



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
POLÍCIA PENAL DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
DIRETORIA DE GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO
DIVISÃO DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DE PESSOAS

TERMO DE REFERÊNCIA - TR

IDENTIFICAÇÃO				
Un.Gestora:	Polícia Penal do Estado do Espírito Santo			
Un.Adm. Envolvida:	Diretoria de Gestão e Administração; Divisão de Administração e Gestão de Pessoas			
Responsáveis:	Nome	Matrícula	E-mail	Setor
	Pamella Vidigal Rocha Santos	3175529	pamella.santos@pp.es.gov.br	DGA
	Juliana Samara Molaes	3635678	juliana.molaes@pp.es.gov.br	DAGP
Data de Elab./ Atual.	06/08/2024		Versão:	02

1. DO OBJETO

1.1. Locação de 01 (um) imóvel com **área mínima de 600m²** que cumpra os requisitos mínimos exigidos a fim de atender plenamente às necessidades da Polícia Penal do Estado do Espírito Santo – PPES, conforme condições e exigências estabelecidas neste Termo de Referência.

1.2. O objeto desta contratação não se enquadra como sendo de bem de luxo, conforme Decreto nº 5.352-R/2023.

1.3. O prazo de vigência da locação inicia-se na data de assinatura do contrato e perdurará por 60 (sessenta) meses, podendo ser prorrogada de comum acordo entre as partes, através de Termo Aditivo, por iguais e sucessivos períodos, enquanto houver necessidade pública a ser atendida através da presente contratação, com vistas à obtenção de preços e condições mais vantajosas para a Administração.

1.4. O prazo de 60 (sessenta) meses foi estabelecido considerando o período necessário para a construção de uma sede própria, para atender a estrutura organizacional da PPES, garantindo um local adequado para a continuidade dos serviços públicos ali exercidos, bem como a continuidade do atendimento à população, com qualidade, segurança e saúde.



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
POLÍCIA PENAL DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
DIRETORIA DE GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO
DIVISÃO DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DE PESSOAS

1.5. O imóvel deverá estar localizado em um dos bairros nas Regiões Centrais de Vila Velha e/ou em bairros de Vitória/ES nas proximidades da sede atual, como por exemplo: Jucutuquara, Jesus de Nazareth, Consolação, De Lurdes, Bento Ferreira, Enseada do Suá e adjacências.

1.5.1. **Região 1: Centrais de Vila Velha:** Centro de Vila Velha, Gloria, Coqueiral de Itaparica, Praia da Costa, Itapuã, Praia das Gaivotas, Cristóvão Colombo, Itaparica.

1.5.2. **Região 2: Bairros próximos a sede atual:** Jucutuquara, Jesus de Nazareth, Consolação, De Lurdes, Bento Ferreira, Santa Lúcia, Enseada do Suá, Praia do Canto.

2. DA FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. A Polícia Penal do Estado do Espírito Santo, órgão de segurança pública, no âmbito do Poder Executivo, foi criada recentemente pela Lei Complementar nº 1.061 de 18 de dezembro de 2023.

2.2. Atualmente, localizada na Avenida Vitória, nº 2045, Jucutuquara, Vitória/ES, CEP: 29.041-230, a PPES opera em uma área cedida pela Secretaria de Estado da Justiça, qual seja, no quarto andar do edifício supracitado, considerando a vinculação desta Secretaria, neste momento inicial da criação e transição da PPES conforme preceitua o Art. 48 da referida Lei.

Art 48: “Ficam transferidos da SEJUS para a PPES o acervo dos bens móveis e imóveis, os materiais de consumo, os programas e projetos, os contratos, convênios, ajustes e obrigações necessários ao seu funcionamento, no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias após a vigência desta Lei”.

2.3. Por se tratar de uma edificação antiga, apresenta recorrentes problemas nos seus sistemas hidráulicos, elétricos, de lógica, elevadores, resultando em, entre outras questões, pisos danificados e infiltrações. Ademais, tais problemáticas são tratadas de forma paliativa,



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
POLÍCIA PENAL DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
DIRETORIA DE GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO
DIVISÃO DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DE PESSOAS

haja vista a ausência de projetos hidráulico, elétrico e estrutural da edificação, fato que agrava a dificuldade de identificação dos problemas.

2.4. Foi possível adaptar aparelho de ar condicionado em algumas salas, das quais, não possuem janela para circulação de ar e comportam o maior número de servidores. As adequações prediais realizadas até o momento foram insuficientes, e os espaços estão em condições precárias de conservação e utilização, o que impossibilita a instalação de aparelhos de ar condicionado nas demais, bem como, a utilização de ventiladores, micro-ondas entre outros.

2.5. As instalações do local onde atualmente se encontram os setores da PPES estão extremamente comprometidas com diversos danos estruturais, como infiltração severa e, conseqüente, proliferação de mofos e fungos, conforme registros fotográficos (anexo I) o que torna um ambiente totalmente insalubre na atual estrutura ocupada.

