

CONTRATO Nº 111/2025
PROCESSO 2025-7FLWF
INEXIGIBILIDADE Nº 56/2025

Por este instrumento particular de Contrato, de um lado o **MUNICÍPIO DE IÚNA/ES**, pessoa jurídica de direito público, devidamente inscrito no CNPJ n.º 27.167.394/0001-23, com sede na Rua Desembargador Epaminondas Amaral, n.º 58, Centro, Iúna/ES, neste ato representado pelo Prefeito Municipal, Sr. **ROMÁRIO BATISTA VIEIRA**, Prefeito Municipal, brasileiro, casado, empresário, portador do CPF n.º 788.456.027-53 e RG n.º 599171 SSP/ES, residente e domiciliado à Rua Deputado João Rios, n.º 65, Bairro Centro, neste Município, doravante denominado **CONTRATANTE**, e de outro lado **WAGNER HIBNER**, brasileiro, separado, médico, portador do CPF n.º 658.714.307-59 e RG n.º 309.172 SPTC/ES, residente na Rua Benjamin Constant, n.º 50, centro, Iúna/ES, **MARIA MARCIA HIBNER DE MATOS**, brasileira, viúva, cirurgiã dentista, portadora do CPF n.º 565.785.396-20 e RG n.º 416.990 SPTC/ES e **MARCIO HIBNER**, brasileiro, serventuário da justiça, portador do CPF n.º 487.973.917-00 e RG n.º 308.252 SPTC/ES, casado com **JOAN'ALICE AMARAL HIBNER**, brasileira, portadora do CPF n.º 838.675.627-68 e RG n.º 3812713 DGPC/RJ, residentes na Rua Prefeito Paulo Expedito Amaral, n.º 27, bairro Vale Verde, Iúna/Es, cep: 29.390-000, telefone: (27)99225-9134, endereço eletrônico: marciohibner@gmail.com, doravante denominada **CONTRATADO(A)**, resolvem assinar o presente Contrato que se regerá pelas cláusulas e condições seguintes:

1. CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO:

1.1. Constitui objeto do presente instrumento a **LOCAÇÃO DO IMÓVEL SITUADO À RUA DESEMBARGADOR EPAMINONDAS DO AMARAL, Nº 32, CENTRO, IÚNA/ES, PARA FINS DE INSTALAÇÃO DA SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, SETOR DE TECNOLOGIA DA INFORMAÇÃO, COMUNICAÇÃO, ACERVO DOCUMENTAL E OUTROS SETORES ADMINISTRATIVOS**, conforme normas e especificações constantes no processo que o precedeu.

2. CLÁUSULA SEGUNDA – DO VALOR E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:

2.1. O valor global do presente Contrato é de R\$123.356,04 (cento e vinte e três mil, trezentos e cinquenta e seis reais e quatro centavos).

2.1.1. O valor mensal do aluguel será de R\$10.279,67 (dez mil, duzentos e setenta e nove reais e sessenta e sete centavos).



2.2. Os pagamentos serão efetuados através de depósito em conta corrente do contratado, no Banco por ele indicado, em 12 (doze) parcelas, mensais, pagas em até 30 (trinta) dias úteis após a conclusão da liquidação da despesa, em conformidade com o artigo 141 da Lei nº 14.133/2021.

2.2.1. Dados bancários do contratado: Banco do Brasil, agência 0933-4 / 14590-4.

2.3. No caso de atraso injustificável à administração, os valores devidos serão autorizados monetariamente pelo índice Selic, desde o término do prazo legal até a data do efetivo pagamento.

2.4. Demais cláusulas de pagamento constantes no termo de referência.

3. CLÁUSULA TERCEIRA - DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS:

3.1. As despesas decorrentes do presente contrato correrão à conta da dotação orçamentária nº 200001.0412100022.163.33903600000 – Ficha 680, autorizado desde já pelo Ordenador de Despesas o empenho de recursos necessários para a cobertura do contrato.

4. CLÁUSULA QUARTA - EXECUÇÃO, FISCALIZAÇÃO E ACEITAÇÃO:

4.1. A execução deste instrumento será acompanhada e fiscalizada por servidor previamente designado pela Administração, que realizará o controle contínuo, dos produtos/serviços entregues, além de todas as ocorrências relacionadas com a execução do presente, determinando o que for necessário à regularização de falhas ou defeitos observados e deverá atestar a execução do objeto, observadas as disposições deste contrato, sem o que não será permitido qualquer pagamento. Os gestores do contratante serão os servidores Waldrem Marcelo Oliveira, matrícula nº 310652 (titular) e Dayane Guedes de Moraes, matrícula nº 310653 (suplente), e os fiscais serão os servidores Tiago Amurim da Silveira Ragazzi, matrícula nº 029645 (titular) e Arlene de Sousa e Silva, matrícula nº 303617 (suplente), nomeados por Portaria subscrita pelo Gabinete do Prefeito.

4.2. A fiscalização será exercida no interesse exclusivo do Município e não exclui nem reduz a responsabilidade do contratado por qualquer irregularidade.

4.3. Demais cláusulas a respeito da fiscalização do contrato constam no Termo de Referência.

5. CLÁUSULA QUINTA – CONDIÇÕES DE EXECUÇÃO E VIGÊNCIA DO CONTRATO:

5.1. As condições de execução do objeto contratado estão previstas anexo 1 deste termo.

5.2. A execução do objeto será atestada pelo agente fiscalizador, devidamente designado para essa finalidade, e está condicionando a conferência e aceitação final.

5.2.2. Caso se detecte que os serviços não atendem às especificações técnicas do objeto contratado, poderá a Administração, a seu critério, rejeitá-lo, integral ou parcialmente, podendo o contratado sofrer penalidades.



5.3. O contrato vigorará por 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado na forma prevista da Lei nº 8.245/91 (Lei do Inquilinato).

5.3.1. Toda prorrogação do prazo contratual deverá ser justificada por escrito e aprovada pela autoridade competente.

5.4. Caso haja prorrogação da vigência do contrato, por um período superior a doze meses, o contrato será reajustado pelo índice IGP-M, IPCA ou por outro índice específico setorial, em conformidade com a realidade de mercado dos respectivos insumos/serviços.

6. CLÁUSULA SEXTA – DOS DEVERES E VEDAÇÕES:

6.1. São deveres do Contratante:

I - designar servidor para acompanhar a execução deste contrato.

II - adotar as providências que lhe cabem para a execução do contrato pelo contratado, dentro dos quantitativos estipulados neste instrumento;

III - providenciar as publicações oficiais exigidas pela legislação e arcar com seu custo, salvo se a alteração contratual, inclusive de prorrogação, decorrer de atitude deletéria exclusivamente atribuída ao contratado, caso em que este suportará os custos;

IV - efetuar o pagamento pela remuneração de serviços adequadamente recebidos, conforme definido neste instrumento;

V - prestar ao contratado todas as informações necessárias à adequada execução do contrato;

VI - determinar ao contratado que adote medidas corretivas necessárias à execução do contrato;

VII - instaurar o processo de apuração de irregularidades sempre que houver indícios de infração contratual mediante expedição de notificação ao contratado a fim de lhe franquear o direito de defesa;

VIII - Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

IX - Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

X - Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da locadora, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades.

