, fornecendo à Defensoria Pública subsídios técnicos robustos para análise da viabilidade econômica, financeira e administrativa da eventual aquisição do imóvel atualmente locado.

11 DAS CONTRATAÇÕES CORRELATAS

A contratação da avaliação de imóvel é correlata 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, uma vez que se destina a subsidiar a análise quanto à viabilidade econômica, financeira e administrativa da eventual aquisição do imóvel atualmente locado.

O objetivo é fornecer informações técnicas e precisas sobre o valor de mercado do imóvel, permitindo à Administração Pública avaliar a conveniência e oportunidade da compra, garantindo que a decisão seja justa, fundamentada e alinhada às condições do mercado imobiliário, considerando o histórico de ocupação, localização estratégica e adequação do imóvel às necessidades institucionais da Defensoria Pública.

12 DOS IMPACTOS AMBIENTAIS

A contratação em questão, cujo objeto consiste na elaboração de laudo técnico de avaliação imobiliária, possui natureza eminentemente técnica, intelectual e documental, não envolvendo a execução de obras, intervenções físicas no imóvel, supressão de vegetação ou a realização de qualquer atividade potencialmente poluidora, limitando-se à análise documental, à realização de vistorias predominantemente visuais e à elaboração do respectivo laudo técnico, com base em estudos mercadológicos.

Em razão das características do serviço, não se identifica a ocorrência de impactos ambientais relevantes, tampouco a geração significativa de resíduos, o consumo intensivo de recursos naturais ou a necessidade de adoção de medidas mitigadoras, compensatórias ou de licenciamento ambiental específico, nos termos da legislação ambiental vigente.

Ressalta-se que as atividades inerentes à avaliação imobiliária utilizam, em regra, equipamentos portáteis de baixa potência e reduzido consumo energético, bem como priorizam o uso de registros e documentos em formato eletrônico, o que contribui para a minimização do uso de materiais físicos, estando o procedimento alinhado às boas práticas de sustentabilidade e à política de desenvolvimento sustentável da Administração Pública.

A contratação de serviço especializado para avaliação de imóvel, com emissão de laudo técnico, **revela-se plenamente viável** sob os aspectos técnico, operacional e administrativo, considerando as características específicas do objeto e a necessidade de subsídio técnico qualificado para análise da viabilidade econômica, financeira e administrativa da eventual aquisição da propriedade atualmente locada. A execução do serviço por profissional devidamente habilitado garante a precisão, confiabilidade e fundamentação técnica dos dados apresentados, atendendo aos normativos vigentes que exigem rigorosa apuração do valor de mercado e das condições do imóvel.

A razoabilidade da solução proposta se evidencia pela adequada correspondência entre a necessidade de estimar de forma técnica e fundamentada o valor do imóvel e a solução ofertada, uma vez que a ausência desse subsídio poderia comprometer decisões administrativas, gerar litígios ou ocasionar prejuízos ao erário. O levantamento de mercado demonstrou a existência de empresas e profissionais aptos a executar o serviço, com propostas aderentes aos requisitos mínimos identificados no presente estudo, reforçando a pertinência, proporcionalidade e adequação da medida.

A solução adotada atende plenamente aos objetivos institucionais, pois o laudo de avaliação do imóvel será elaborado conforme as normas técnicas da ABNT e demais legislações aplicáveis, garantindo o cumprimento dos requisitos técnicos, legais e de transparência exigidos para a gestão do patrimônio público. Alternativas como a execução do serviço por servidores da unidade foram avaliadas, mas constatou-se a inexistência de profissionais habilitados, não se justificando investimentos adicionais em capacitação ou aquisição de equipamentos diante do escopo e da complexidade da avaliação requerida. A estimativa de custos mostra-se compatível com os valores de mercado, confirmando que a contratação externa é a forma mais eficiente e economicamente vantajosa para suprir a necessidade identificada.

Entre os riscos potenciais, destacam-se atrasos na entrega do laudo e eventuais divergências de interpretação quanto aos critérios e metodologias utilizados. Para mitigá-los, recomenda-se o detalhamento rigoroso dos requisitos técnicos no termo de referência, bem como a inclusão de cláusulas contratuais específicas sobre o cumprimento das normas técnicas, prazos de execução e padrão de qualidade esperado.

Conclui-se, portanto, que **a contratação é viável, adequada e representa a alternativa mais eficiente e vantajosa para a Administração**, garantindo respaldo técnico, segurança jurídica e transparência às decisões relacionadas à possível aquisição do imóvel atualmente locado pela Defensoria Pública do Estado do Espírito Santo.

Bárbara Barbosa Alves



Documento assinado eletronicamente por **Barbara Barbosa Alves**, **Coordenador(a) de Atividades**, em 02/02/2026, às 10:38, 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 **0050999** e o código CRC **6CA71339**.



**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, 02 de fevereiro de 2026.

1. DO OBJETO

1.1. Contratação de empresa especializada para a elaboração de laudo técnico de avaliação imobiliária, com a finalidade de apurar o valor de mercado de imóvel, a fim de subsidiar a análise de viabilidade para eventual aquisição pela Defensoria Pública do Estado do Espírito Santo, mediante a realização de pesquisa técnica qualificada, desenvolvida de forma objetiva, imparcial e tecnicamente fundamentada, em conformidade com as especificações, critérios e quantitativos estabelecidos neste Termo de Referência.

2. DEFINIÇÃO DO OBJETO

2.1 O objeto do presente Termo de Referência é a contratação de 01 (um) estudo técnico e respectivo laudo de avaliação técnica, referente ao imóvel locado pela Defensoria Pública do Estado do Espírito Santo, por meio do Contrato de Locação nº 020/2012, firmado com a empresa TAVARES INCORPORADORA LTDA (CNPJ nº 20.594.749/0001-11), localizado na Praça Manoel Silvino Monjardim, nº 54, Centro, Vitória/ES – CEP 29010-390, onde funciona a Sede Administrativa da Instituição.

2.2 O imóvel objeto da presente contratação consiste em edificação comercial inserida em área urbana consolidada, de relevante interesse institucional para a Defensoria Pública do Estado do Espírito Santo.