2.6. O prédio não está adequado conforme as exigências legais para o funcionamento de uma repartição pública, dentre elas, a ausência de extintores, a qual coloca em risco a vida e a integridade física dos ocupantes e visitantes do prédio.

2.7. Na sede, contamos com uma média de 86 (oitenta e seis) servidores que exercem suas atividades de forma presencial, distribuídos de forma provisória em salas conjuntas, o que afeta tanto a produtividade quanto o o bem-estar dos servidores. Acrescentamos ainda, que a Corregedoria e a Diretoria de Inteligência da PPES, por falta de espaço, estão descentralizadas, atuando em locais distintos, cedidos, também, pela Secretaria de Estado da Justiça.

2.8. O edifício apresenta várias patologias construtivas graves, necessitando de manutenção. É notável o comprometimento da rede elétrica do local, o qual ocasionou na autuação do processo nº **2024-FXWNJ** que versa sobre a solicitação de instalação da rede elétrica para abrigar a PPES. Este encontra-se em tramitação, mas sem previsão, tendo em vista que a Diretoria de Engenharia da Sejus não possui materiais suficientes para realizar a adequação elétrica do prédio para comportar a PPES.



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
POLÍCIA PENAL DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
DIRETORIA DE GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO
DIVISÃO DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DE PESSOAS

2.9. Conforme consulta à GEATI através dos encaminhamentos e-docs 2024-WS64RT 2024-1820TM e 2024-ZTZ223, a PPES constatou a indisponibilidade de imóvel de propriedade do Estado para atender as suas demandas. Portanto, tendo em vista as negativas apontadas, conclui-se que, para o atendimento da demanda em questão, a realização de chamada pública é a solução mais apropriada.

2.10. Após a identificação do imóvel mais adequado, vantajoso e compatível às demandas da PPES, por meio de vistorias e estudos de layout, poderá ser realizado procedimento de contratação direta, por inexigibilidade de licitação, para o processo de aluguel de imóvel, conforme preconiza a Lei Federal nº 14.133/21 fundamentada no inciso V do caput do art. 74.

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

3.1. A partir da Chamada Pública, pretende-se identificar imóvel que atenda às necessidades da PPES, apresentando boa equivalência às suas disposições internas. A identificação de tal imóvel possibilita a estruturação da sede da PPES, bem como a instalação dos setores de forma adequada. As fases do chamamento público se dividem em:

- 3.1.1. Abertura, por meio de publicação de edital;
- 3.1.2. Apresentação das propostas de imóveis disponíveis para locação que atendam às especificações do edital;
- 3.1.3. Visitas técnicas e estudos de layout;
- 3.1.4. Avaliação Imobiliária;
- 3.1.5. Parecer jurídico; e
- 3.1.6. Seleção e a provação da proposta de locação.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. O imóvel deve ser apresentado em plenas condições de uso e deve atender a todos os requisitos estabelecidos.



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
POLÍCIA PENAL DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
DIRETORIA DE GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO
DIVISÃO DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DE PESSOAS

4.2. O imóvel deve apresentar área mínima de 600 m², tendo em vista comportar os setores administrativos para a estruturação da sede da PPES.

4.3. O imóvel deve estar localizado nas regiões administrativas correspondente ao item 1.5, e ser atendido pela rede de transporte público regular, bem como, atender a todas as prescrições estabelecidas em leis e normas municipais, inclusive o Imposto Territorial e Predial Urbano – IPTU, as normas e padrões das concessionárias de serviços públicos de eletricidade, água e telefonia.

4.4. O imóvel deve estar localizado em local não sujeito a alagamento.

4.5. Considerando que a estrutura administrativa desta PPES, comporta o setor de transportes, o qual é responsável pela frota dos veículos deste órgão, bem como, considerando o fácil acesso a vagas de estacionamento para atendimento dos servidores, faz-se necessária a disponibilização, na proposta, de pelo menos 15 (quinze) vagas de estacionamento no imóvel proposto, ou nas suas proximidades.

4.6. Na hipótese da inexistência de vagas de estacionamento suficientes no imóvel proposto, serão aceitas vagas de estacionamento disponibilizadas pelo proponente em outro local, com a distância máxima de 250 metros (duzentos e cinquenta metros) do imóvel proposto.

4.7. O imóvel a ser locado deverá atender às normas de Acessibilidade Universal, conforme prevê a NBR 9050/2020.

4.8. O imóvel a ser locado deverá atender às normas de Segurança contidas nas NT's do Corpo de Bombeiros do Estado do Espírito Santo – CBMES, inclusive deverá conter extintores de incêndio suficientes e demais equipamentos que mantenha a segurança.

4.9. O imóvel deverá estar com o Alvará Definitivo - ALCB, sendo aceito o Alvará Provisório – ALPCB, mediante a promessa de adequação das instalações conforme os atuais



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
POLÍCIA PENAL DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
DIRETORIA DE GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO
DIVISÃO DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DE PESSOAS

normativos do Corpo de Bombeiros dentro do prazo de 360 dias.