6.2. São deveres do contratado:

I - executar o contrato nos termos ajustados neste termo;

II - a depender do caso, reparar, refazer, substituir, modificar, corrigir, remover ou reconstruir, no todo ou em parte, a prestação ou fornecimento sempre que estiverem em desconformidade com o objeto contratado, no prazo devido, sem prejuízo da incidência das penalidades cabíveis;



III – assumir inteira responsabilidade civil, administrativa e penal por quaisquer danos ou prejuízos, materiais ou imateriais, causados pelo próprio contratado, seus empregados, prepostos ou encarregados a qualquer título ao Contratante ou a terceiros;

IV – manter durante a vigência do contrato todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para seu credenciamento, bem como preencher outros que vierem a ser criados pela legislação superveniente;

V – registrar as ocorrências havidas durante a execução do contrato, de tudo dando ciência ao Contratante;

VI - comunicar ao Contratante qualquer alteração de seus dados cadastrais, como, por exemplo, os necessários para sua habilitação, sócios, diretores, administradores, endereço físico e eletrônico, telefone, dentre outros;

VII - permitir o amplo acesso à fiscalização procedida pelo Contratante ou pelos órgãos de controle interno e externo do Poder Executivo Municipal, inclusive permitir acesso às suas dependências, ainda que restritas, anuir com a permanência de fiscais, auditores ou outros profissionais em seus estabelecimentos, bem como apresentar toda documentação que lhe for requisitada, sempre com o escopo de aferir a regular execução contratual e a manutenção das condições para o credenciamento;

VIII - Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU);

IX - Informar à locatária quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

6.3. É vedado ao Contratante:

I - emitir ordem de serviço sem prévio empenho;

II - reter injustificadamente o pagamento dos serviços prestados.

7. CLÁUSULA SÉTIMA - DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS:

7.1. O contratado será responsabilizado administrativamente pelas infrações descritas no Art. 155 da Lei Federal nº 14.133.

7.2. Serão aplicadas ao responsável pelas infrações administrativas as seguintes sanções:

7.2.1. Advertência, nos casos de inexecução parcial que não acarretem prejuízos significativos para a Administração.

7.2.2. Multa:

a) 0,5% por dia de atraso, na entrega do produto ou execução do serviço/fornecimento, calculado sobre o valor correspondente a parte inadimplente, até o limite de 9,9%;

b) 10% em caso da não entrega do produto, não execução do serviço/fornecimento ou rescisão contratual, por culpa da contratada, calculado sobre a parte inadimplente;



c) de até 20% calculado sobre o valor do contrato, pelo descumprimento de qualquer cláusula do contrato, exceto prazo de entrega;

d) Multa 1% por dia sobre o valor total dos lotes arrematados pelos licitantes/interessados, limitado a 15%, pelo não cumprimento do prazo de assinatura do contrato, calculada pela fórmula:

$$M = 0,01 \times C \times D$$

Onde:

M = Valor da Multa,

C = Valor do contrato

D = Número de dias de atraso

7.2.3. Impedimento de licitar e contratar com a Prefeitura Municipal de Iúna/ES, por prazo não superior a 03 (três) anos, quando a fornecedora:

a) dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

b) dar causa à inexecução total do contrato;

c) deixar de entregar a documentação exigida para o certame;

d) não manter a proposta/credenciamento, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;

e) não celebrar o contrato no prazo de três dias úteis ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo deste credenciamento;

f) ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação/credenciamento sem motivo justificado;

7.2.4. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos, nos seguintes casos:

a) apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação/credenciamento ou a execução do contrato;

b) fraudar a licitação/credenciamento ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;

c) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

d) praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação/credenciamento;

e) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013;

f) bem como as infrações do item 7.2.3. que justifiquem a imposição de penalidade mais grave que a sanção referida item 7.2.3.

7.3. As sanções de advertência, impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade poderão ser aplicadas cumulativamente com a sanção de multa.

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

7.5. A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo específico que assegurará o contraditório e a ampla defesa ao licitante/adjudicatário/contratado, observando-se o procedimento previsto na Lei nº 14.133/2021.

7.6. A aplicação das sanções previstas não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado à Administração Pública.

8. CLÁUSULA OITAVA - EXTINÇÃO CONTRATUAL:

8.1 O contrato será extinto quando vencido o prazo nele estipulado, independentemente de terem sido cumpridas ou não as obrigações de ambas as partes contraentes.

8.2. O contrato poderá ser extinto antes do prazo nele fixado, sem ônus para a locatária, quando esta não dispuser de créditos orçamentários para sua continuidade ou quando entender que o contrato não mais lhe oferece vantagem.

8.2.1. A extinção nesta hipótese ocorrerá na próxima data de aniversário do contrato, desde que haja a notificação do contratado pelo contratante nesse sentido com pelo menos 2 (dois) meses de antecedência desse dia.

8.2.2. Caso a notificação da não-continuidade do contrato de que trata este subitem ocorra com menos de 2 (dois) meses da data de aniversário, a extinção contratual ocorrerá após 2 (dois) meses da data da comunicação.

8.3. O contrato poderá ser extinto antes de cumpridas as obrigações nele estipuladas, ou antes do prazo nele fixado, por algum dos motivos previstos no [art. 137 da Lei nº 14.133, de 2021](#), bem como amigavelmente, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

8.3.1. Nesta hipótese, aplicam-se também os [arts. 138 e 139](#) da mesma Lei.

8.4. A alteração social ou a modificação da finalidade ou da estrutura da empresa não ensejará a extinção se não restringir sua capacidade de concluir o contrato.

8.5. Se a operação implicar mudança da pessoa jurídica/física contratada, deverá ser formalizado termo aditivo para alteração subjetiva.

8.6. Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior, etc., a locatária poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

8.7. O termo de extinção, sempre que possível, será precedido:

8.7.1. Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

8.7.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

8.7.3. Indenizações e multas.

8.8. A extinção do contrato não configura óbice para o reconhecimento do desequilíbrio econômico-financeiro, hipótese em que será concedida indenização por meio de termo indenizatório ([art. 131 da Lei nº 14.133, de 2021](#)).

8.9. A locatária poderá ainda, nos casos em que houver necessidade de ressarcimento de prejuízos causados à Administração, nos termos do [art. 139, IV da Lei nº 14.133, de 2021](#), reter os eventuais créditos existentes em favor da locadora decorrentes do contrato.

8.10. O contrato poderá ser extinto caso se constate que o contratado mantém vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que tenha desempenhado função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau ([art. 14, IV da Lei nº 14.133, de 2021](#)).

9. CLÁUSULA NONA – ALTERAÇÕES:

9.1. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina dos [arts. 124 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021](#).

9.2. Registros que não caracterizam alteração do contrato podem ser realizados por simples apostila, dispensada a celebração de termo aditivo, na forma do [art. 136 da Lei nº 14.133, de 2021](#).

