



CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 001/2022

EDITAL DE INTERESSE DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

O **ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**, por meio da **SECRETARIA DE ESTADO DA FAZENDA DO ESPÍRITO SANTO – SEFAZ/ES**, e através da Comissão Permanente de Licitação e de Pregão Eletrônico - 1, no uso de suas atribuições e de acordo com o disposto na Lei Federal nº 8.245/91 e Lei 8.666/93, e em atendimento ao Decreto Estadual 3126-R/2012, e alterações posteriores, **TORNA PÚBLICO** o interesse na identificação de **IMÓVEIS COMERCIAIS DISPONÍVEIS PARA LOCAÇÃO, NO MUNICÍPIO DE VENDA NOVA DO IMIGRANTE/ES**, visando nele abrigar a Agência da Receita Estadual, conforme processo nº 2021-GBWWD, bem como condições e especificações abaixo descritas.

1. OBJETO

1.1. Locação de imóvel na cidade de Venda Nova do Imigrante/ES, para nele abrigar a Agência da Receita Estadual.

1.2. Integram este Edital os seguintes anexos:

Anexo I – Termo de Referência

Anexo II – Minuta do Termo de Contrato

Anexo III – Modelo de Proposta de Aluguel

2. REQUISITOS PARA HABILITAÇÃO DO IMÓVEL

- (a)** Imóvel com área útil construída de aproximadamente 140m²;
- (b)** Estar localizado em local de fácil acesso aos contribuintes, com disponibilização de estacionamento;
- (c)** Dispor de fácil acesso e proximidade aos pontos de ônibus e restaurantes
- (d)** Possuir instalações sanitárias em quantidade suficiente para atender a um fluxo diário de aproximadamente 30 pessoas - contribuintes e servidores;
- (e)** Possuir fornecimento de energia elétrica em baixa tensão;
- (f)** Apresentar disponibilidade para locação imediata;



- (g)** Ausência de embargos ou vícios que impeçam a ocupação legítima e segura do imóvel;
- (h)** Não haver cobrança de condomínio ou taxas similares;
- (i)** Possuir medidores próprios de consumo de energia elétrica e de água;
- (j)** Possuir acesso aos portadores de deficiência ou com mobilidade reduzida, conforme dispõe a Lei Federal nº 10.098/2000;
- (k)** Atender às normas técnicas que regem os serviços de Engenharia, bem como às exigências da Prefeitura Municipal, da legislação ambiental, da vigilância sanitária, do Corpo de Bombeiros Militar e das concessionárias de serviço público;
- (l)** Executado em estrutura de concreto armado; Alvenaria externa de lajota e/ou bloco de concreto;
- (m)** Instalações, sanitárias e da copa, revestidas com material cerâmico devidamente rejuntado; Piso interno de alta resistência, em porcelanato;
- (n)** Possuir paredes internas em alvenaria pintadas com tinta acrílica e PVA;
- (o)** Bancadas dos sanitários em granito;

2.1. A proposta de imóvel que atenda a todos os itens exigidos no chamamento público, que consta na descrição do objeto, terá preferência sobre as demais, haja vista a necessidade de atendimento ao interesse público e à execução das atividades fins desta Secretaria.

3. VALOR DA PROPOSTA

3.1. O Preço máximo admitido para as propostas será de R\$4.400,00 (quatro mil e quatrocentos reais) ao mês. Propostas acima deste valor serão automaticamente desconsideradas pela Administração.

4. DISPONIBILIZAÇÃO DO IMÓVEL

4.1. O Imóvel deverá ser entregue, atendendo a todas as especificações contidas no item anterior, em até 10 (dez) dias após a assinatura do contrato;

4.2. Em caso de necessidade de execução de obras para adequação do imóvel e ou obtenção de licenças, será previsto no instrumento contratual da locação o prazo para a execução das adequações pelo LOCADOR;

4.3. Durante o período em que as benfeitorias estiverem sendo realizadas para adaptação do imóvel, a LOCATÁRIA não terá a obrigação de pagar aluguel, taxas/cotas condominiais, tarifas, etc., ou seja, quaisquer rubricas referentes ou decorrentes da utilização do imóvel objeto da locação.