4.10. Como requisitos essenciais, o imóvel deve dispor de:

4.10.1 Circulação por elevador ou rampa em caso de divisão da área em mais de um pavimento, a fim de garantir acessibilidade a todos os pavimentos;

4.10.2 Sanitários feminino e masculino em número compatível com o número de servidores a serem alocados, e área de copa/refeitório;

4.10.3 Boa estrutura física, ambientes e demais dependências em perfeitas condições de uso: pisos, paredes e divisórias internas, pinturas em geral, esquadrias, vidros, portas, fechaduras, instalações e acessórios hidráulicos, instalações e acessórios elétricos (inclusive que comporte a demanda de equipamentos como computadores, impressoras e aparelhos de ar-condicionado);

4.10.4 Cabeamento estruturado em conformidade à norma NBR 14565, para integração de serviços de comunicação, como voz, dados e vídeo, em número compatível aos postos de trabalhos (2 pontos de rede por estação de trabalho), conforme layout a ser trabalhado;

4.10.5 Sistema de ar condicionado com previsão de refrigeração em todos os ambientes, exceto banheiros, circulação, arquivos, almoxarifados, depósitos e estacionamento;

4.10.6 Cobertura em boas condições e estrutura física sem infiltrações ou goteiras;

4.10.7 Todas as licenças necessárias para ocupação do imóvel.

4.11. O aspecto estrutural da edificação deverá ser avaliado para que sejam eliminados todos os potenciais riscos derivados do desgaste natural do imóvel.



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
POLÍCIA PENAL DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
DIRETORIA DE GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO
DIVISÃO DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DE PESSOAS

4.12. Na hipótese de o imóvel não apresentar todos os requisitos anteriormente descritos, o proponente poderá se comprometer a realizar as devidas obras de adequações, apresentando estimativa de prazo de obra por meio de um cronograma, de modo a validar sua proposta de acordo com as necessidades de acomodação da PPES, cujo atendimento condicionará a contratação do imóvel.

4.13. A viabilidade de atendimento aos requisitos, com base no comprometimento da realização de obras de adequações, será posteriormente avaliada e validada a partir de elaboração de layout pela equipe da PPES;

4.14. As obras no imóvel relativas à adequação aos requisitos serão de responsabilidade financeira e administrativa do proponente.

4.15. A edificação deverá ser preferencialmente do tipo comercial, contendo os seguintes ambientes a serem detalhados posteriormente em planta baixa de layout:

Ambiente	Capacidade aproximada
SALA - Diretor Geral	01
SALA - Chefe de Gabinete	01
SALA - Recepção de Gabinete	02
SALA - Assessoria de Comunicação	02
SALA - Assessoria Técnica	01
SALA - Agente de Contratação	01
SALA - Unidade Executora de Controle Interno	01
SALA - Ouvidoria da Polícia Penal	01
SALA - Chefe de Divisão de Inteligência	01
SALA - Coordenador de Assuntos Estratégicos	01
SALA - Divisão de Inteligência	05
SALA - Corregedor	01
SALA - Comissão Processante 1	03
SALA - Comissão Processante 2	03
SALA - Comissão Processante 3	03
SALA - Sindicância	06
SALA - Diretor-Adjunto da Polícia Penal	01
SALA - Chefe de Divisão de Atenção Psicossocial do Servidor	01
SALA - Subchefe de Divisão de Atenção Psicossocial do Servidor	01



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
POLÍCIA PENAL DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
DIRETORIA DE GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO
DIVISÃO DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DE PESSOAS

SALA - Recepção Divisão de Atenção Psicossocial do Servidor	01
SALA - Consultório 1 DAPS	01
SALA - Consultório 2 DAPS	01
SALA - Consultório 3 DAPS	01
SALA - Diretora de Gestão e Administração	01
SALA - Chefe de Divisão de Administração e Gestão de Pessoas	01
SALA - Subchefe de Divisão de Administração e Gestão de Pessoas	01
SALA - Grupo de Administração	07
SALA - Grupo de Recursos Humanos	03
SALA - Chefe de Divisão de Orçamento e Finanças	01
SALA - Subchefe de Divisão de Orçamento e Finanças	01
SALA - Grupo de Planejamento e Orçamento	02
SALA - Grupo Financeiro Setorial	05
SALA - Chefe de Divisão de Tecnologia da Informação	01
SALA - Subchefe de Tecnologia da Informação	01
SALA - Divisão de Tecnologia da Informação	02
SALA - Chefe de Divisão de Transportes e Logística	01
SALA - Subchefe de Divisão de Transportes e Logística	01
SALA - Divisão de Transportes e Logística	05
SALA - Diretor de Operações Táticas	01
SALA - Diretoria de Operações Táticas	03
Cozinha	-
Refeitório	-
Copa	-
Almoxarifado Material	-
Almoxarifado Bens Servíveis	-
Almoxarifado Bens Inservíveis	-
Almoxarifado Bens Inservíveis	-
Depósito de Material de Limpeza	-
Sala de Terceirizados	15
Recepção	-
02 Salas de Reunião	15
Sala de Descanso	-
Banheiros femininos e masculinos e adaptados para PCD	04 e 01 chuveiro

Tabela. Ambientes que compõem a PPES.