10. CLÁUSULA DÉCIMA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS:

10.1. Fica o Contratante isento de qualquer ação civil, criminal, trabalhista ou qualquer outra relativa ao presente contrato, ficando o contratado responsável por tudo o que vier a ocorrer por força de sua execução.

10.2. O Locatário tem direito à indenização pelas benfeitorias necessárias e úteis, bem como, quanto às voluptuárias, se não lhe forem pagas, a levá-las, quando o puder sem detrimento da coisa, e poderá exercer direito de retenção pelo valor das benfeitorias necessárias e úteis.

10.3. A realização pelo Locatário de acessões artificiais e benfeitorias úteis e voluptuárias depende da anuência do Locador; as demais benfeitorias não.

10.4. O Locatário não poderá sublocar o imóvel ora locado, nem ceder ou transferir o presente Contrato sem prévia anuência do Locador, obrigando-se a utilizá-lo na forma da cláusula primeira e, ainda, a devolvê-lo nas mesmas condições em que recebido.



10.5. No caso de desapropriação total ou parcial do imóvel ora locado, fica rescindido, de pleno direito o presente contrato.

10.6. No caso de sinistro que torne inviável a persistência da execução do contrato, no todo ou em parte, sem culpa do Locatário ou de seus prepostos, o Locador, somente neste caso, poderá considerar rescindido o Contrato.

10.7. Fica o Locatário responsável pela manutenção e conservação do imóvel durante a locação.

10.8. Em caso de alienação do imóvel locado, fica resguardado o cumprimento do [art. 8º da Lei nº 8.245, de 1991](#).

10.9. Os casos omissos serão decididos pela locatária, segundo as disposições contidas na [Lei nº 8.245, de 1991](#), na [Lei nº 14.133, de 2021](#), e demais normas federais aplicáveis e normas e princípios gerais dos contratos.

10.10. As partes elegem o foro da Comarca de Iúna, para dirimir quaisquer pendências oriundas deste instrumento que não possam ser resolvidas por meios administrativos.

10.11. Por estarem justos e contratados, assinam as partes o presente instrumento em duas vias de igual teor e forma, uma para o Contratante e outra para o contratado, para que produza os devidos efeitos assim que publicado no PNCP.

Este contrato é integrado dos seguintes anexos:

I – Anexo 1 – Termo de referência.

II – Anexo 2 – Preços contratados.

Iúna/ES, 08 de dezembro de 2025.

PREFEITURA MUNICIPAL DE IÚNA

Romário batista vieira - Prefeito municipal

WAGNER HIBNER / ou procurador legalmente habilitado

MARIA MARCIA HIBNER DE MATOS / ou procurador legalmente habilitado

MARCIO HIBNER / ou procurador legalmente habilitado

JOAN'ALICE AMARAL HIBNER / ou procurador legalmente habilitado



SECRETARIA DE GESTÃO, PLANEJAMENTO
E FINANÇAS



TERMO DE REFERÊNCIA

OBJETO

Locação do imóvel situado à Rua Desembargador Epaminondas do Amaral, nº 32, Centro, Iúna/ES, para fins de instalação da Secretaria de Planejamento, Setor de Tecnologia da Informação, Comunicação, acervo documental e outros setores administrativos.

Processo: **2025-7FLWF**

Modalidade: **Inexigibilidade**

Sistema de Contratação: **Contrato**





SUMÁRIO

1. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO	3
2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO	4
3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO E ESPECIFICAÇÃO DO PRODUTO	8
4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO	11
5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO	15
6. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO	18
7. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL, LIQUIDAÇÃO E DE PAGAMENTO	25
8. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR E FORMA DE FORNECIMENTO	28
9. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO	33
10. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA	34
11. ANEXOS DO TERMO DE REFERÊNCIA	34



1. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

1.1. Locação de imóvel situado à Rua Desembargador Epaminondas do Amaral, nº 32, Centro, Iúna/ES, destinado à instalação da Secretaria Municipal de Planejamento, Setor de Tecnologia da Informação, Comunicação Institucional, acervo documental e outros setores administrativos da Prefeitura Municipal de Iúna.

ITEM	CÓDIGO SISTEMA GESTÃO COMPRAS PMI/E&L	ESPECIFICAÇÃO	UND.	QUANTIDADE MÁXIMA	VALOR UNITÁRIO R\$	VALOR TOTAL R\$
001	24742	LOCAÇÃO DE IMÓVEL ANEXO AO PRÉDIO DA PREFEITURA - situado à Rua Desembargador Epaminondas do Amaral, nº 32, Centro, Iúna/ES, para fins de instalação da Secretaria de Planejamento, Setor de Tecnologia da Informação, Comunicação, acervo documental e outros setores administrativos.	Mês	12	10.279,67	123.356,04
VALOR TOTAL R\$						123.356,04
A estimativa de valor está no anexo LAUDO AVALIAÇÃO ANEXO PRÉDIO PREFEITURA (2025-N3N4F7) e Também ao Orçamento Estimado ORÇAMENTO ESTIMADO (2025-RSDFPM), ambos anexos ao DFD. E o Valor total está calculado como base para uma contratação de 12 meses.						

1.2. O objeto desta contratação não se enquadra como sendo de bem de luxo, conforme Decreto nº 10.818, de 27 de setembro de 2021.

1.3. O prazo de vigência da contratação é de 12 (doze) meses contados da data de sua publicação, na forma do artigo 105 da Lei nº 14.133, de 2021, admitindo-se prorrogações conforme a mesma Lei.

1.4. O contrato oferecerá maior detalhamento das regras que serão aplicadas em relação à vigência da contratação.

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. A presente contratação tem como objetivo assegurar a adequação e continuidade das atividades administrativas da Prefeitura Municipal de Iúna/ES, mediante a locação do imóvel situado à Rua Desembargador Epaminondas do Amaral, nº 32, Centro, Iúna/ES, destinado à instalação da Secretaria Municipal de Planejamento, do Setor de Tecnologia da Informação (TI), da Comunicação Institucional, do acervo documental e de outros setores administrativos (ETP, item 1.2).

2.2. A necessidade decorre da **insuficiência de espaço físico na atual sede administrativa**, que compromete a integração entre setores estratégicos da gestão municipal, dificultando os fluxos de trabalho, a comunicação interna e a eficiência dos processos administrativos (ETP, itens 3.2 e 3.3). A ausência de estrutura adequada tem impacto direto na execução de políticas públicas e na governança institucional, tornando imprescindível a disponibilização de um imóvel que atenda aos requisitos técnicos, operacionais e de acessibilidade demandados pelas unidades administrativas envolvidas.

2.3. O imóvel em questão encontra-se **anexo à sede da Prefeitura Municipal de Iúna**, o que representa uma vantagem funcional significativa, permitindo **interligação direta entre os prédios**, redução de custos logísticos, otimização de recursos humanos e melhoria da eficiência operacional (ETP, item 3.4). Essa característica de contiguidade é determinante para a

escolha do imóvel, configurando situação de **inexigibilidade de licitação**, nos termos do **art. 74, inciso V, combinado com o art. 72 da Lei nº 14.133/2021**, uma vez que as condições de instalação e localização tornam necessária a escolha específica do bem, cujo preço foi considerado compatível com o valor de mercado, conforme laudo técnico oficial.