2.3 A edificação principal encontra-se implantada sobre terreno com área total de 2.849,94 m², possuindo área construída de 913,88 m², distribuída em quatro pavimentos, assim discriminados:

I – pavimento térreo: 246,31 m²;

II – primeiro pavimento: 229,09 m²;

III – segundo pavimento: 219,24 m²;

IV – terceiro pavimento: 219,24 m².

O imóvel dispõe, ainda, de pátio com vagas de estacionamento, compatível com as necessidades operacionais da Instituição.

2.4 Integram o conjunto imobiliário duas edificações acessórias (edículas) localizadas no mesmo lote, com áreas aproximadas de 18 m² e 23 m², respectivamente, devendo ser consideradas na avaliação técnica.

2.5 Compõe, ainda, o objeto de análise imóvel anexo à Sede Administrativa, com área construída

aproximada de 436 m², situado com frente para a Rua Henrique Novais, atualmente em processo de reforma e em vias de incorporação ao contrato de locação vigente, destinado à instalação do almoxarifado institucional, em razão da necessidade de ampliação da área ocupada pela Defensoria Pública.

2.6 Para fins da presente contratação, considera-se a avaliação imobiliária de 01 (um) conjunto imobiliário, composto pela edificação principal, pelas edificações acessórias (edículas) e pelo imóvel anexo, devendo o laudo técnico contemplar, de forma integrada e individualizada, todas as áreas, benfeitorias e características físicas, funcionais e mercadológicas existentes.

LOTE UNICO		
Item	Especificação	Quant.
01	Avaliação de Imóvel com emissão de Laudo	01

2.7 O imóvel objeto desta contratação não se enquadra como bem de luxo, nos termos da legislação aplicável.

2.8 A presente contratação possui natureza comum.

3. DO PRAZO DE VIGÊNCIA

3 . 1 O prazo de vigência da contratação será de até 90 (noventa) dias corridos, contados a partir do recebimento da Autorização de Fornecimento/Serviço, compreendendo todas as etapas da relação contratual, inclusive a execução do objeto, o recebimento provisório e definitivo, o ateste da nota fiscal, a efetivação do pagamento pela Administração e a realização de eventuais correções necessárias, em conformidade com os arts. 6º, inciso XXIII, alínea “a”, e 140 da Lei nº 14.133/2021.

3.2 Para fins de clareza, consideram-se eventuais correções àquelas indispensáveis para assegurar que o objeto contratado esteja em plena conformidade com este Termo de Referência, incluindo, entre outras:

- I – correção de inconsistências, falhas ou erros técnicos identificados nos laudos, estudos ou documentos entregues;
- II – ajustes na formatação, estrutura ou apresentação dos relatórios;
- III – complementação de informações, dados ou elementos técnicos ausentes ou apresentados de forma incompleta;
- IV – retificação de medições, cálculos ou dados técnicos incorretos ou divergentes das especificações estabelecidas;
- V – substituição de partes do objeto que não atendam às exigências contratuais;
- VI – adequações decorrentes de exigências legais, normativas ou técnicas supervenientes identificadas durante a análise do material entregue;
- VII – atendimento às correções apontadas no recebimento provisório, como condição para a homologação do recebimento definitivo;
- VIII – demais ajustes que venham a ser considerados necessários pela Administração para o integral cumprimento das obrigações contratuais.

3.3 Decorrido o prazo de vigência estabelecido, a contratação será considerada automaticamente extinta, ficando vedada qualquer prorrogação, por se tratar de objeto de execução concluída em prazo certo.

4. DA FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

4.1 Trata-se da necessidade da Defensoria Pública do Estado do Espírito Santo de realizar estudo técnico e laudo de avaliação imobiliária referente ao imóvel objeto do Contrato de Locação nº 020/2012, firmado com a empresa TAVARES INCORPORADORA LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 20.594.749/0001-11, onde funciona a Sede Administrativa da Instituição.

4.2 A iniciativa decorre do interesse institucional na eventual aquisição do imóvel atualmente locado, o que exige a prévia apuração do valor de mercado, por meio de laudo técnico de avaliação imobiliária, elaborado de forma objetiva, imparcial e tecnicamente fundamentada, a fim de subsidiar a análise quanto à viabilidade econômica, financeira e administrativa da aquisição.

4.3 Para a adequada instrução do processo decisório, torna-se imprescindível a autuação de processo administrativo específico e a contratação de empresa especializada, capaz de realizar pesquisa técnica qualificada dos valores praticados no mercado imobiliário, assegurando que eventual decisão administrativa esteja devidamente fundamentada em critérios técnicos confiáveis.

4.4 Ressalta-se que a Defensoria Pública do Estado do Espírito Santo não dispõe de quadro técnico próprio especializado para a elaboração de avaliação imobiliária com o grau de precisão exigido, circunstância que justifica a autuação *ex officio* de procedimento administrativo visando à contratação de pessoa jurídica especializada para a execução do serviço.

5. DA DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

5.1 Considerando as análises realizadas no Estudo Técnico Preliminar (ETP), a solução adotada consiste na contratação de pessoa jurídica especializada em avaliação imobiliária, para a elaboração de estudo técnico e laudo de avaliação do imóvel, com a finalidade de apurar o valor de mercado, de modo a subsidiar a análise quanto à viabilidade econômica, financeira e administrativa da eventual aquisição do imóvel onde atualmente funciona a Sede Administrativa da Defensoria Pública, hoje objeto de contrato de locação.

5.2 A solução escolhida será a contratação de empresa especializada terceirizada, devidamente habilitada e com comprovada capacidade técnica para a execução do serviço, conforme fundamentado no item 7 do ETP, por ser a alternativa que assegura maior precisão técnica, imparcialidade, confiabilidade dos resultados e atendimento às normas técnicas aplicáveis, revelando-se a mais adequada para atender ao interesse da Administração.

6. DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

6.1 Os requisitos da contratação compreendem as exigências técnicas, operacionais e profissionais necessárias à adequada execução do objeto, incluindo as condições mínimas de qualificação, os critérios metodológicos e a observância às normas técnicas aplicáveis, estando devidamente detalhados no item 3 do

Estudo Técnico Preliminar (ETP), o qual integra o presente processo administrativo.