4.16. Os proponentes deverão disponibilizar, mediante solicitação da PPES, agenda para realização de vistoria de reconhecimento aos imóveis objeto de proposta. Nos casos de identificação de imóveis de interesse, a PPES poderá solicitar informações complementares referentes à projeto arquitetônico e outros documentos que entender necessários.



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
POLÍCIA PENAL DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
DIRETORIA DE GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO
DIVISÃO DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DE PESSOAS

4.17. A visita in loco poderá ser realizada em mais de um imóvel proposto, desde que a medida se mostre mais aderente à conveniência administrativa e ao interesse público.

4.18. As solicitações de vistorias podem ocorrer com as seguintes finalidades:

4.18.1. Compatibilizar as informações contidas nos documentos previamente entregues com as condições atuais da edificação no que tange à localização do imóvel, implantação da edificação, instalações civis, instalações elétricas, e hidrossanitárias, atendimento aos normativos de incêndio, pânico, e de acessibilidade, e condições da estrutura;

4.18.2. Certificar o atendimento de todos os requisitos exigidos;

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

4.18.4. Avaliar e propor adaptações, se necessárias, para assegurar o pleno funcionamento do órgão;

4.18.5. Elaborar o Relatório Técnico com a indicação de conformidade ou não do(s) imóvel(is) ofertado(s) e selecionado(s), devidamente motivado e fundamentado, contendo registro fotográfico, contextualizando os documentos apresentados com a condição do imóvel, e demais exigências.

Da Subcontratação:

4.19. Não é admitida a subcontratação do objeto contratual.

5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

Condições de Entrega



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
POLÍCIA PENAL DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
DIRETORIA DE GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO
DIVISÃO DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DE PESSOAS

5.1. O proprietário do imóvel escolhido terá prazo máximo de 30 (trinta) dias para realizar as adequações necessárias e descritas neste Termo de Referência, contados da data da assinatura do contrato, podendo ser prorrogado por mais 15 (quinze) dias caso seja necessário, com a devida comunicação e autorização por ofício.

5.2. Caso não seja possível a entrega na data assinalada, o proponente deverá comunicar as razões respectivas com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência para que qualquer pleito de prorrogação de prazo seja analisado, ressalvadas situações de caso fortuito e força maior.

6. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

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

6.2. Após a assinatura do contrato pelas partes, o Locador deverá iniciar as possíveis reformas e adequações ao imóvel conforme layout e especificações elaborados pela equipe da PPES e previamente aprovado pelo proponente vencedor.

6.3. As comunicações entre o órgão e o Locador devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

6.4. A PPES poderá convocar representante do Locador para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

6.5. Após a assinatura do contrato ou instrumento equivalente, a PPES poderá convocar o representante do Locador para reunião inicial para apresentação do plano de fiscalização, que conterá informações acerca das obrigações contratuais, dos mecanismos de fiscalização, das estratégias para execução do objeto, do plano complementar de execução do Locador, quando houver, do método de aferição dos resultados e das sanções aplicáveis, dentre outros.



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
POLÍCIA PENAL DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
DIRETORIA DE GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO
DIVISÃO DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DE PESSOAS

6.6. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) gestor(es) e fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos, na forma do Decreto Estadual nº 5.545-R/2023 e demais condições previstas para a contratação.

6.7. Fica convencionado entre as partes que, por razões de interesse público, poderá o Locatário alterar a finalidade pública a ser atendida pela presente locação, a qualquer tempo, sem que isso acarrete rescisão do contrato, multa ou o dever de pagar qualquer indenização ao Locador.

7. CRITÉRIOS DE PAGAMENTO

Do Prazo de Pagamento

7.1. O Locatário pagará ao Locador o aluguel do mês de referência todo quinto dia útil do mês subsequente.

7.2. O Locatário iniciará o pagamento mensal da importância devida passado o primeiro mês após a efetiva ocupação do imóvel, posteriormente à entrega e aceite do imóvel com as devidas reformas de adequações.

7.3. Ao enviar a solicitação de pagamento, o gestor do contrato deve especificar a data de vencimento da obrigação.

7.4. Decorrido o prazo indicado no item anterior, incidirá multa financeira nos seguintes termos:

$$V.M = V.F \times 12 \times ND$$

100 360

Onde:

V.M. = Valor da Multa Financeira.

V.F. = Valor da Nota Fiscal referente ao mês em atraso.

ND = Número de dias em atraso.



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
POLÍCIA PENAL DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
DIRETORIA DE GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO
DIVISÃO DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DE PESSOAS

7.5. É defeso ao Locador exigir o pagamento antecipado do aluguel.

Da Forma de Pagamento

7.6. O pagamento será realizado por meio de transferência bancária, para conta corrente a ser informada pelo Locador.

Condições de Habilitação no Curso da Execução Contratual

7.7. A Administração deverá verificar a manutenção das condições de habilitação na forma do inciso III do art. 10 do Decreto nº 5.545-R/2023.