2.4. A contratação está alinhada ao **planejamento institucional da Administração Municipal**, especialmente ao eixo estratégico de **modernização administrativa e fortalecimento da governança pública**, que visa integrar as unidades organizacionais e racionalizar os gastos com infraestrutura física. Embora o Município ainda não disponha de **Plano Anual de Contratações (PAC)** formalmente instituído, a demanda encontra respaldo nas diretrizes do **Plano Plurianual (PPA)** e será registrada para fins de adequação futura (ETP, item 4.2).

2.5. No **Estudo Técnico Preliminar**, foram analisadas **quatro alternativas de solução** (ETP, item 7):

2.5.1. Locação de imóvel urbano já existente, identificada como a solução mais viável técnica e economicamente, considerando disponibilidade imediata, localização estratégica e custo compatível com o mercado;

2.5.2. Aquisição do imóvel avaliado, solução estrutural e definitiva, porém de elevado custo (R\$ 3.222.467,66) e impacto orçamentário imediato;

2.5.3. Aquisição e demolição de imóvel vizinho, com construção de nova edificação pública, alternativa de longo prazo e alto custo (R\$ 4.731.604,86), com prazo estimado de 36 meses;

2.5.4. Ampliação do prédio-sede da Prefeitura Municipal, solução tecnicamente possível, porém desvantajosa e limitada por restrições estruturais, tendo em vista que seria necessárias obras de engenharia, conforme solução já amplamente explorada no devido ETP.

2.6. Diante da análise técnica e comparativa, a **locação do imóvel situado à Rua Des. Epaminondas do Amaral, nº 32**, foi identificada como a solução **mais adequada e vantajosa**, por garantir **infraestrutura pronta para uso, integração administrativa e custo mensal estimado de R\$ 10.279,67**, conforme **Laudo Técnico de Avaliação de Aluguel de Imóvel** elaborado em 10 de outubro de 2025 pelos engenheiros **Gáspero Abreu Caser** e **Natan Pereira Visa**, e pelo arquiteto **Allison Barbosa do Amaral** (ETP, item 7.4.1.3).

2.7. A estimativa de quantidades restringe-se à disponibilização de **01 (um) imóvel com área total construída de aproximadamente 718,62 m²**, distribuída em três pavimentos, contendo **salas amplas, banheiros, copa e infraestrutura completa de rede elétrica e lógica**, para uso contínuo durante **12 (doze) meses**, prorrogável conforme o interesse público (ETP, item 6.3).

2.8. Considerando que se trata de **uma única unidade imobiliária** cujas características são exclusivas e essenciais à Administração, **não há**

possibilidade de parcelamento do objeto, sob pena de comprometer a funcionalidade e a efetividade das atividades administrativas (ETP, item 10).

2.9. Os resultados pretendidos com a contratação consistem em:

2.9.1. garantir **infraestrutura física compatível com as necessidades dos setores administrativos**;

2.9.2. assegurar **maior integração operacional e eficiência nos fluxos de trabalho**;

2.9.3. promover **condições adequadas de segurança, acessibilidade e conforto** aos servidores; e

2.9.4. **racionalizar o uso de recursos públicos**, fortalecendo a estrutura institucional e a governança municipal (ETP, item 11).

2.10. Conclui-se, portanto, pela **viabilidade técnica, econômica e administrativa** da contratação, considerando a locação do referido imóvel como **a solução que melhor atende à necessidade imediata da Administração**, sem prejuízo de futuros estudos voltados à aquisição ou construção de imóvel próprio (ETP, item 16).

2.11. A contratação encontra amparo legal na **Lei Federal nº 14.133/2021**, especialmente nos **arts. 72 e 74, inciso V**, que tratam da **inexigibilidade de licitação para locação de imóvel cujas características de instalação e localização tornem necessária sua escolha**, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado comprovado por avaliação

técnica oficial, e demais dispositivos pertinentes à gestão contratual e planejamento da despesa pública.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO E ESPECIFICAÇÃO DO PRODUTO

3.1. A solução adotada pela Administração corresponde à locação do imóvel já citado, destinado à instalação e funcionamento da Secretaria Municipal de Planejamento, do Setor de Tecnologia da Informação (TI), da Comunicação Institucional, do acervo documental e de outros setores administrativos da Prefeitura Municipal de Iúna (ETP, itens 1.2 e 3.1).

3.2. Trata-se de medida necessária para garantir infraestrutura física adequada, integração entre as unidades administrativas e melhoria da eficiência operacional, diante da insuficiência de espaço e da dispersão atual dos setores. A solução promove a concentração das atividades estratégicas em um único espaço, adjacente à sede do Executivo Municipal, o que viabiliza maior sinergia funcional e racionalização dos recursos públicos (ETP, item 3.4).

3.3. Considerando as alternativas avaliadas no **Estudo Técnico Preliminar**, a **locação do imóvel urbano já existente** foi identificada como a **solução de maior viabilidade técnica, econômica e temporal**, por assegurar resposta imediata à necessidade da Secretaria de Planejamento, sem os elevados custos e prazos associados às demais opções. As outras alternativas — **aquisição do imóvel, aquisição e construção de nova**

edificação pública e ampliação da sede atual — mostraram-se inviáveis no curto prazo ou onerosas para o erário municipal (ETP, item 7).

3.4. A solução como um todo contempla:

3.4.1. Objeto principal: locação do imóvel situado à Rua Des. Epaminondas do Amaral, nº 32, Centro, Iúna/ES, com **área total construída de aproximadamente 718,62 m²**, distribuída em três pavimentos, contendo **13 cômodos amplos, dois banheiros, salão principal e copa**, todos em **condições adequadas de uso, iluminação, ventilação e acessibilidade** (ETP, itens 5.3.1 e 6.4.1).

3.4.2. Prazo de utilização: 12 (doze) meses ininterruptos, prorrogáveis conforme o interesse público e as disposições da Lei nº 14.133/2021, considerando a natureza permanente e essencial das atividades administrativas (ETP, item 6.3).

3.4.3. Serviços acessórios: realização de **vistoria técnica prévia** pela Administração Municipal, elaboração de **Laudo Técnico de Avaliação de Aluguel de Imóvel** e, se necessário, execução de **pequenas adequações estruturais** que não descaracterizem o imóvel, assegurando a observância às normas de **segurança, acessibilidade e funcionamento administrativo** (ETP, itens 5.5.3 e 5.7.1).

3.4.4. Resultados integrados: disponibilização de **espaço físico funcional e centralizado**, promovendo a **integração administrativa**, a **eficiência dos fluxos de trabalho**, o **melhor**



aproveitamento dos recursos humanos e tecnológicos e o **fortalecimento da governança institucional** do Município (ETP, item 11).

3.5. O ciclo de vida do objeto abrange as etapas de:

3.5.1. disponibilização e vistoria do imóvel;

3.5.2. utilização contínua durante a vigência contratual, com manutenção das condições de uso e conservação; e

3.5.3. devolução ao proprietário em condições equivalentes às recebidas, resguardando a integridade do bem e a responsabilidade patrimonial da Administração (ETP, item 9).