7. DA EXECUÇÃO DO OBJETO

7.1 O prazo máximo para entrega do laudo de avaliação imobiliária será de 15 (quinze) dias, contados da ciência formal da Autorização de Fornecimento/Serviço, conforme disposto no item 07 do Estudo Técnico Preliminar (ETP).

7.2 O laudo de avaliação imobiliária deverá ser apresentado em modelo completo, elaborado em conformidade com a NBR 14653 e normas correlatas, com indicação expressa dos graus de fundamentação e de precisão, utilizando, obrigatoriamente, metodologia científica baseada em inferência estatística, vedado o tratamento de dados por simples homogeneização de fatores.

7.3 O trabalho deverá conter pesquisa de mercado devidamente fundamentada, acompanhada do respectivo banco de dados utilizado, em anexo ao laudo, bem como modelo matemático compatível com as características físicas, funcionais e locacionais do imóvel avaliado.

7.4 O laudo deverá ser assinado por profissional legalmente habilitado em Engenharia ou Arquitetura, com a respectiva ART ou RRT devidamente quitada.

7.5 O laudo e demais documentos técnicos deverão ser entregues exclusivamente em meio digital, em formato PDF, configurado para impressão em A4, assinados digitalmente com certificação válida no âmbito da ICP-Brasil, e encaminhados ao endereço eletrônico apoio@defensoria.es.def.br.

8. DOS PROCEDIMENTOS DE FISCALIZAÇÃO

8.1. A autoridade competente designará, formalmente, **comissão ou fiscais responsáveis** pelo acompanhamento e fiscalização da execução da contratação, aos quais competirá:

I – exercer, de forma sistemática, a fiscalização da execução contratual, verificando o cumprimento das disposições técnicas, administrativas e legais aplicáveis, em todos os seus aspectos;

II – acompanhar, receber, conferir e atestar o recebimento provisório e definitivo do objeto, na forma do art. 140 da Lei nº 14.133/2021;

III – receber, conferir e atestar as notas fiscais, com base nas requisições emitidas pela Defensoria Pública do Estado do Espírito Santo – DPES;

IV – registrar, em instrumento próprio, as ocorrências verificadas durante a execução contratual, comunicando-as formalmente à CONTRATADA, com a fixação de prazo para saneamento das irregularidades, bem como propor à Administração, quando cabível, a aplicação das sanções previstas neste Termo de Referência e na legislação vigente.

8.2 A fiscalização manterá registro atualizado de todas as ocorrências relacionadas à execução da contratação, determinando as providências necessárias à regularização de falhas, defeitos ou inconformidades identificadas.

8.3 As decisões e providências que extrapolarem a competência da comissão ou dos fiscais deverão ser submetidas à autoridade superior, em tempo hábil, para adoção das medidas administrativas cabíveis.

8.4 A fiscalização será exercida no interesse exclusivo da DPES, não excluindo nem reduzindo a responsabilidade da CONTRATADA pela perfeita execução do objeto, nem por eventuais danos decorrentes de sua atuação.

8.5 Ainda que a CONTRATADA seja a única e exclusiva responsável pela execução dos serviços, a Administração reserva-se o direito de exercer ampla, contínua e permanente fiscalização, sem que isso implique corresponsabilidade ou limitação das obrigações assumidas.

8.6 O descumprimento total ou parcial das obrigações contratuais, constatado pela fiscalização, ensejará a aplicação das sanções administrativas cabíveis, previstas neste Termo de Referência, no contrato e na legislação aplicável.

8.7 Constatada pela comissão fiscalizadora discrepância entre os parâmetros da contratação e o estudo técnico apresentado, poderá a CONTRATANTE determinar, de forma motivada, a reavaliação do imóvel, sem ônus adicional, quando caracterizada falha técnica imputável à CONTRATADA.

9. DOS CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

9.1. O pagamento será efetuado mediante a apresentação, pela CONTRATADA, de Nota Fiscal Eletrônica, acompanhada da comprovação da regularidade fiscal, conforme disposto no art. 68 da Lei nº 14.133/2021, à Defensoria Pública do Estado do Espírito Santo. Após conferência e atesto, a documentação será encaminhada para processamento e pagamento no prazo máximo de 20 (vinte) dias úteis, contados da data de sua regular apresentação.

9.1.1. O atraso no pagamento, quando não imputável à CONTRATADA, ensejará a incidência de multa financeira, calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$VM = VF \times (0,33/100) \times ND$$

Onde:

VM = valor da multa financeira;

VF = valor da nota fiscal;

ND = número de dias de atraso.

9.2. Verificada a existência de erro, inconsistência ou qualquer circunstância impeditiva na documentação fiscal apresentada, esta será devolvida à CONTRATADA para saneamento, ficando suspenso o prazo para pagamento, que será reiniciado a partir da data de reapresentação da documentação devidamente regularizada;

9.3. A Nota Fiscal Eletrônica deverá conter o mesmo CNPJ e razão social informados na proposta, bem como o número da contratação, a descrição do objeto e os valores unitários e totais, em estrita conformidade com o ajuste celebrado;

9.4. Qualquer alteração no contrato social, ato constitutivo ou estatuto da CONTRATADA deverá ser formalmente comunicada ao CONTRATANTE, mediante apresentação da documentação comprobatória pertinente, para apreciação da autoridade competente;

9.5. O CONTRATANTE poderá proceder à dedução, por ocasião do pagamento, de valores que lhe sejam devidos pela CONTRATADA, a qualquer título, em decorrência do inadimplemento de obrigações contratuais ou legais;

9.6. A efetivação do pagamento fica condicionada à manutenção, pela CONTRATADA, das condições de habilitação e da proposta de preços, durante toda a execução contratual;

9.7. O pagamento será realizado exclusivamente por meio de ordem bancária, em conta de titularidade da CONTRATADA previamente indicada;

9.8. A CONTRATADA deverá observar integralmente o disposto na Instrução Normativa RFB nº 1.234/2012, ou na que vier a substituí-la, bem como no Decreto Estadual nº 5.460-R, de 28 de julho de 2023, quanto às retenções tributárias aplicáveis;

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 9.8;

9.10. O descumprimento do disposto nos itens 9.2, 9.3 e 9.9 implicará a suspensão do pagamento até a completa regularização das pendências, não incidindo, durante o período de suspensão, a multa prevista no item 9.1.1.