7.8. Constatado que o Contratado não se encontra em situação de regularidade fiscal ou trabalhista, o mesmo será notificado para no prazo de 10 (dez) dias úteis regularizar tal situação ou, no mesmo prazo, apresentar defesa, observando-se o procedimento de aplicação de sanções.

7.9. Transcorrido esse prazo, ainda que não comprovada a regularidade e que não seja aceita a defesa apresentada, o pagamento será efetuado, sem prejuízo da tramitação do procedimento de aplicação de sanções.

7.10. Em não sendo aceitas as justificativas apresentadas pelo Contratado, será imposta multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo contratual não executado.

7.11. Depois de transcorridos 30 (trinta) dias úteis da notificação da multa, se o Locador não regularizar a pendência fiscal ou trabalhista, deverá a Administração decidir sobre iniciar ou não procedimento de rescisão do contrato, podendo deixar de fazê-lo se reputar que a extinção antecipada do contrato ocasionará expressivos prejuízos ao interesse público.

7.12. Em se tratando de irregularidade fiscal decorrente de crédito estadual, o Locatário informará à Procuradoria Fiscal da Procuradoria Geral do Estado sobre os créditos em favor do Locador, antes mesmo da notificação ao Locador.



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
POLÍCIA PENAL DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
DIRETORIA DE GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO
DIVISÃO DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DE PESSOAS

8. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO E FORMA DE FORNECIMENTO

Forma de Seleção e Critério de Julgamento da Proposta

8.1. A seleção será feita por meio de procedimento de Chamada Pública, em que os imóveis serão avaliados de acordo com as especificações constantes neste Termo de Referência e com os seguintes critérios de adoção de julgamento:

8.1.1. Localização: Será priorizado o imóvel que estiver melhor localizado e acessível, conforme item 1.5.

8.1.2. Condições do Imóvel: Será priorizado o imóvel que mais se aproximar das especificações deste Termo de Referência.

8.1.3. Prazo para adequação ao imóvel: Será priorizado o imóvel que apresentar menor prazo de entrega das obras de adequação às necessidades da PPES.

Da Forma de Fornecimento

8.2. O fornecimento do objeto será integral, conforme item 5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO.

Das Exigências de Habilitação

8.3. Para fins de habilitação, o proponente deverá comprovar os requisitos descritos neste Termo de Referência e no Edital.

Da Apresentação da Proposta

8.4. As propostas deverão ser protocoladas em meio virtual, pelo sistema e-Docs (<https://e-docs.es.gov.br>), por meio de encaminhamento endereçado ao setor “DGA” (Diretoria



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
POLÍCIA PENAL DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
DIRETORIA DE GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO
DIVISÃO DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DE PESSOAS

de Gestão Administrativa) do órgão “PPES”.

8.5. As propostas deverão ser apresentadas dotadas dos dados listados conforme formulário modelo do Anexo II.

8.6. Caso o proponente não apresente todos os devidos documentos no momento do envio da proposta, serão recebidos os documentos remanescentes até o momento da assinatura do contrato de locação, exceto as documentações condicionadas à adequação do imóvel, que deverão ser entregues previamente ao seu recebimento e ocupação.

8.7. Se o imóvel, objeto da proposta, pertencer a vários proprietários, deverá ser providenciada a procuração ao signatário da proposta, bem como deverá ser eleito um representante legal para fins de negociação, assinatura do contrato e do recebimento dos alugueis devidos.

8.8. Caso o(s) proponente(s) seja(m) pessoa(s) diversa(s) do(s) proprietário(s), deve(m) apresentar o instrumento que lhe(s) outorga poderes para a apresentação da proposta comercial, acompanhado dos documentos pessoais tanto do outorgado quanto do outorgante.

8.9. Caso a proposta seja assinada por intermediário, esta deverá se fazer acompanhar de cópia da carteira profissional do corretor de imóvel e da autorização assinada (com firma reconhecida) pelo proprietário.

Da Análise das Propostas

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

8.11. Caso a proposta analisada demande adaptações para atendimento dos requisitos previstos no presente Termo de Referência, a PPES poderá notificar o proponente para que se manifeste, por meio de declaração escrita, quanto à aceitação ou não dos apontamentos sugeridos. Caso o proponente não aceite realizar as adaptações sugeridas, sua proposta estará



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
POLÍCIA PENAL DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
DIRETORIA DE GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO
DIVISÃO DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DE PESSOAS

desclassificada.

8.12. A aprovação definitiva será estabelecida após a realização da visita in loco e a confirmação que o imóvel atende aos requisitos estabelecidos, bem como após a aceitação pelo proprietário quanto à execução de modificações, caso haja.