3.6. Ressalta-se que a **descrição detalhada da solução** encontra-se registrada no Estudo Técnico Preliminar, o qual fundamenta tecnicamente esta contratação. Assim, este **Termo de Referência** consolida as informações essenciais e serve como **instrumento de planejamento e direcionamento administrativo** para a formalização do contrato de locação por **inexigibilidade**, nos termos dos **arts. 72 e 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021**.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. Requisitos Estruturais do Imóvel

4.1.1. O imóvel a ser locado deverá atender às condições técnicas e funcionais descritas no **Estudo Técnico Preliminar**, apresentando **adequação ao uso administrativo** e **compatibilidade com as normas de segurança e acessibilidade** vigentes (ETP, item 5.3.1).

4.1.2. Deverá possuir, no mínimo:

4.1.2.1. Área construída total de aproximadamente 718,62 m², distribuída em três pavimentos, com ambientes amplos e ventilados;

4.1.2.2. Salas destinadas a atividades administrativas, reuniões e setores técnicos, possibilitando a instalação da Secretaria Municipal de Planejamento, Setor de Tecnologia da Informação, Comunicação Institucional e acervo documental;

4.1.2.3. 02 (dois) banheiros em condições adequadas de uso e higiene;

4.1.2.4. 01 (uma) copa ou área de apoio;

4.1.2.5. Localização central, contígua à sede da Prefeitura Municipal de Iúna, situada à **Rua Desembargador Epaminondas do Amaral, nº 32, Centro**, condição indispensável à integração operacional entre as unidades administrativas.

4.1.3. Requisitos de Acessibilidade e Funcionalidade

4.1.3.1. O imóvel deverá possuir infraestrutura **elétrica, hidráulica, lógica e sanitária** em condições adequadas para o funcionamento das atividades administrativas, inclusive com **capacidade para instalação de equipamentos de informática, rede de dados e climatização** (ETP, item 5.5.2).

4.1.4. Requisitos de Segurança e Conservação

4.1.4.1. O imóvel deverá apresentar **condições estruturais satisfatórias**, com cobertura, pisos, esquadrias, instalações elétricas e hidráulicas em pleno funcionamento e livre de infiltrações, trincas ou comprometimentos estruturais.

4.1.4.2. Deverá atender às **normas de segurança aplicáveis**, especialmente às exigências de **prevenção e combate a incêndio e pânico**, conforme diretrizes do **Corpo de Bombeiros Militar do Espírito Santo (CBMES)**, além de dispor de **saídas de emergência e extintores em local visível e de fácil acesso**.

4.1.4.3. Durante a vigência contratual, o imóvel deverá ser mantido em **perfeito estado de conservação**, cabendo ao locador realizar as manutenções estruturais

necessárias, e ao locatário zelar pela integridade física e funcional do bem.

4.1.5. Requisitos de Sustentabilidade

4.1.5.1. Sempre que possível, deverão ser **priorizadas práticas sustentáveis**, tais como:

4.1.5.2. Aproveitamento da iluminação e ventilação natural, reduzindo o consumo de energia elétrica;

4.1.5.3. Utilização de **materiais de baixo impacto ambiental** nas eventuais manutenções;

4.1.5.4. Eficiência energética de equipamentos e sistemas de iluminação;

4.1.5.5. Destinação ambientalmente adequada de resíduos sólidos gerados nas atividades rotineiras.

4.1.6. Requisitos Contratuais

4.1.6.1. O **prazo de vigência contratual** será de **12 (doze) meses**, prorrogável nos termos do **art. 105 da Lei nº 14.133/2021**, considerando o interesse público e a continuidade das atividades administrativas (ETP, item 6.3);



4.1.6.2. O imóvel deverá estar regularizado junto à Prefeitura Municipal de Iúna e demais órgãos competentes, inclusive quanto ao **registro imobiliário** e ao **pagamento do IPTU**;

4.1.6.3. As **despesas com IPTU** e eventuais **taxas condominiais** correrão por conta do **proprietário do imóvel**, enquanto as despesas com **água, energia elétrica, telefonia e internet** serão de responsabilidade da **Secretaria locatária**;

4.1.6.4. O contrato preverá **vistoria técnica prévia e vistoria final**, assegurando a **restituição do imóvel nas mesmas condições em que foi recebido**, salvo as deteriorações naturais decorrentes do uso regular.

4.1.7. Requisitos de Legalidade

4.1.7.1. A contratação observará integralmente os preceitos da **Lei Federal nº 14.133/2021**, especialmente os **arts. 72 e 74, inciso V**, que tratam da inexigibilidade de licitação para locação de imóvel cujas características tornem necessária sua escolha.

5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

5.1. Formalização da Contratação

5.1.1. A presente contratação será formalizada mediante processo de inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, combinado com o art. 72 da Lei nº 14.133/2021, tendo em vista a necessidade de locação de imóvel cujas características de instalação e localização tornam necessária sua escolha.

5.1.2. A instrução processual incluirá o **Laudo Técnico de Avaliação de Aluguel de Imóvel**, o **Estudo Técnico Preliminar (ETP)**, a **declaração de compatibilidade de preço de mercado** e a **manifestação jurídica favorável à contratação direta**, observando os princípios da **motivação, transparência e economicidade** previstos na legislação vigente.

5.1.3. Vistoria Técnica e Informações Complementares

5.1.3.1. Antes da assinatura do contrato, a **Prefeitura Municipal de Iúna**, por meio da **Secretaria Municipal de Planejamento e Controle Interno**, poderá realizar **vistoria técnica prévia** no imóvel a ser locado, com o objetivo de verificar suas condições estruturais, elétricas, hidráulicas e de segurança.

5.1.3.2. O **proprietário** deverá disponibilizar o imóvel para inspeção, indicando **responsável técnico** para o

acompanhamento da vistoria e fornecendo todas as **informações complementares** que venham a ser solicitadas pela Administração, inclusive laudos, registros e documentações imobiliárias.

5.1.4. Condições de Entrega e Início de Utilização

5.1.4.1. Após a **assinatura do contrato e emissão da autorização de Fornecimento**, o **prazo máximo para início da ocupação do imóvel** pela Administração será de **até 05 (cinco) dias úteis**, desde que as condições estruturais e funcionais estejam em conformidade com o Termo de Referência e o Laudo Técnico.

5.1.4.2. Caso sejam necessárias **pequenas adequações estruturais** ou ajustes de infraestrutura, o **proprietário** disporá de **até 15 (quinze) dias corridos** para executá-las, observando as especificações acordadas e sob acompanhamento técnico da Secretaria requisitante.

5.1.5. Manutenção e Conservação

5.1.5.1. Durante a vigência contratual, o **locador** será responsável por **manter o imóvel em condições adequadas de uso**, garantindo segurança, estabilidade e pleno

funcionamento das instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias.