4.4. No caso de pequenas obras/reformas/adequações a serem realizadas, durante a ocupação do imóvel pela SEFAZ/ES, estas deverão ser executadas atendendo aos princípios e normas de segurança do trabalho, não podendo trazer prejuízos aos usuários, servidores e nem ao bom funcionamento da ARE, ou a qualquer, bem, patrimônio e documentos que ali estiverem alocados, para tais serviços a serem executados, deverá o proprietário estar previamente acordado com o responsável da referida unidade.

5. FORMALIZAÇÃO E LOCAL DE ENTREGA DAS PROPOSTAS

5.1. Encontra-se em anexo ao Edital a proposta de locação (ANEXO III) que deverá ser preenchida e entregue junto à documentação.

5.2. As propostas seguirão o presente edital de chamamento público, que visa à clareza e padronização dos requisitos. Informações adicionais ou que extrapolem os requisitos objetivados pela Administração serão desconsideradas, assim como aquelas propostas que porventura adotem modelos diferentes e diversos do presente.

5.3. As propostas deverão ser formalmente assinadas, com validade de preços de 60 (sessenta dias), contados da data para a entrega da mesma, determinada neste edital. As propostas sem assinatura serão desconsideradas.

5.4. As propostas devem ser protocoladas em envelope fechado e endereçado à Comissão Permanente de Licitação e de Pregão Eletrônico - 1, no endereço constante do preâmbulo deste, no prazo de 10 (dez) dias corridos, a contar da publicação deste Edital, ou através do e-mail licitação@sefaz.es.gov.br, sendo que, no caso de pessoa física, acompanhada de cópia simples da cédula de identidade e do CPF e, no caso de pessoa jurídica, cópia simples do comprovante de inscrição e de situação cadastral no CNPJ, do contrato social e/ou atos constitutivos, devidamente atualizados e registrados no órgão competente e da cédula de identidade e CPF de seu representante legal.

5.5. Caso a proposta seja assinada por intermediário, esta deverá se fazer acompanhar de cópia simples da carteira profissional do corretor de imóvel e da autorização fornecida pelo proprietário.

5.6. A SEFAZ reserva-se o direito de visitar os imóveis ofertados ou solicitar informações complementares, e, para tanto, os interessados deverão fazer constar da proposta, telefone(s) e nome(s) da(s) pessoa(s) para contato conforme Anexo I deste edital.

5.7. O valor do contrato será estimado somente após avaliação da CAI/SEGER.

6. DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

6.1. O titular da proposta eventualmente selecionada deverá ainda apresentar, posteriormente, no prazo de 05 (cinco) dias, podendo ser prorrogado a critério da Administração:



- (a) Escritura Pública Registrada do Imóvel ofertado;
- (b) Plantas, documentos e informações do imóvel;
- (c) Habite-se;
- (d) Certidões negativas de ônus, gravames e de distribuição de ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao imóvel;
- (e) Certidão negativa de tributos municipais, atualizada até a data anterior à assinatura do contrato (tributos vencidos até o dia anterior ao da assinatura do contrato devem estar todos quitados pelo proprietário);
- (f) Contrato Social da Pessoa Jurídica Locadora (se for o caso);
- (g) Comprovante de Inscrição Fiscal junto ao CNPJ/MF;
- (h) No caso de pessoa física, cópia simples da cédula de identidade e do CPF;
- (i) Certidões de regularidade fiscal (FGTS/CRF, Previdenciária, Fazendas Federal, Estadual e Municipal, de Débitos Trabalhistas);
- (j) Certidão de regularidade da situação fiscal do imóvel junto às fazendas federal, estadual e municipal;
- (k) Tratando-se de proposta apresentada através de Imobiliária ou Corretores de Imóveis, as mesmas deverão ser acompanhadas da respectiva autorização assinada pelo proprietário, com firma reconhecida. Fica desde já esclarecido que a SEFAZ/ES não pagará despesas de intermediação ou corretagem;
- (l) Em se tratando de proponente casado sob qualquer regime com comunhão de bens, deverá ser apresentada a mesma documentação acima de ambos os cônjuges, e a proposta deverá ser apresentada de forma conjunta;
- (m) Outros documentos exigidos, em tempo oportuno e antes da celebração do contrato, pela SEFAZ/ES.