8.13. Após a aprovação da proposta apresentada e eventual aceite, por parte do proprietário, da execução das adequações necessárias ao atendimento das demandas da PPES, a documentação do imóvel deverá ser encaminhada à Comissão de Avaliação Imobiliária da SEGER – CAI/SEGER, com o objetivo de avaliar se o valor proposto pela locação está compatível com o preço de mercado, nos termos do artigo 96, Inciso III c/c artigo 100, IV, ambos do Decreto Estadual nº 3126-R/2012.

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

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

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

9. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

9.1. O valor da contratação/aluguel apresentado pelo proponente será analisado e posteriormente determinado por laudo de avaliação, a partir de métodos técnicos e estatísticos.

10. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
POLÍCIA PENAL DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
DIRETORIA DE GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO
DIVISÃO DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DE PESSOAS

10.1. O Locador obriga-se a cumprir fielmente o estipulado neste Termo de Referência e na sua proposta, e em especial:

10.1.1. O imóvel, objeto do presente Termo de Referência, deverá estar em plenas condições de uso, sem qualquer defeito;

10.1.2. O imóvel, objeto do presente Termo de Referência, deverá estar com toda a documentação pertinente correta e regularizada, livre e desembaraçado de quaisquer ônus e em condições de ser locado;

10.1.3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

10.1.4. Caso o imóvel apresente problemas de qualquer natureza, seja hidráulico, elétrico, na cobertura, entre outros, interferindo em sua utilização habitual pelas ações que ali serão desenvolvidas, deverá ser promovido o imediato conserto que correrá às expensas exclusivas do Locador;

10.1.5. Responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;

10.1.6. Será de responsabilidade do Locador executar todas as benfeitorias necessárias e demais adequações, conforme descrito neste Termo de Referência.

10.1.7. Prestar os esclarecimentos que forem solicitados pelo Locatário a respeito do imóvel, sempre que for necessário;

10.1.8. O Locador deverá manter durante toda a vigência do contrato, as condições que ensejaram sua contratação, apresentando comprovantes e certidões que atestem estas condições sempre que solicitado pelo Locatário.

10.1.9. Entregar ao Locatário o imóvel objeto deste Termo de Referência em estado de servir ao uso a que se destina, com todas as taxas e impostos quitados até a data do início da locação;



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
POLÍCIA PENAL DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
DIRETORIA DE GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO
DIVISÃO DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DE PESSOAS

- 10.1.10. Fornecer ao Locatário descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- 10.1.11. Fornecer ao Locatário recibo discriminado das importâncias a este pagas, vedada a quitação genérica;
- 10.1.12. Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;
- 10.1.13. Pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel;
- 10.1.14. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, aí se incluindo todas aquelas que não se refiram a gastos rotineiros de manutenção do edifício;
- 10.1.15. Demais obrigações contidas na Lei de Inquilinato.

11. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

11.1. O Locatário obriga-se a cumprir fielmente o estipulado neste Termo de Referência, em especial:

- 11.1.1. Designar o gestor do contrato;
- 11.1.2. Cumprir e fazer cumprir o disposto neste Termo de Referência;
- 11.1.3. Prestar as informações e os esclarecimentos necessários;
- 11.1.4. Controlar, acompanhar e fiscalizar todos os tramites da locação;
- 11.1.5. Promover, através de seu representante, o acompanhamento e



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
POLÍCIA PENAL DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
DIRETORIA DE GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO
DIVISÃO DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DE PESSOAS

fiscalização do contrato, anotando em registro próprio as falhas detectadas e comunicando as ocorrências de quaisquer fatos que, a seu critério, exijam medidas corretivas por parte do locador;

11.1.6. Efetuar o pagamento mensal ao Locador, de acordo com as condições de preço e prazo estabelecidos em Contrato;

11.1.7. Pagar pontualmente as contas referentes à energia elétrica, água, esgoto e ao serviço de telefonia ou outros meios de comunicação durante o período da locação;

11.1.8. Utilizar o imóvel para atendimento de finalidade pública;

11.1.9. Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal e aquelas decorrentes de caso fortuito ou força maior;

11.1.10. Levar imediatamente ao conhecimento do Locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

11.1.11. Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel ou nas suas instalações provocados por si ou seus agentes;

11.1.12. Entregar imediatamente ao Locador os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais de sua responsabilidade, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, Locatário;

11.1.13. Permitir a vistoria do imóvel pelo Locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia, de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado por terceiros, na hipótese de alienação do mesmo, em quando não possuir



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
POLÍCIA PENAL DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
DIRETORIA DE GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO
DIVISÃO DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DE PESSOAS

interesse no exercício de seu direito de preferência de aquisição;

11.1.14. Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como tais aquelas necessárias à conservação e manutenção do imóvel;

11.1.15. Permitir a realização de reparos urgentes pelo Locador, com direito a abatimento do valor do aluguel na hipótese de os reparos durarem mais de 10(dez) dias e a rescindir o contrato caso seja ultrapassado o prazo de 30 (trinta)dias.

DA RESCISÃO

11.2. Os casos de rescisão contratual devem se apresentar em conformidade com a Lei nº 14.133/2021.

12. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

12.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no orçamento.