5.1.5.2. Compete ao **locatário (Administração Municipal)** zelar pela **conservação e limpeza do espaço**, utilizando-o de forma racional e devolvendo-o, ao término do contrato, em **condições equivalentes às recebidas**, ressalvadas as deteriorações naturais decorrentes do uso regular.

5.1.6. Limpeza e Serviços Acessórios

5.1.6.1. A **limpeza predial**, os **serviços de manutenção rotineira**, o **controle de acesso** e demais atividades correlatas durante o período de ocupação serão de **responsabilidade da Secretaria Municipal de Planejamento**, a quem competirá manter o imóvel em adequadas condições de higiene e conservação.

5.1.6.2. Eventuais **pequenos reparos corretivos** decorrentes do uso cotidiano poderão ser realizados pela Administração, desde que previamente comunicados ao locador e sem que impliquem modificações estruturais no bem (ETP, item 5.7.2).

5.1.7. Transição e Encerramento do Contrato

5.1.7.1. Ao término da vigência contratual, será realizada **vistoria conjunta entre a Administração e o locador**, com a elaboração de **Relatório de Vistoria Final**, a fim de verificar o estado de conservação do imóvel e atestar sua devolução.

5.1.7.2. Havendo necessidade de reparos decorrentes de **uso inadequado** ou **danos além da depreciação natural**, estes serão de **responsabilidade da Administração**, conforme apurado em laudo técnico (ETP, item 9).

5.1.7.3. Em caso de **prorrogação contratual**, será realizada **vistoria intermediária**, garantindo o cumprimento das condições de segurança e conservação previamente estabelecidas.

6. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

6.1. Execução Contratual

6.1.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, em conformidade com as cláusulas avençadas e com as disposições da **Lei nº 14.133/2021**, respondendo cada parte pelas consequências decorrentes de sua inexecução total ou parcial. As comunicações entre a Prefeitura Municipal de Iúna/ES e o(a) contratado(a) serão realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal

formalidade, admitindo-se o uso de mensagens eletrônicas oficiais ou de protocolo eletrônico institucional.

6.1.2. A instrução e formalização do ato de inexigibilidade incluirão, entre outros, o **Estudo Técnico Preliminar (ETP)**, o **Laudo Técnico de Avaliação de Aluguel de Imóvel** e os documentos dominiais e fiscais exigidos no Termo de Referência, nos termos do item 12 do ETP. Essas peças fundamentarão a motivação, a compatibilidade de preço com o mercado e a necessidade administrativa que justificam a contratação direta.

6.1.3. Antes da ocupação do imóvel, a Administração poderá convocar o locador para reunião técnica de alinhamento e para a realização de vistoria que confirme as condições físicas e as eventuais adaptações previstas em contrato (layout, elétrica, hidráulica, pintura etc.). As adequações mínimas necessárias serão detalhadas no momento da vistoria e formalizadas em cronograma técnico anexo ao contrato.

6.2. Estruturação da Fiscalização e Designação de Agentes

6.2.1. O acompanhamento técnico e administrativo da execução contratual deverá ser realizado por servidores formalmente designados, conforme previsto no ETP e no Anexo que integra o Documento de Formalização da Demanda (Anexo 424/2025 – Fiscal de Contrato, Processo nº 2025-7FLWF).

6.2.2. Foram nomeados, para este processo, os seguintes agentes:

6.2.2.1. Gestores do Contrato

6.2.2.1.1. Waldrem Marcelo Oliveira, matrícula nº **310652** — Gestor Titular;

6.2.2.1.2. Dayane Guedes de Moraes, matrícula nº **310653** — Gestora Suplente.

6.2.2.2. Fiscais do Contrato

6.2.2.2.1. Tiago Amurim da Silveira Ragazzi, matrícula nº **029645** — Fiscal Titular;

6.2.2.2.2. Arlene de Sousa e Silva, matrícula nº **303617** — Fiscal Suplente.

6.2.3. Recomenda-se que os agentes designados recebam capacitação específica sobre gestão e fiscalização de contratos de locação, abrangendo aspectos técnicos, financeiros e jurídicos, conforme orientação do ETP, antes da celebração do contrato.

6.3. Competências e Atribuições dos Fiscais do Contrato

6.3.1. Compete aos **fiscais do contrato** (titular e suplente), observadas as normas internas do órgão e a legislação aplicável:

6.3.1.1. acompanhar presencial e documentalmente a execução contratual, verificando a aderência às condições técnicas, de segurança e administrativas estabelecidas no Termo de Referência e no contrato;

6.3.1.2. registrar, em livro ou sistema próprio, todas as ocorrências relevantes, descrevendo falhas, irregularidades, ações corretivas adotadas e prazos concedidos;

6.3.1.3. notificar formalmente o locador sobre irregularidades detectadas e fixar prazo razoável para sua regularização;

6.3.1.4. relatar ao gestor do contrato, tempestivamente, fatos que ultrapassem sua esfera de competência;

6.3.1.5. comunicar imediatamente à autoridade competente quaisquer eventos que possam inviabilizar a execução do contrato;

6.3.1.6. verificar periodicamente a manutenção das condições documentais do locador (regularidade fiscal, dominial e trabalhista) quando necessário;

6.3.1.7. atestar o cumprimento das obrigações contratuais para fins de liquidação e pagamento das despesas, conforme as normas aplicáveis.

6.3.2. Essas atribuições estão alinhadas às orientações de fiscalização descritas no ETP e às melhores práticas de controle interno.

6.4. Competências e Atribuições do Gestor do Contrato

6.4.1. Compete ao **gestor do contrato** (titular e substituto):

6.4.1.1. Coordenar a execução contratual, consolidando informações e registros provenientes da fiscalização em histórico formal de gerenciamento;

6.4.1.2. elaborar e encaminhar relatórios periódicos de acompanhamento com resumo das ocorrências, medidas adotadas, necessidades de ajustes e propostas de aditamento;

6.4.1.3. avaliar o cumprimento dos prazos e condições estabelecidos, assegurando a continuidade da ocupação administrativa;

6.4.1.4. propor a formalização de apostilamentos, termos aditivos ou renovações contratuais, devidamente motivados e justificados;

6.4.1.5. adotar as providências para instauração de procedimento administrativo em caso de irregularidades graves, assegurando contraditório e ampla defesa;

6.4.1.6. encaminhar ao setor contábil-financeiro a documentação necessária à liquidação e ao pagamento, observadas as certificações emitidas pela fiscalização.

6.4.1.7. As funções do gestor deverão ser exercidas em integração com a fiscalização, mantendo registro cronológico das decisões e comunicados administrativos, como requerido pelo ETP.

6.4.2. Plano de Fiscalização e Acompanhamento

6.4.2.1. Será elaborado, antes do início da execução, um **Plano de Fiscalização e Acompanhamento** que conterà, no mínimo:

6.4.2.1.1. as obrigações contratuais do locador e do locatário;

6.4.2.1.2. os mecanismos de verificação e comprovação (vistorias periódicas, checklists técnicos, atas de reunião);

6.4.2.1.3. os indicadores ou métodos de aferição do atendimento às condições contratadas (ex.: relatórios de manutenção, laudos técnicos, comprovantes de pagamento de tributos de responsabilidade do locador);

6.4.2.1.4. periodicidade das vistorias (inicial, mensal nos primeiros três meses, e semestral/extraordinária conforme necessidade);

6.4.2.1.5. critérios para notificação e aplicação de medidas administrativas;

6.4.2.1.6. comunicação e fluxo de encaminhamento de irregularidades dentro da estrutura administrativa.