7. DA VIGÊNCIA DO CONTRATO

7.1. O contrato terá a vigência de 60 (sessenta) meses, nos termos do art. 111, do Decreto Estadual 3126-R/2012, iniciando-se a partir do dia em que o imóvel for entregue para uso efetivo, nas condições estabelecidas na proposta comercial da Locadora, com as devidas adequações a serem feitas do bem.

7.2. Considerando que é prática administrativa o referido prazo para locação de imóveis, uma vez que a medida buscaria, de forma geral, evitar a interrupção da prestação dos serviços, e, conseqüentemente, a realização das atividades inerentes ao órgão, reduzindo a possibilidade da administração ficar sem cobertura contratual para a despesa e diminuindo o trâmite burocrático anual para sua renovação, prevalecendo à forma avençada entre as partes na negociação e se persistir o interesse público e a vantajosidade da contratação.



7.3. O contrato poderá ser rescindido antes do prazo, mediante comunicação formal desta SEFAZ com 60 (sessenta) dias úteis, desde que devidamente justificado o interesse público, sem que desta ocorra qualquer ônus de qualquer natureza ao locatário.

7.4. A periodicidade de reajuste dos contratos de locação de imóveis, quando couber, será anual e será calculado com base no índice de preços ao consumidor amplo – IPCA, ou outro que vier substituí-lo.

7.5. Quanto à rescisão contratual, importante observar as hipóteses de rescisão do contrato de locação e as prerrogativas da locatária elencadas na minuta de contrato a ser extraída do sítio da Procuradoria Geral do Estado – PGE/ES e no Anexo II deste edital.

8. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

(a) Entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;

(b) Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

(c) Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

(d) Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

(e) Fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

(f) Fornecer ao locatário recibo discriminado das importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

(g) Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador;

(h) Pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário no contrato;

(i) Pagar as despesas extraordinárias, ou seja, aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do imóvel, especialmente:

a) Obras ou reformas que deverão ser realizadas para manter a estrutura integral do imóvel, ocorridas devido à variação das condições climáticas;

b) Prejuízos ocasionados por incidência de chuvas ou alagamento;

c) Pintura das fachadas e muros;

d) Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do imóvel;

e) Instalação de equipamento de segurança contra incêndio.



9. CRITÉRIOS PARA SELEÇÃO DO IMÓVEL

9.1 Para seleção do imóvel serão observados os critérios:

- a)** Localização;
- b)** Qualidade das instalações físicas do imóvel;
- c)** Idade de construção do imóvel;
- d)** Atendimento a todos os requisitos do projeto básico.

10. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

(a) O Imóvel deverá ser entregue, atendendo a todas as especificações contidas no item 02, em até 10 (dez) dias após a assinatura do contrato;

(b) A contratante pagará à contratada o aluguel do mês de referência até o décimo dia útil do mês subsequente;

(c) A contratante obriga-se a respeitar todos os itens enunciados no artigo 23 da Lei nº 8.245/91 (Lei do Inquilinato), no que couber.