12.2. A contratação será atendida pela seguinte dotação:

13.2.1 Gestão/Unidade: 460113;

13.2.2 Fonte de Recursos: 2500;

13.2.3 Programa de Trabalho:10.46.113.06.181.0053.2367;

13.2.4 Elemento de Despesa:3.3.90.39;

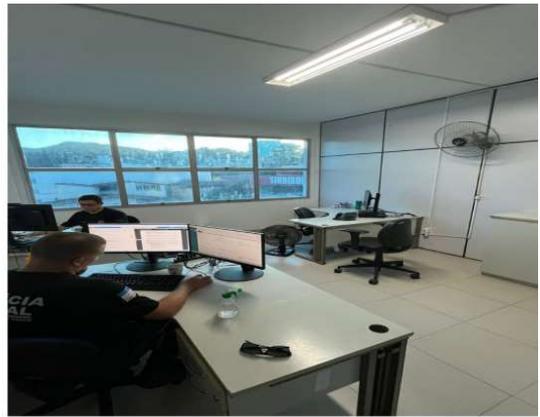
12.3. A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
POLÍCIA PENAL DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
DIRETORIA DE GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO
DIVISÃO DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DE PESSOAS

ANEXO I

REGISTROS FOTOGRÁFICOS





GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
POLÍCIA PENAL DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
DIRETORIA DE GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO
DIVISÃO DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DE PESSOAS

ANEXOII-PROPOSTA

1. Proprietário do Imóvel

Nome:

CPF ou CNPJ:

Endereço (anexar comprovante de residência emitido há, no máximo, 3 meses):

Telefone de contato:

E-mail de contato:

2. Dados do representante legal (se necessário)

Nome:

CPF ou CNPJ:

Endereço (anexar comprovante de residência emitido há, no máximo, 3 meses):

Telefone de contato:

E-mail de contato:

3. Dados do Imóvel

Endereço:

Área construída ofertada para locação:

Descrição das características físicas indicando a compartimentação do imóvel com as respectivas áreas e altura de pé-direito:

Disponibilidade de vagas de garagem (quantitativo):

Tensão elétrica (Voltagem) das instalações do imóvel: Estado de conservação do imóvel:

Condições de acessibilidade (elevador, plataforma, rampas):



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
POLÍCIA PENAL DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
DIRETORIA DE GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO
DIVISÃO DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DE PESSOAS

ANEXOII-PROPOSTA

LegendadaFotoXX	LegendadaFotoXX
LegendadaFotoXX	LegendadaFotoXX
LegendadaFotoXX	LegendadaFotoXX



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
POLÍCIA PENAL DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
DIRETORIA DE GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO
DIVISÃO DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DE PESSOAS

ANEXOII-PROPOSTA

4. Documentos do imóvel a serem anexados ao formulário:

- Projeto arquitetônico ou plantas de caracterização;
- Habite-se da edificação conforme implantado no local;
- Espelho cadastral municipal da unidade;
- Cópia da matrícula cartorial;
- Consulta Prévia emitida pela Prefeitura de que no local onde o imóvel está localizado é permitido ou so a que se destina o presente Edital de Chamada Pública;
- Certidão de ônus reais do imóvel emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis nos últimos 30 (trinta) dias;
- Escritura pública do imóvel, se houver;
- Certidão negativa de débitos municipais;
- Certidão de quitação do IPTU/ taxas Imobiliárias / taxas condominiais e demais taxas relativas ao imóvel, no que couber;
- Comprovante do endereço do imóvel emitido há, no máximo, 3 (três) meses;
- Licenciamentos Municipais e do Corpo de Bombeiros Militar do Espírito Santo – CBMES;
- Se o locador for pessoa jurídica: certificado de regularidade do FGTS, Certidão Negativa de Débitos do INSS, Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União e Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;

5. Declaração de Disponibilidade

6. Valores

Valor mensal proposto para locação:

Valor mensal de condomínio e outras despesas (IPTU e taxas):

7. Declaração de Veracidade

Nome do Proprietário/Proponente: CPF ou CNPJ:

Assinatura:



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
POLÍCIA PENAL DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
DIRETORIA DE GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO
DIVISÃO DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DE PESSOAS

ANEXOIII-ANÁLISE E MAPEAMENTO DOS RISCOS DA CONTRATAÇÃO
(inc.Xdoart.18einc.Idoart.72daLei14.133/2021,§7ºdoart.17 doDecreto5352-R/2023)

Nº	Risco	CausadoRisco	Fase	Setor	Nível
RISCO01	Inviabilidade jurídica	Recomendação que inviabilize o prosseguimento da contratação.	Preliminar	PPES	Alto
Impacto	()Baixo ()Médio (x) Alto				
Probabilidade	(x)Pouco ()Provável ()Muito				
1	Inviabilidade da contratação ou atraso no cronograma que resultara na mudança efetiva para o imóvel locado.				
Ações Preventivas					
P-01	Analisar as normativas que regem as locações por órgãos Públicos estaduais e federais, confirmando a viabilidade da locação.		Responsável:PGE-AST		
P-02	Estabelecer cronograma para controle dos prazos dos agentes envolvidos na locação e na mudança.		Responsável:DGA		
Ações de Contingência					
C-01	Solucionar questões e atender recomendações com agilidade		Responsável:DGA		
C-02	Realizar adequações no cronograma, se necessário.		Responsável: DGA		