6.4.2.1.7. O Plano servirá como instrumento de transparência e evidência técnica da atuação fiscalizadora e deverá ser arquivado no processo administrativo.

6.4.3. Integração, Relatórios e Transparência

6.4.3.1. A gestão e a fiscalização do contrato atuarão de forma integrada, compartilhando relatórios, registros de vistorias e comunicações formais, de modo a garantir rastreabilidade das informações e conformidade legal da execução contratual. Deverão ser produzidos **relatórios periódicos e registro de todas as vistorias**, que integrarão

os autos do processo administrativo como evidência das atividades de acompanhamento.

7. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL, LIQUIDAÇÃO E DE PAGAMENTO

7.1. Avaliação do Imóvel

7.1.1. O imóvel ofertado será avaliado de acordo com as especificações constantes neste Termo de Referência e no Estudo Técnico Preliminar;

7.1.2. Será obrigatória a realização de **vistoria prévia** para elaboração de laudo de avaliação do imóvel, contendo descrição detalhada das condições físicas, estruturais e de melhoramentos existentes, a ser elaborado por engenheiro responsável pelas avaliações de imóveis, devidamente habilitado no CREA/ES.

7.2. Liquidação da Despesa

7.2.1. O pagamento somente será autorizado mediante a apresentação do **atesto dos fiscais do contrato**, acompanhado da comprovação de regularidade junto à Fazenda Federal, Estadual e Municipal, ao FGTS e à Justiça do Trabalho, quando exigido;

7.2.2. Havendo erros na documentação ou circunstâncias impeditivas à liquidação, a despesa ficará sobrestada até a devida correção, reiniciando-se o prazo de análise após a regularização, sem ônus adicional ao contratante;

7.2.3. O prazo para liquidação será de até **30 (trinta) dias** contados da conclusão das conferências realizadas pelos fiscais do contrato;

7.2.4. Constatada a irregularidade do contratado, este será notificado, por escrito, para que a regularize em até **5 (cinco) dias úteis**, prorrogáveis uma única vez, por igual período, a critério da Administração.

7.2.5. Não havendo regularização, ou sendo a defesa apresentada considerada improcedente, o contratante comunicará a situação aos órgãos de controle fiscal, inclusive quanto à existência de pagamento pendente, para adoção das medidas legais cabíveis.

7.2.6. Persistindo a irregularidade, será instaurado processo administrativo para a rescisão contratual, assegurado o contraditório e a ampla defesa.

7.2.6.1. Enquanto houver efetiva execução do objeto, os pagamentos serão processados normalmente, até a decisão definitiva sobre a rescisão.

7.3. Prazo de Pagamento

7.3.1. O pagamento será efetuado no prazo máximo de **30 (trinta) dias úteis** após a conclusão da liquidação da despesa, em conformidade com o art. 141 da Lei nº 14.133/2021;

7.3.2. No caso de atraso imputável à Administração, os valores devidos serão atualizados monetariamente pelo índice SELIC, desde o término do prazo legal até a data do efetivo pagamento.

7.4. Forma de Pagamento

7.4.1. O pagamento será realizado por **ordem bancária**, mediante crédito em conta corrente indicada pelo contratado;

7.4.2. Considera-se como data de pagamento aquela em que constar a emissão da ordem bancária;

7.4.3. Na ocasião do pagamento, será efetuada a retenção dos tributos previstos na legislação vigente.

8. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR E FORMA DE FORNECIMENTO

8.1. Forma de Seleção do Fornecedor

8.1.1. A presente contratação será realizada por **inexigibilidade de licitação**, nos termos do **art. 74, inciso V, combinado com o art. 72 da Lei Federal nº 14.133/2021**, tendo em vista que se trata de **locação de imóvel cujas características de instalação e localização tornam necessária sua escolha**, conforme demonstrado no **Estudo Técnico Preliminar (ETP)** e comprovado por **Lauda Técnico de Avaliação de Aluguel de Imóvel**.

8.1.2. O processo está sendo instruído com todos os elementos exigidos pela legislação, incluindo:

8.1.2.1. justificativa da escolha do imóvel e do preço, com base em avaliação técnica oficial;

8.1.2.2. comprovação de regularidade documental e fiscal do proprietário;

8.1.2.3. manifestação jurídica quanto à adequação da inexigibilidade;

8.1.2.4. minuta contratual aprovada pelo setor jurídico;

8.1.2.5. autorização formal da autoridade competente.

8.1.3. A contratação será firmada diretamente com o **proprietário do imóvel** situado à **Rua Desembargador**

Epaminondas do Amaral, nº 32, Centro, Iúna/ES, por atender integralmente aos requisitos técnicos, operacionais e de localização definidos no ETP, não havendo outro imóvel que reúna simultaneamente tais condições.

8.2. Forma de Fornecimento

8.2.1. O fornecimento do objeto será de **natureza contínua**, consistente na **disponibilização do imóvel locado à Administração Pública** durante todo o período de vigência contratual, pelo prazo inicial de **12 (doze) meses**, prorrogável conforme o interesse público, nos termos do **art. 105 da Lei nº 14.133/2021**.

8.2.2. O imóvel deverá permanecer à disposição da **Prefeitura Municipal de Iúna**, em **condições plenas de uso**, compreendendo a infraestrutura elétrica, hidráulica, lógica e estrutural em conformidade com as exigências deste Termo de Referência.

8.2.3. A Administração poderá realizar **vistorias técnicas periódicas** para verificar a manutenção das condições de uso e segurança do imóvel, comunicando ao locador eventuais irregularidades constatadas para imediata correção, conforme previsto no ETP.

8.3. Exigências de Habilitação

8.3.1. Antes da celebração do Contrato ou instrumento equivalente, a Administração verificará o cumprimento das condições de habilitação, com atenção especial à inexistência de sanções impeditivas à contratação, mediante consulta aos seguintes cadastros oficiais:

8.3.1.1. Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS, mantido pela Controladoria-Geral da União;

8.3.1.2. Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP, mantido pela Controladoria-Geral da União.

8.3.2. A consulta será realizada em nome da empresa proponente e de seu sócio majoritário, em observância ao art. 12 da Lei nº 8.429/1992, que prevê a proibição de contratar com o Poder Público como sanção por ato de improbidade administrativa.

8.3.3. Caso haja ocorrência impeditiva indireta, o gestor deverá realizar diligência para verificar eventual fraude, considerando vínculos societários e linhas de fornecimento similares.