10. DO CRITÉRIO DE SELEÇÃO DOS FORNECEDORES

10.1. Considerando os estudos realizados no **Estudo Técnico Preliminar – ETP**, bem como o valor estimado da contratação, **recomenda-se a realização da contratação direta, por dispensa de licitação**, nos termos do **art. 75, inciso II, da Lei nº 14.133/2021**, conforme fundamentação constante do **item 7 do**

Estudo Técnico Preliminar.

10.2. O fornecedor será selecionado pelo **critério de julgamento de menor preço**, observados os requisitos técnicos e administrativos estabelecidos neste Termo de Referência;

10.3. O fornecedor deverá apresentar todas as certidões de comprobatórias 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 A estimativa do valor da contratação foi elaborada com base nos levantamentos e análises constantes do Estudo Técnico Preliminar – ETP, especialmente no que dispõe o seu item 6, tendo por objetivo subsidiar o planejamento da despesa, a avaliação da viabilidade orçamentária e a definição da estratégia de contratação.

11.2 Com base nos estudos realizados, o valor estimado da contratação foi fixado em **R\$ 2.416,67** (dois mil quatrocentos e dezesseis reais e sessenta e sete centavos), o qual representa parâmetro referencial para a Administração, não constituindo obrigação de contratação por esse montante.

11.3 A pesquisa definitiva de preços de mercado será conduzida pelo Setor de Compras, em observância às disposições da Lei nº 14.133/2021 e às normas internas aplicáveis, com vistas à validação, atualização e eventual adequação do valor estimado aos preços praticados no mercado.

11.4 Os valores apurados na pesquisa final de preços servirão de base para a divulgação do valor estimado, quando cabível, bem como para a definição do critério de julgamento das propostas, assegurando a observância dos princípios da economicidade, da competitividade e da seleção da proposta mais vantajosa para a Administração.

12. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

12.1 As despesas decorrentes da execução do objeto desta contratação correrão à conta de dotação orçamentária própria, consignada no orçamento vigente da Defensoria Pública do Estado do Espírito Santo, alocada na Ação 2357, Elemento de Despesa 3.3.90.39.05.

12.2 A assunção das obrigações decorrentes da presente contratação ficará condicionada à existência de saldo orçamentário suficiente, bem como à prévia emissão do respectivo empenho, em conformidade com a legislação financeira e orçamentária aplicável.

12.3 Caso haja necessidade de adequação ou remanejamento da dotação orçamentária durante a execução contratual, estes serão realizados de acordo com as normas legais e regulamentares vigentes, mediante autorização da autoridade competente.

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 03/02/2026, às 08:37, 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 **0051205** e o código CRC **23A98829**.

MAPA DE APURAÇÃO DE VALORES POR ITEM

Processo		Pesquisa de Preços Nº 000014/2026 Processo Nº 00000120/2026 Abertura 02/02/2026 às 16:57				
Objeto		Contratação de empresa especializada para a elaboração de laudo técnico de avaliação imobiliária, com a finalidade de apurar o valor de mercado de imóvel, a fim de subsidiar a análise de viabilidade para eventual aquisição pela defensoria pública do estado do espírito santo, mediante a realização de pesquisa técnica qualificada, desenvolvida de forma objetiva, imparcial e tecnicamente fundamentada.				
Item 00001		LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA, COM A FINALIDADE DE APURAR O VALOR DE MERCADO DE IMÓVEL - SE				
Fornecedor		Classificação	Unidade	Quantidade	Valor Unitário	Valor Total
1	MR AVALIACAO IMOBILIARIA LTDA	01	SERVIÇO	1	1.450,00	1.450,00
2	SIMONE XAVIER ARQUITETURA E ENGENHARIA LTDA	02	SERVIÇO	1	2.400,00	2.400,00
3	ATR AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA	03	SERVIÇO	1	2.830,00	2.830,00
4	CONSULTING ENGENHARIA S/S LTDA	04	SERVIÇO	1	3.400,00	3.400,00
5	MELLOZANON ARQUITETURA LTDA	05	SERVIÇO	1	3.450,00	3.450,00
6	HEXAGONAL ENGENHARIA LTDA	06	SERVIÇO	1	13.200,00	13.200,00
Valor Médio (R\$)		Valor Máximo Total (R\$)	Valor Máximo 3 Menores (R\$)		Média 3 Menores (R\$)	
4.455,00		4.455,00	2.226,67		2.226,67	
TOTALIZAÇÃO:						
4.455,00		4.455,00	2.226,67		2.226,67	

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\$ 1.450,00	R\$ 1.450,00	03/ 02/2026
SIMONE XAVIER ARQUITETURA E ENGENHARIA LTDA	R\$ 2.400,00	R\$ 2.400,00	03/ 02/2026
ATR AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA	R\$ 2.830,00	R\$ 2.830,00	05/ 02/2026
CONSULTING ENGENHARIA S/S LTDA	R\$ 3.400,00	R\$ 3.400,00	06/ 02/2026
MELLOZANON ARQUITETURA LTDA	R\$ 3.450,00	R\$ 3.450,00	08/ 02/2026
HEXAGONAL ENGENHARIA LTDA	R\$ 13.200,00	R\$ 13.200,00	04/ 02/2026

* 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 Nº 23/SETLIC/2026

Vitória, 19 de fevereiro de 2026.

Processo SEI: 00000120/2026

ID CiudadES: 2026.500D1400001.09.0001

Assunto: Análise de Processo de Contratação Direta. Dispensa de Licitação por Valor (Art. 75, II, Lei nº 14.133/2021). Contratação empresa especializada para a elaboração de laudo técnico de avaliação imobiliária, com a finalidade de apurar o valor de mercado de imóvel,

O presente procedimento foi instaurado visando a Contratação empresa especializada para a elaboração de laudo técnico de avaliação imobiliária, com a finalidade de apurar o valor de mercado de imóvel, a fim de subsidiar a análise de viabilidade para eventual aquisição pela Defensoria Pública do Estado do Espírito Santo

Os autos vieram com vista a essa Agente de Contratação, nomeada pela Portaria DPES nº. 145, publicada em 1º de fevereiro de 2024, para análise licitatória quanto contratação informada acima.