Nº	Risco	CausadoRisco	Fase	Setor	Nível
RISCO02	Seleção de imóvel inadequado	Avaliação inadequada do imóvel	Preliminar	PPES	Médio
Impacto	()Baixo ()Médio (x) Alto				
Probabilidade	(x)Pouco ()Provável ()Muito				
1	Seleção de imóvel inadequada aos requisitos institucionais ou com condições piores que a locação atual.				
Ações Preventivas					
P-01	Envolver equipe multidisciplinar dos setores de contratos, compras, infraestrutura e informática para avaliação dos custos envolvidos para ocupação do imóvel, de acordo com a demanda institucional.		Responsável: DGA,DAGP,DTI,DTL,DOF.		
Ações de Contingência					
C-01	Permanecer no imóvel atual até o encontro de imóvel adequado.		Responsável:PPES		

Nº	Risco	CausadoRisco	Fase	Setor	Nível
RISCO03	Encerramento prematuro do contrato	Encerramento do contrato por decisão o locador.	Gestão do Contrato	DAGP	Médio
Impacto	()Baixo ()Médio (x) Alto				
Probabilidade	(x) Pouco ()Provável ()Muito				
1	Encerramento do contrato, com necessidade de localização de novo imóvel e mudança.				



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
POLÍCIA PENAL DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
DIRETORIA DE GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO
DIVISÃO DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DE PESSOAS

Ações Preventivas	
P-01	Incluir previsão de multa para encerramento prematuro do contrato, suficiente para desestimular a rescisão antecipada. Prazo de 60 meses de locação. Responsável:GA
Ações de Contingência	
C-01	Iniciar processo de nova locação de imóvel Responsável:GA

Nº	Risco	CausadoRisco	Fase	Setor	Nível
RISCO 04	Regularidade fiscal	Pendências do locador com o Estado, obrigação da Administração Pública consultar as certidões antes de cada empenho e pagamento.	Gestão do Contrato	GA	Médio
Impactos	<input type="checkbox"/> Baixo	<input checked="" type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Alto		
Probabilidade	<input checked="" type="checkbox"/> Pouco	<input type="checkbox"/> Provável	<input type="checkbox"/> Muito		
1	Atraso na contratação em razão da necessidade de regularização pela ofertante do imóvel				
AçõesPreventivas					
P-01	Alertar, antes do início do contrato, o locador sobre as condições contratuais com a Administração Pública, Orientando que mantenha sempre as certidões regulares e atualizadas.			Responsável:DAGP-GA	
Ações de Contingência					
C-01	Dar prazo para regularização, sob risco de rescisão contratual.			Responsável:GA	
C-02	Incluir previsão de multa compensatória para o locador no caso de rescisão por este motivo.			Responsável:GA	

Nº	Risco	CausadoRisco	Fase	Setor	Nível
RISCO05	Identificação de problemas no imóvel no decorrer da contratação	Identificada por desgaste ou fatos corriqueiros, por caso-fortuito ou força-maior, por omissão do proprietário, dentre outros.	Execução do contrato	GA	Alto
Impactos	<input type="checkbox"/> Baixo	<input checked="" type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Alto		
Probabilidade	<input type="checkbox"/> Pouco	<input checked="" type="checkbox"/> Provável	<input type="checkbox"/> Muito		
1	Deverá ser promovido o imediato conserto que correrá às expensas exclusivas do Locador; Conforme previsto no termo de Referência.				
Ações Preventivas					
P-01	Alertar, antes do início do contrato, o locador sobre as condições contratuais com a Administração Pública, Orientando que mantenha sempre as certidões regulares e atualizadas, bem como as demais documentações acerca da condição do imóvel.			Responsável:DAGP-GA	
Ações de Contingência					
C-01	Dar prazo para regularização, sob risco de rescisão contratual.			Responsável:GA	
C-02	Incluir previsão de multa compensatória para o locador no caso de rescisão por este motivo.			Responsável:GA	

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

JULIANA SAMARA MOLAES
CHEFE DE DIVISAO PPES
DAGP - PPES - GOVES
assinado em 14/08/2024 15:10:01 -03:00

PAMELLA VIDIGAL ROCHA SANTOS
DIRETOR PPES
DGA - PPES - GOVES
assinado em 14/08/2024 11:14:03 -03:00



INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO

Documento capturado em 14/08/2024 15:10:02 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)
por JULIANA SAMARA MOLAES (CHEFE DE DIVISAO PPES - DAGP - PPES - GOVES)
Valor Legal: ORIGINAL | Natureza: DOCUMENTO NATO-DIGITAL

A disponibilidade do documento pode ser conferida pelo link: <https://e-docs.es.gov.br/d/2024-BGLW93>