8.3.3.1. A tentativa de burla será verificada pela análise dos vínculos societários e de atividades correlatas.

8.3.3.2. O fornecedor será previamente convocado para manifestação em caso de possível negativa de contratação.

8.3.3.3. Constatada a existência de sanção impeditiva, o fornecedor será considerado inabilitado.

8.4. Requisitos Documentais de Habilitação

8.4.1. Pessoa Física

8.4.1.1. Documento oficial com foto;

8.4.1.2. Inscrição no CPF;

8.4.1.3. Regularidade fiscal perante a Receita Federal e PGFN;

8.4.1.4. Certidões de regularidade fiscal com as Fazendas Estadual e Municipal;

8.4.1.5. Certidão negativa de débitos imobiliários, emitida pelo Município de Iúna, onde seja possível verificar a ausência de quaisquer dívidas referente ao imóvel em relação do Município.

8.4.2. Documentos Complementares:

8.4.2.1. Comprovante de propriedade do imóvel a ser locado: BCI Municipal, carnê de IPTU, escritura pública de

compra e venda, contrato particular de compra e venda, escritura de doação ou certidão de ônus reais atualizada emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis;

8.4.2.2. Comprovante de quitação do IPTU do último exercício;

8.4.2.3. Instrumento público de procuração, com firma reconhecida em cartório, quando aplicável;

8.4.2.4. Documento oficial com foto do procurador, quando aplicável;

8.4.2.5. Quando o representante não for o proprietário do imóvel, deverá comprovar poderes de administração por meio de procuração outorgada pelo dono/possuidor ou por contrato que legitime tal representação.

9. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

9.1. O custo estimado total da presente contratação é de **R\$ 123.356,04** (cento e vinte e três mil, trezentos e cinquenta e seis reais e quatro centavos), considerando o valor mensal de **R\$ 10.279,67** (dez mil, duzentos e setenta e nove reais e sessenta e sete centavos), conforme custos unitários expostos na tabela do item 1 deste Termo de Referência e de acordo com o **Lauda Técnico de Avaliação de Aluguel de Imóvel** elaborado por

engenheiros e arquiteto habilitados, constante nos autos do processo administrativo.

9.2. A estimativa de valor reflete as condições médias praticadas no mercado imobiliário local e foi apurada de modo a garantir a compatibilidade entre preço e qualidade, atendendo aos princípios da economicidade, da eficiência e da vantajosidade previstos na Lei nº 14.133/2021.

10. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

10.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados na Lei Orçamentária Anual.

10.2. A dotação relativa aos exercícios financeiros está anexada ao Documento de Formalização da Demanda com o seguinte n.º 200001.0412100022.163 33903600000 - OUTROS SERVICOS DE TERCEIROS - PESSOA FÍSICA 0000680 .

11. ANEXOS DO TERMO DE REFERÊNCIA

11.1. São partes integrantes deste Termo de Referência os seguintes Anexos:

11.1.1. Anexo I: Relatório de fiscalização;

11.1.2. Anexo II: Modelo de notificação;



Iúna/ES, 06 de novembro de 2025.

Declaro que sou responsável pela elaboração
deste Termo de Referência.

Samuel Alves da Silva
Assessor Técnico Especializado

TERMO DE REFERÊNCIA



ANEXO I

MODELO DE RELATÓRIO DE FISCALIZAÇÃO



RELATÓRIO DE FISCALIZAÇÃO

Empresa:	[razão social]
CNPJ nº:	[n CNPJ]
Processo nº:	XXXX/XXXX
Licitação nº:	Inexigibilidade nº [n]/XXXX
Contrato nº:	[n]/XXXX
Vigência do Contrato:	[data inicial] a [data final]

Nós, **[nome fiscal 1]**, **[nome fiscal 2]** e **[nome fiscal 3]**, fiscais do contrato informado acima, declaramos que a obra descrita abaixo está sendo executada na forma do contrato.

Mês de competência de execução:

[mes de referência da prestação dos serviços]

Nº da(s) Nota(s) Fiscal(is):

[n] (R\$ [valor]).

Outras informações:

[opcional]

Declaro, sob as penas da lei, que as informações acima são verdadeiras.

Iúna/ES, [dia] de [mês] de [ano].

[nome fiscal 1]	[nome fiscal 2]	[nome fiscal 3]	[nome do gestor]
Matricula nº: [n]	Matricula nº: [n]	Matricula nº: [n]	Matricula nº: [n]
Fiscal do Contrato	Fiscal do Contrato	Fiscal do Contrato	Gestor do Contrato

(*) Trata-se de um modelo de referência, podendo ser aperfeiçoado durante a execução contratual.



TERMO DE REFERÊNCIA

ANEXO II

MODELO DE NOTIFICAÇÃO



NOTIFICAÇÃO

Empresa:	[razao social]
CNPJ nº:	[n CNPJ]
Responsável:	[nome do responsavel pela empresa]
Processo nº:	XXXX/XXXX
Licitação nº:	[número da licitação nº [n]/XXXX]
Contrato nº:	[n]/XXXX
Vigência do Contrato:	[data inicial] a [data final]

Sr. Responsável pela empresa citada,

Relato a Vossa Senhoria que por ocasião do acompanhamento do contrato referido acima, esta administração se deparou com as seguintes situações:

1. [descrição de suposta irregularidade];
2. [idem];

Ante a possibilidade de tais eventos, se confirmados, terem o condão de, em tese, configurar infrações contratuais e, conseqüentemente, levarem à aplicação de penalidades, confere-se ao Senhor o prazo de 5 (cinco) dias úteis, contado do recebimento deste, para o exercício de seu direito de manifestação e defesa, o que deve ser feito por escrito e protocolado na Sede da Prefeitura.

Também confiro a Vossa Senhoria a oportunidade de se pronunciar acerca do intuito administrativo de rescindir o contrato, em vista das frequentes dificuldades em sua execução.

Os autos do processo em que formalizada a contratação estão à disposição de Vossa Senhoria para extração de cópias e exame.

Atenciosamente,

Iúna/ES, [dia] de [mês] de [ano].

[nome do responsável]

[função do responsável]



PREFEITURA MUNICIPAL DE IÚNA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO
SETOR DE CONTRATOS

ANEXO - CONTRATO Nº 000111/2025 - SEQUÊNCIA Nº000004230

Origem	Inexigibilidade Nº 000056/2025			Processo	7FLWF-/2025		
Contrato	Contrato Nº 000111/2025						
Empresa	MARCIO HIBNER						
CPF	CPF: 487.973.917-00						
Endereço	Rua PREFEITO PAULO EXPEDICTO AMARAL, 43 - Centro - IUNA - ES - CEP: 29390000						
Secretaria	00040 - SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO						
Local	00232 - SETOR DE PLANEJAMENTO						
Item	Lote	Especificação	Marca	UN	Quant	Unitário	Valor Total
001		LOCACAO DE IMOVEL ANEXO AO PREDIO DA PREFEITURA situado à rua desembargador epaminondas do amaral, nº 32, centro, iuna/es, para fins de instalação da secretaria de planejamento, setor de tecnologia da informação, comunicação, acervo documental e outros setores administrativos.		MÊS	12,00	10.279,670 0	123.356,04
SETOR DE PLANEJAMENTO:							123.356,040
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO:							123.356,040
MARCIO HIBNER:							123.356,040