11. DISPOSIÇÕES FINAIS

11.1. Não serão habilitadas propostas que não contenham os dados em conformidade com o presente edital;

11.2. Os proponentes deverão disponibilizar, mediante solicitação da SEFAZ, agenda para realização de vistoria de reconhecimento aos imóveis objeto de proposta;

11.3. Nos casos de identificação de imóveis de interesse, a SEFAZ poderá solicitar informações complementares referentes ao projeto arquitetônico, documento de propriedade, entre outros;

11.4. A apresentação de proposta acarretará, necessariamente, na aceitação total das condições previstas nesta Chamada pelo proprietário;

11.5. Este Chamamento Público não constitui compromisso de contratação por parte da SEFAZ ou pagamento de quaisquer despesas decorrentes de intermediação ou corretagem dos imóveis apresentados;

11.6. O imóvel que melhor atender as necessidades dispostas neste Edital será objeto de avaliação imobiliária pela CAI/SEGER, para definição do valor de mercado da locação, constituindo este o teto máximo passível de ser contratado pelo Estado do ES;



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

SECRETARIA DA FAZENDA

11.7. A forma de execução para o cumprimento das disposições técnicas de que trata o objeto, ficará adstrito ao preenchimento adequado do ANEXO I deste Chamamento Público nº 001/2021, no momento em que se encontrará disponível no site desta SEFAZ/ES, qual seja, www.sefaz.es.gov.br.

11.8. Fica assegurado, desde já, o acesso integral aos autos para consulta pelo sistema E-Docs ou mediante solicitação de cópia para o e-mail licitacao@sefaz.es.gov.br. Mais informações poderão ser obtidas através dos telefones (27)3347-5120 ou (27)3347-5117.

Vitória, 21 de fevereiro de 2022.

MARCELO ALTOÉ

Secretário de Estado da Fazenda



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DA FAZENDA

ANEXO I – TERMO DE REFERÊNCIA



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DA FAZENDA
SUBSECRETARIA DE ESTADO PARA ASSUNTOS ADMINISTRATIVOS
GERÊNCIA ADMINISTRATIVA E GESTÃO DE CONTRATOS

Termo de Referência

LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA INSTALAÇÃO DA AGÊNCIA DA RECEITA
ESTADUAL DE VENDA NOVA DO IMIGRANTE.

SUBGERÊNCIA DE INFRAESTRUTURA, SUPRIMENTOS E LOGÍSTICA
11 de fevereiro de 2022.



1. OBJETO

Locação de Imóvel para instalação da Agência da Receita Estadual em Venda Nova do Imigrante.

2. JUSTIFICATIVA

Tendo em vista que o Estado não possui imóvel próprio para disponibilizar a Agência da Receita Estadual em Venda nova do Imigrante. Considerando que os serviços realizados pela ARE de Venda Nova do Imigrante são de grande importância para a Região;

Motivados pelo interesse em não renovação por parte do Sr. João Fábio, no referido contrato, por valor não inferior a R\$4.400,00 (quatro mil e quatrocentos reais) por mês (ANEXO I);

Considerando a resposta negativa da Subgerência de Patrimônio Imobiliário – SUPAI/SEGER – à consulta sobre a disponibilidade de imóveis com as características necessárias para utilização da ARE em questão (ANEXO II e III);

Considerando o Parecer Técnico nº 041/2021 (ANEXO IV) da Comissão de Avaliação Imobiliária – CAI – do Estado do Espírito Santo, cujo laudo prevê como resultado para o valor de mercado de locação com as mesmas características do imóvel supracitado o montante de R\$4.460,00 (quatro mil quatrocentos e sessenta reais) por mês;

Considerando Avaliação Prévia, realizada pela Unidade Executora do Controle Interno – UECI/SEFAZ (ANEXO V), recomendando novo procedimento de Chamamento Público para a locação em questão, porém utilizando como limite o valor pretendido pelo locatário, aja vista a chamada anterior ter sido realizada com valor bem abaixo do pretendido pelo locatário e do demonstrado pela Comissão de Avaliação Imobiliária;

Sendo assim, segue o presente Termo de Referência no intuito de realização de CHAMADA PÚBLICA para locação de imóvel no município de Venda Nova do Imigrante, que atenda as necessidades da Agência de Receita Estadual – ARE.