Após análise dos autos verificamos:

- Estudo Técnico Preliminar- 0050999
- Gerenciamento de Risco - 0051001
- Classificação orçamentária - 0051121
- Termo de Referência - 0051205
- Autorização do Ordenador de despesa para prosseguimento do feito - 0051320
- Mapa de apuração de Preços – 0053264

Média total apurada - **R\$ 2.226,67 (dois mil, duzentos e vinte seis reais e sessenta e sete centavos)**

- Nota de Reserva Orçamentária - 0054713
- Adequação orçamentária e financeira conforme previsto na LRF – 0054704
- Minuta de Ordem de serviço - 0055169
- Código de Identificação do TCE - 0055191

Este é o relatório.

Em regra, a Constituição Federal determinou no art. 37, inciso XXI, que as obras, serviços, compras e alienações da Administração Pública devem ser precedidos por licitação, como se pode extrair da transcrição da redação do dispositivo ora citado:

“ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações.”

“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;

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

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

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

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

VI - razão da escolha do contratado;

VII - justificativa de preço;

VIII - autorização da autoridade competente.”

Diante dos documentos obrigatórios e constantes do processo, podemos analisar que todos os documentos necessários foram apresentados conforme quadro de detalhamento abaixo, respeitando-se, assim, o que a lei estabelece para a legalidade das contratações diretas, exceto os incisos III e VIII, a qual este ainda será submetido à análise da Assessoria Jurídica bem como autorização da Autoridade Competente.

Feitas estas premissas, infere-se que o procedimento para realização da contratação, até o presente momento, encontra-se em conformidade com os parâmetros legais. Assim, entendo pela possibilidade da **contratação por meio de dispensa de licitação**, com base no **art. 75, inciso II**, conforme apontado no item 10.1 do Termo de Referência.

Este é o parecer.

MARCELA BUNGENSTAB MASSINI

Agente de Contratação

(Assinado Eletronicamente)

EMERSON FERREIRA DA FONSECA

Membro da Equipe de Apoio

(Assinado Eletronicamente)

JOÃO AUGUSTO FRAGA MENDES

Membro da Equipe de Apoio

(Assinado Eletronicamente)



Documento assinado eletronicamente por **Marcela Bungenstab Massini, Agente de Contratação**, em 23/02/2026, às 12:14, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **João Augusto Fraga Mendes, Apoio ao Agente de Contratação**, em 23/02/2026, às 12:48, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Emerson Ferreira da Fonseca, Apoio ao Agente de Contratação**, em 23/02/2026, às 17:15, 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 **0055303** e o código CRC **744BC1AD**.



**DEFENSORIA PÚBLICA
DO ESPÍRITO SANTO**

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

PARECER JURÍDICO Nº 052-2026/ASJUR/2026

Vitória, 24 de fevereiro de 2026.

PROCESSO Nº 0120/2025

ID CIDADES: 2026.500D1400001.09.0001

INTERESSADO: Gerencia Administrativa

PRINCÍPIO DA LEGALIDADE. EXAME DA POSSIBILIDADE LEGAL DE CONTRATAÇÃO DIRETA. LICITAÇÃO. DISPENSA. CONTRATAÇÃO DE PESSOA JURÍDICA PRESTADORA DE SERVIÇOS DE EMISSÃO DE LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA. 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.

I. RELATÓRIO

Trata-se do processo administrativo autuado visando a contratação de pessoa jurídica especializada na elaboração de laudo técnico de avaliação imobiliária, com a finalidade de apurar o valor de mercado de imóvel visando atender às demandas 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.

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

- Documento de Formalização da Demanda (DFD) 0049059; 0049061; 0050691;
- Estudo Técnico Preliminar 0050999;
- Gerenciamento de Riscos 0051001;
- Classificação orçamentária da despesa 0051121;
- Termo de Referência 0051205;

- Manifestação da Gerência Técnica Administrativa atestando que os requisitos mínimos de abertura do procedimento administrativo para a contratação - 0051298;
- Autorização da Autoridade Competente para o prosseguimento do feito- Despacho Autorização de prosseguimento do feito (0051320);
- Manifestação do Setor de compras relatando as Pesquisas de Preços com Mapa de Levantamento Preliminar, bem como orçamentos encontrados - 0053023; 0053264; 0053275; 0053280;
- Documentações de habilitação jurídica, fiscal, trabalhista e certidão negativa de inidoneidade da pessoa jurídica que forneceu menor orçamento para o grupo único - 0053277;
- Manifestação do Setor Técnico demandante validando expressamente a pesquisa de preços realizada, atestando que atende às especificações definidas no ETP e TR- 0053801; ;
- 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 - 0054704;
- Nota de reserva orçamentária - 0054713;
- Manifestação do Setor de Contratos que, apresentou minuta de instrumento contratual hábil - ordem de fornecimento de bem 0055192, anexa em 0055169, 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 0055191;
- Parecer nº 23 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 para o grupo único - 0055303; 0055508; 0055657 .

É o relatório. Passo a opinar.

II. ANÁLISE

II.I. 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.

II.II Da consulta

A análise em questão objetiva verificar a regularidade do procedimento para a contratação de pessoa jurídica especializada na elaboração de laudo técnico de avaliação imobiliária, com a finalidade de apurar o valor de mercado de imóvel, visando atender às demandas 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.

III. 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 especializada na elaboração de laudo técnico de avaliação imobiliária, com a finalidade de apurar o valor de mercado de imóvel visando atender às demandas desta Defensoria Pública do Estado do Espírito Santo, 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 [12.807, de 29 de Dezembro de 2025](#). 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;** [...]

§ 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.

DECRETO Nº 12.807, DE 29 DE DEZEMBRO DE 2025

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

Art. 5º Este Decreto entra em vigor em 1º de janeiro de 2026.

Art. 75, *caput*, inciso II - R\$ 65.492,11 (sessenta e cinco mil quatrocentos e noventa e dois reais e onze centavos)

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 [12.807, de 29 de Dezembro de 2025](#), em que houve a atualização desses valores limites, com vigência a partir de 01/01/2026 para o exercício de 2026, para R\$ 65.492,11 (sessenta e cinco mil quatrocentos e noventa e dois reais e onze 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 023/2026 ID: 0055303, 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 o **grupo único**, sendo o valor de **R\$1.450,00 (mil, quatrocentos e cinquenta reais)**, nos termos da pesquisa de preços

e mapa de apuração de valores atualizado realizados em ID 0053023 e ID 0053264.

Outrossim, ressalta-se que a pessoa jurídica supracitada preenche os requisitos de habilitação (regularidade fiscal, trabalhista e previdenciária, bem como regularidade perante o cadastro no SICAF e sistema unificado de buscas do TCU), nos termos da manifestação do setor de licitações (ID: 0055303) e documentações anexadas em ID: 0053277; 0055508; 0055657.

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, e arts. 35, e 36 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**:

I - composição de custos unitários menores ou iguais à mediana do item correspondente no painel para consulta de preços ou no banco de preços em saúde disponíveis no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP);

II - contratações similares feitas pela Administração Pública, em execução ou concluídas no período de 1 (um) ano anterior à data da pesquisa de preços, inclusive mediante sistema de registro de preços, observado o índice de atualização de preços correspondente;

III - utilização de dados de pesquisa publicada em mídia especializada, de tabela de referência formalmente aprovada pelo Poder Executivo federal e de sítios eletrônicos especializados ou de domínio amplo, desde que contenham a data e hora de acesso;

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;

V - pesquisa na base nacional de notas fiscais eletrônicas, na forma de regulamento.

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**:

I - aquisições e contratações similares da Administração Pública, inclusive mediante sistema de registro de preços, em execução ou concluídas no período máximo de 6 (seis) meses anteriores à data da elaboração do documento a que se refere o art. 33;

II - dados de pesquisa publicada em mídia especializada, de sítios eletrônicos ou aplicativos especializados ou de domínio amplo, inclusive que utilizem notas fiscais eletrônicas, desde que atualizados no momento da pesquisa e compreendidos no intervalo de até 6 (seis) meses anteriores à data da elaboração do documento a que se refere o art. 33, contendo a data de acesso; e

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. 36. Deverá ser priorizado o parâmetro estabelecido no inciso I do artigo anterior, ressalvadas eventuais impossibilidades, devidamente justificadas.

Verifica-se, no caso concreto, que foram estimados os custos da contratação, vide IDs: 0053023; 0053264, a partir dos dados coletados por meio de pesquisa de preços pelo Setor de Compras, composta por pesquisa direta de orçamento com potenciais fornecedores

(ID:0053275- registro dos fornecedores que foram consultados, mas não apresentaram respostas - 0053280).

Registra-se, embora a pesquisa de preços tenha sido realizada **exclusivamente com fornecedores** houve a **justificativa** em ID 0053023 da dificuldade em obter preços referências devido à especificidade técnica do objeto.

Dessa forma, conforme entendimento do Tribunal de Contas da União demonstrado através do Informativo de Jurisprudência sobre Licitações e Contratos nº 63 é admissível a utilização de cotações diretamente com fornecedores em situação em que não é possível obter preços públicos referenciais:

“No caso de impossibilidade de obtenção de preços referenciais, via sistemas oficiais, para a estimativa dos custos em processos licitatórios, deve ser realizada pesquisa contendo o mínimo de três cotações de empresas/fornecedores distintos, fazendo constar do respectivo processo a documentação comprobatória pertinente aos levantamentos e estudos que fundamentaram o preço estimado, devendo ser devidamente justificadas as situações em que não for possível atingir o número mínimo de cotações.”

Em análise da manifestação do setor técnico demandante acerca da pesquisa de preços realizada pelo setor de compras (0053801), para fins de aferição se esta atendia às especificações técnicas solicitadas e descritas no ETP e TR por ele confeccionado constatou-se que houve validação expressa sobre a pesquisa de preços realizada.

Ademais, verifica-se através de manifestação do Setor de Licitações de ID: 0055303 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 0054704 se manifestado, bem como nota de reserva 0054713, ressaltando, ainda, que a pessoa jurídica possui regularidade fiscal, previdenciária, trabalhista e idoneidade perante o SICAF e TCU, conforme ID: 0053277; 0055508; 0055657.

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) 0049059; 0049061; 0050691;
- Estudo Técnico Preliminar 0050999;
- Gerenciamento de Riscos 0051001;

- Termo de Referência 0051205;

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 - 0053023; 0053264; 0053275; 0053280;
- Documentações de habilitação jurídica, fiscal, trabalhista e certidão negativa de inidoneidade da pessoa jurídica que forneceu menor orçamento para o grupo único - 0053277;
- Manifestação do Setor Técnico demandante validando expressamente a pesquisa de preços realizada, atestando que atende às especificações definidas no ETP e TR- 0053801;

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 - 0054704;
- Nota de reserva orçamentária - 0054713;

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 para o grupo único - 0053277;
- Manifestação do Setor Técnico demandante validando expressamente a pesquisa de preços realizada, atestando que atende às especificações definidas no ETP e TR- 0053801;
- Parecer nº 23 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 para o grupo único - 0055303; 0055508; 0055657 .

VI - razão da escolha do contratado;

- Documentações de habilitação jurídica, fiscal, trabalhista e certidão negativa de inidoneidade da pessoa jurídica que forneceu menor orçamento para o grupo único - 0053277;
- Manifestação do Setor Técnico demandante validando expressamente a pesquisa de preços realizada, atestando que atende às especificações definidas no ETP e TR- 0053801;
- Parecer nº 23 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 para o grupo único - 0055303; 0055508; 0055657 .

VII - justificativa de preço;

- Documentações de habilitação jurídica, fiscal, trabalhista e certidão negativa de inidoneidade da pessoa jurídica que forneceu menor orçamento para o grupo único - 0053277;
- Manifestação do Setor Técnico demandante validando expressamente a pesquisa de preços realizada, atestando que atende às especificações definidas no ETP e TR- 0053801;

- Parecer nº 23 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 para o grupo único - 0055303; 0055508; 0055657 .

VIII - autorização da autoridade competente.

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

Outrossim, quanto ao instrumento contratual, a Gerência de Contratações (ID: 0055192 ; 0055169) sugeriu que a formalização da contratação se dê por meio de Ordem de fornecimento/execução, sem a necessidade de instrumento de contrato.

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.

IV. 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.

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



Documento assinado eletronicamente por **Karolaine Pagel de Oliveira**, Assessor(a) Jurídico, em 24/02/2026, às 16:51, 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 **0055820** e o código CRC **8427B5B3**.