3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Deve ter área total construída de aproximadamente 140 m², possuir redes elétricas, hidráulicas, combater incêndio em perfeitas condições; Estar em local de fácil acesso dos contribuintes, com disponibilização de estacionamento, na Região central de Venda Nova e num raio de até 200m e torno da BR 262; Ser próximo a restaurantes e pontos de ônibus; Possuir instalações sanitárias em quantidade suficiente para atender a um fluxo diário de aproximadamente 30 pessoas - contribuintes e servidores; Apresentar disponibilidade para locação imediata; Ausência de embargos ou vícios que impeçam a ocupação legítima e segura do imóvel; Não haver cobrança de condomínio ou taxas similares; Possuir medidores próprios e independentes de consumo de energia elétrica e de água; Permitir acesso aos portadores de deficiência ou com mobilidade reduzida, conforme dispõe a Lei Federal nº 10.098/2000; O imóvel deve atender às normas técnicas que regem os serviços de Engenharia, bem como atender às exigências da Prefeitura Municipal, da legislação ambiental, da vigilância sanitária, do Corpo de Bombeiros Militar e das concessionárias de serviço público; Executado em estrutura de concreto armado; Possuir sistema de climatização com aparelhos de ar condicionado controlados individualmente; Possuir alvenaria externa de lajota e/ou bloco de concreto, piso interno de alta resistência, em porcelanato, paredes internas em alvenaria pintadas com tinta acrílica e PVA; Possuir fornecimento de energia em baixa tensão e utilizar-se de equipamentos com alta eficiência energética; Possuir instalações, sanitárias e da copa, revestidas com material cerâmico devidamente rejuntado; Possuir bancadas dos sanitários em granito.

4. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

- Entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;
- Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- Fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- Fornecer ao locatário recibo discriminado das importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador;



- Pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário no contrato;
- Pagar as despesas extraordinárias, ou seja, aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do imóvel, especialmente:
 - a) Obras ou reformas que deverão ser realizadas para manter a estrutura integral do imóvel, ocorridas devido à variação das condições climáticas;
 - b) Prejuízos ocasionados por incidência de chuvas ou alagamento;
 - c) Pintura das fachadas e muros;
 - d) Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do imóvel;
 - e) Instalação de equipamento de segurança contra incêndio.

5. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

- O Imóvel deverá ser entregue, atendendo a todas as especificações contidas no item anterior, em até 10 (dez) dias corridos após a assinatura do contrato;
- A contratante pagará à contratada o aluguel do mês de referência até o décimo dia útil do mês subsequente.
- A contratante obriga-se a respeitar todos os itens enunciados no artigo 23 da Lei nº 8.245/91 (Lei do Inquilinato), no que couber.
- A SEFAZ-ES será responsável pelo acompanhamento e fiscalização do contrato e deverá informar ao preposto da contratada toda e qualquer irregularidade encontrada.

6. PENALIDADES

O descumprimento total ou parcial das condições estabelecidas poderá acarretar a rescisão contratual, nos termos dos artigos 77 e 78 da Lei n.º 8.666/93, aplicando-se as penalidades estabelecidas nos artigos 86 a 88 da mesma Lei.

7. DA ESTIMATIVA DE VALORES

O valor máximo estimado da despesa com a locação do imóvel é no montante de R\$4.400,00 (quatro mil e quatrocentos reais) por mês. O valor máximo anual previsto é no montante de R\$52.800,00 (cinquenta e dois mil e oitocentos reais).