Centrais de Abastecimento do Espírito Santo - CEASA -**EXTRATO DE RATIFICAÇÃO DA DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 003/2026****Processo:** E-Docs 2026-V65XL

Ratifico o procedimento adotado para contratação direta, por Dispensa de Licitação nos termos do Artigo 57 Inc. II e 59, do Regulamento Interno de Licitações e Contratos - CEASA-ES e Instrução Normativa nº 001/2024 do CONAD.

Objeto: Contratação de profissional de engenharia civil, com registro no CREA/ES, para supervisão, fiscalização, avaliação, assessoria, parecer técnico, medição e outras atribuições pertinentes à contratação, visando o acompanhamento das obras de adequação das edificações da CEASA/ES, em consonância às exigências técnicas de combate a incêndio do CBMES.

Empresa: OBRAVIX ENGENHARIA LTDA

CNPJ: 31.659.365/0001-56

Valor Global R\$ 40.339,08 (Quarenta mil, trezentos e trinta e nove reais e oito centavos).

ID CidadES/TCE-ES: 2026.500E0300001.09.0003

Cariacica-ES, 24 de fevereiro de 2026.

Antonio Carlos Cesquim Diniz

Diretor Presidente

Protocolo 1735095**Secretaria de Estado de Saneamento, Habitação e Desenvolvimento Urbano - SEDURB -****Companhia Espírito Santense de Saneamento - CESAN -****AVISO DE LICITAÇÃO
PREGÃO ELETRÔNICO
Nº 076/2025 - CESAN****PROCESSO Nº 2025-2VCDs**

A Companhia Espírito Santense de Saneamento - CESAN, torna público que realizará licitação, cujo objeto é a AQUISIÇÃO E INSTALAÇÃO DE NOVA MÁQUINA DE ENVASE DE COPOS DE ÁGUA, MESA ACUMULADORA ROTATIVA E MONTADORA DE CAIXAS.

Abertura: dia 11/03/2026 às 08:45 horas.**Início da Sessão de Disputa: dia 11/03/2026 às 09:00 horas.**

O Edital e seus anexos encontram-se disponíveis para download nos sites: <https://compras.cesan.com.br/> e www.licitacoes-e.com.br. Poderão também ser retirados na CESAN, no endereço: Rua Nelcy Lopes Vieira, s/nº, Ed. Rio Castelo, Jardim Limoeiro, Serra, ES, CEP 29164-018, de 2ª a 6ª feira (dias úteis), das 8:00 às 11:30 horas e das 13:00 às 16:30 horas. O cadastro da proposta deverá ser feito no site www.licitacoes-e.com.br, antes da abertura da sessão pública. Informações através do E-mail: pregao@cesan.com.br ou Tel.: 0xx (27) 2127-5429. ID CIDADES 2026.500E1600006.01.0095

Vitória, 26 de fevereiro de 2026.

**THATIANA SANTOS DE MELLO
PREGOEIRO****Protocolo 1735518****Secretaria de Estado de Desenvolvimento - SEDES -****Instituto de Pesos e Medidas do Estado do Espírito Santo - IPEM-ES -****AVISO DE LICITAÇÃO
PREGÃO ELETRÔNICO
Nº 001/2026****Entidade:** Instituto de Pesos e Medidas do Estado do Espírito Santo - IPEM/ES**UASG:** 926738**Processo:** 2025-L4DTM

Objeto: Contratação de empresa especializada na prestação de serviços continuados, com regime de dedicação exclusiva de mão de obra, contemplando serviços de limpeza, conservação, copeiragem e jardinagem, com fornecimento de todos os materiais, insumos e equipamentos necessários à sua realização.

Valor: R\$ 1.351.248,00**Data da sessão pública:** 12/03/2026 às 09h**Identificação****Cidades:****2026.500E0100030.01.0001**

O certame será realizado por meio do Sistema de Compras do Governo Federal (www.gov.br/compras), estando o edital disponível no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) e endereço: www.compras.es.gov.br

Os interessados em participar da licitação deverão estar previamente credenciados no Sistema de Cadastramento Unificado de Fornecedores - SICAF e no Sistema de Compras do Governo Federal.

Contato: cpl@ipem.es.gov.br ou telefone (27) 3636-6082

Vitória/ES, 25 de fevereiro de 2026

Sergio Eduardo Correa Vidigal

Diretor Geral

Protocolo 1735744**Defensoria Pública do Estado - DPES -****DISPENSA DE LICITAÇÃO
PROCESSO: 120/2025**

ID CIDADES TCE/ES 2026.500D1400001.09.0001
A DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, no uso de suas atribuições legais, torna pública a Contratação de empresa especializada para a elaboração de laudo técnico de avaliação imobiliária, com base no art. 75, inciso II da Lei 14.133/21. **CONTRATADA LOTE ÚNICO: MR AVALIACAO IMOBILIARIA LTDA.** **Valor total: R\$1.450,00 (mil quatrocentos e cinquenta reais).** **DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA: 10.06.901.03.092.0065.2357**, Nat. da despesa 3.3.90.39.00

Vitória, 25 de fevereiro de 2026

LEONARDO GROBBERIO PINHEIRO
2º Subdefensor Público-Geral - DPES**Protocolo 1735794****INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO
PROCESSO: 00000395/2026****ID CidadES/TCE: 2026.500D1400001.10.0012**
A DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO

Nota de Empenho

Identificação

Unidade Gestora 060901 - FADEPES	Número do Documento 2026NE00265	Data de Emissão 26/02/26
Credor 10626340000186 - MR AVALIAÇÃO IMOBILIARIA LTDA - ME	Valor 1.450,00 (Hum mil e quatrocentos e cinquenta reais)	
Tipo de Empenho	NE Original	

Classificação

Nota de Reserva	2026NR00233
Programa de trabalho	10.06.901.03.092. 0065. 2357 - ASSISTÊNCIA JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL, INTEGRAL E GRATUITA
Microrregião	00 - ESTADO
Município	Não informado
Emenda Parlamentar	0000 / E0000
Id. uso	1 - Recursos do Exercício Corrente
Fonte	759 - Recursos vinculados a fundos
Detalhamento de Fonte	060901 - RECURSOS VINCULADOS AO FADEPES - FUNDO DE APARELHAMENTO DA DEFENSORIA PÚBLICA
Natureza	339039 - OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS - PESSOA JURÍDICA
Plano Orçamentário	000001 - Não Definido
Convênio Recebido	000000 - Convênio não identificado
Convênio Concedido	000000 - Convênio não identificado
Contrato	00000000 - Sem contrato