8. DOS RESPONSÁVEIS PELO PROJETO

Secretaria de Estado da Fazenda – **SEFAZ/ES**

Subsecretaria de Estado para Assuntos Administrativos - **SUBSAD**

Gerência Administrativa e Gestão de Contratos - **GERAC**

Subgerência de Infraestrutura, Suprimentos e Logística – **SULOG**



ANEXO II

GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA ESTADUAL DE GESTÃO E RECURSOS HUMANOS – SEGER
ÓRGÃO GESTOR DO PATRIMÔNIO ESTADUAL

CONSULTA DE DISPONIBILIDADE DE IMÓVEL

1. Órgão/Entidade Interessado: **Secretaria de Estado da Fazenda - SEFAZ**
2. Finalidade: () Locação () Aquisição (X) Imóvel próprio
3. Atualmente ocupa imóvel: () Próprio (X) Locado
4. Se ocupa imóvel próprio, justifique a desocupação:

5. Se ocupa imóvel próprio, indique a nova destinação para o imóvel a ser desocupado:

6. Se alugado, qual o valor do aluguel? **R\$ 2.540,66 (dois mil, quinhentos e quarenta reais e sessenta e seis centavos) /mês.**
7. Localização pretendida do imóvel: **proximidades da "área comercial" do município de Venda Nova do Imigrante. Local atual: Av. Angelo Altoé, n.º 886, Ed. ESMIG, Lj. 06 e 07, Santa Cruz - Venda Nova do Imigrante - ES.**
- 7.1. Justifique:
Disponibilidade de imóvel localizado no município de Venda Nova do Imigrante para que a Secretaria de Estado da Fazenda possa abrigar a Agência da Receita Estadual do município citado. Atualmente a SEFAZ possui contrato de locação (no valor mensal especificado no item 6), com vigência prevista até 27/05/2021, porém a Locadora manifestou interesse na renovação do contrato, apenas com um reajuste do valor mensal superior a 72% (setenta e dois por cento) do atualmente pago.
8. Características mínimas necessárias do imóvel pretendido:
 - 8.1. Tipologia (Sala/Loja/Casa/comercial/Galpão/Prédio/Terreno): **Sala, Loja ou casa comercial.**
 - 8.2. Área construída mínima: **100 a 150 m²**
 - 8.3. Área de terreno mínima: **200,00 m²**
 - 8.4. Descrição mínima do imóvel (quantidade de banheiros, de vagas de garagem, e outras características): **2 banheiros (masculino/feminino/acessível), vaga de garagem: não obrigatório.**
 - 8.5. Quantidade de servidores que ocuparão o imóvel: **07 (sete)**

Data: 23/02/2021

Preenchido por: _____

Av. Governador Bley, 236, Ed. Filipe Ruschi, 13º Andar, Centro, VEDOU/ES - CEP: 29010-100
Telefone (27) 3626.5247 - E-mail: super@seger.es.gov.br



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E RECURSOS HUMANOS – SEGER
SECRETARIA DE ESTADO DE ADMINISTRAÇÃO GERAL – SAGE
SECRETARIA DE PATRIMÔNIO ESTADUAL – SEPE
DIRETORIA DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO – SUPRI

PROCESSO:
FLS:
RUBRICA:

Gabriel Poncio Mattar
Gerente Administrativo e de Gestão de Contratos
Nº Funcional: 4074327
(assinado eletronicamente)

Nota: a ausência de vagas de estacionamento, em regra, não será considerada como motivadores para a desocupação de imóveis do estado pelo contexto urbano atual e existência de soluções alternativas.

2021-11062 - E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL - 23/02/2021 15:02 - PÁGINA 113

PÁGINA 113

2022-01010 - E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL - 11/02/2022 15:02 - PÁGINA 7 / 19



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DA FAZENDA

ANEXO III

Joelma Freire Nunes

De: Geovânia Tigre Andrade
Enviado em: quarta-feira, 5 de julho de 2021 14:14
Para: Joelma Freire Nunes
Assunto: BVC CONSULTA - DISPONIBILIDADE DE IMÓVEL - MUNICÍPIO DE VENDA NOVA DO IMIGRANTE
Anexo: CONSULTA_DISPONIBILIDADE_DE_IMOVEIS_VOL_-_Venda_Nova_do_Imigrante.pdf

Boa tarde!