Detalhamento

Modalidade do empenho Estimativo	Modalidade de Licitação 06 - DISPENSA DE LICITAÇÃO	Embasamento Legal Lei nº 14.133/2021 - Art. 75 - Inciso
Origem de Material 1 - Origem nacional	Data de Entrega	Local de Entrega
Processo 1202026	UF Espírito Santo	Município Vitória

Itens

Tipo Patrimonial	Sub-item da Despesa	Classificação Complementar	Valor
Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Jurídica e Serviços de Tecnologia da Informação e Comunicação - Pessoa Jurídica	05 - SERVIÇOS TÉCNICOS PROFISSIONAIS		1.450,00

Cronograma

Janeiro	0,00	Maio	0,00	Setembro	0,00
Fevereiro	1.450,00	Junho	0,00	Outubro	0,00
Março	0,00	Julho	0,00	Novembro	0,00
Abril	0,00	Agosto	0,00	Dezembro	0,00

Saldo Dotação

Saldo Anterior	Valor do Empenho		Saldo Após Empenho
Crédito disponível 1.307.705,65	Crédito indisponível 143.912,40	1.450,00	1.450.168,05

Observação

08031915709 - VINICIUS CHAVES DE ARAUJO
Defensor Público Geral

04572349703 - RODRIGO VACARI DOS SANTOS
Gerência OF

Emitido/contabilizado por Conceição França de Souza em 26/02/26 às 14:52.

Impresso por Conceição França de Souza em 26/02/26 às 14:53.

Identificação

Unidade Gestora	Número do Documento	Data de Emissão
060901 - FADEPES	2026NE00265	26/02/26
Credor	Valor	
10626340000186 - MR AVALIAÇÃO IMOBILIARIA LTDA - ME	1.450,00 (Hum mil e quatrocentos e cinquenta reais)	
Tipo de Empenho	NE Original	
EMPENHO REFERENTE A CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA EM ELABORAÇÃO DE LAUDO TECNICO DESTINADO A APURAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMOVEL ONDE ENCONTRA-SE A SEDE ADMINISTRATIVA DA DEFENSORIA PUBLICA DO ESPIRITO SANTO, EM FAVOR DA MR AVALIACAO IMOBILIARIA LTDA, CONFORME AUTORIZADO PELO ORDENADOR NO DOCUMENTO 0056024.		

Produtos				
Produto	Quantidade	Und. Fornec.	Preço Unitário	Preço Total
Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Jurídica	1	EMPENHO	1.450,00	1.450,00
Descrição: EMPENHO REFERENTE A CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA EM ELABORAÇÃO DE LAUDO TECNICO DESTINADO A APURAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMOVEL ONDE ENCONTRA-SE A SEDE ADMINISTRATIVA DA DEFENSORIA PUBLICA DO ESPIRITO SANTO, EM FAVOR DA MR AVALIACAO IMOBILIARIA LTDA, CONFORME AUTORIZADO PELO ORDENADOR NO DOCUMENTO 0056024				

08031915709 - VINICIUS CHAVES DE ARAUJO
Defensor Público Geral

04572349703 - RODRIGO VACARI DOS SANTOS
Gerência OF

Emitido/contabilizado por Conceição França de Souza em 26/02/26 às 14:52.
Impresso por Conceição França de Souza em 26/02/26 às 14:53.

Autorização de Fornecimento/Execução
Nº 000034/2026

27/2/2026

Secretaria	SEDE ADMINISTRATIVA	Processo	00000120/2026
Origem	Dispensa Nº 000003/2026	Termo/Contrato	
Fornecedor	MR AVALIACAO IMOBILIARIA LTDA	CNPJ	10.626.340/0001-86
Endereço	RUA ANTONIO ATAIDE, 823 - CENTRO - VILA VELHA - ES - CEP: 29100906	Telefone	2730710031
Email	marciachiachio@yahoo.com.br		

Item	Lote	Especificação	Unidade	Quantidade	Marca	Unitário	Valor Total
00001	00001	LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA, COM A FINALIDADE DE APURAR O VALOR DE MERCADO DE IMÓVEL - SE CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA PARA A ELABORAÇÃO DE LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA, COM A FINALIDADE DE APURAR O VALOR DE MERCADO DE IMÓVEL, A FIM DE SUBSIDIAR A ANÁLISE DE VIABILIDADE PARA EVENTUAL AQUISIÇÃO PELA DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO	SER	1		1.450,0000	1.450,00
Total Geral							1.450,00

Autorizo a Entrega do(s) material(is)/Execução de Serviço(s):

OBJETO

CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA PARA A ELABORAÇÃO DE LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA, COM A FINALIDADE DE APURAR O VALOR DE MERCADO DE IMÓVEL, A FIM DE SUBSIDIAR A ANÁLISE DE VIABILIDADE PARA EVENTUAL AQUISIÇÃO PELA DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, MEDIANTE A REALIZAÇÃO DE PESQUISA TÉCNICA QUALIFICADA DESENVOLVIDA DE FORMA OBJETIVA IMPARCIAL E TECNICAMENTE FUNDAMENTADA

EMPENHO

Foi emitido empenho Nº 2026NE00265 na data de 26/02/2026, para cobrir essa despesa.

DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

10.06.901.03.092. 0065. 2357 - 3.3.90.39 - 05 - 2026NR00233

DA ENTREGA E RECEBIMENTO DO MATERIAL / SERVIÇO:

O PRAZO MÁXIMO PARA ENTREGA DO LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA SERÁ DE 15 (QUINZE) DIAS, CONTADOS DA CIÊNCIA FORMAL DA AUTORIZAÇÃO DE FORNECIMENTO/SERVIÇO, EMITIDA POR ESTA DEFENSORIA PÚBLICA
TELEFONE:(27) 3198-3300 RAMAL 70145/ 70146/70147

ASSINATURA

Ana Paula Costa

Em, 27/02/2026