Segue para conhecimento.

Atenciosamente,

Geovânia Tigre Andrade
Assessor Especial Fazendário I
geovania_andrade@sefaz.es.gov.br
(27) 3347-5404
www.sefaz.es.gov.br

GOVERNO DO ESTADO
DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria da Fazenda



De: Samara Oliveira Varejão [<mailto:samara.varejao@seger.es.gov.br>]
Enviada em: quarta-feira, 24 de fevereiro de 2021 10:17
Para: Geovânia Tigre Andrade; sua@seger.es.gov.br
Cc: Gabriel Poncio Mattar
Assunto: RES: CONSULTA - DISPONIBILIDADE DE IMÓVEL - MUNICÍPIO DE VENDA NOVA DO IMIGRANTE

Prezado,

Atendendo ao Decreto 3126-R/2012, Art. 95, em consulta ao acervo documental imobiliário disponível a esta SUPAI, informamos que não identificamos a disponibilidade de nenhum imóvel com as características citadas.

Estamos à disposição pra demais esclarecimentos.

Atenciosamente,



Samara Oliveira Varejão
Subgerência de Patrimônio Imobiliário
supai@seger.es.gov.br

Assessora Técnica
SEGER
portaldepartimonio.es.gov.br

De: Geovânia Tigre Andrade [mailto:geovania_andrade@sefaz.es.gov.br]
Enviada em: terça-feira, 23 de fevereiro de 2021 17:38
Para: samara.varejao@seger.es.gov.br; supai@seger.es.gov.br
Cc: Gabriel Poncio Mattar
Assunto: RES: CONSULTA - DISPONIBILIDADE DE IMÓVEL - MUNICÍPIO DE VENDA NOVA DO IMIGRANTE

Boa tarde!

Prezados(as),

De Ordem do Gerente Administrativo e de Gestão de Contratos, Sr. Gabriel Poncio Mattar, que nos lê em cópia

1



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DA FAZENDA

Encaminhamos anexo formulário devidamente preenchido e assinado, para apreciação.

Certos de Vosso apoio, aguardamos retorno breve.

Atenciosamente,

Geovania Tigre Andrade
Assessor Especial Fazendário I
geovania.andrade@sefaz.es.gov.br
(27) 3347-5404
www.sefaz.es.gov.br

GOVERNO DO ESTADO
DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria da Fazenda



De: Gabriel Poncio Mattar
Enviada em: sexta-feira, 12 de fevereiro de 2021 17:07
Para: Geovania Tigre Andrade
Assunto: Fwd: RES: CONSULTA - DISPONIBILIDADE DE IMÓVEL - MUNICÍPIO DE VENDA NOVA DO IMIGRANTE

Enviado do meu iPhone

Início da mensagem encaminhada:

De: Samara Oliveira Varejão <samara.varejao@seger.es.gov.br>
Data: 12 de fevereiro de 2021 15:48:57 BRT
Para: Gabriel Poncio Mattar <gabriel.mattar@sefaz.es.gov.br>, supa@seger.es.gov.br
Assunto: RES: CONSULTA - DISPONIBILIDADE DE IMÓVEL - MUNICÍPIO DE VENDA NOVA DO IMIGRANTE

Boa tarde,
Para melhor análise e atendimento ao solicitado pelo Órgão Gestor, segue formulário para preenchimento da consulta de disponibilidade de imóvel.

Estamos à disposição para demais esclarecimentos.

Atenciosamente,

3636 5247 / 9.9843-7073

De: Gabriel Poncio Mattar [[mailto:gabriel.mattar@sefaz.es.gov.br](mailto:malto@gabriel.mattar@sefaz.es.gov.br)]
Enviada em: sexta-feira, 12 de fevereiro de 2021 14:41
Para: supa@seger.es.gov.br
Assunto: CONSULTA - DISPONIBILIDADE DE IMÓVEL - MUNICÍPIO DE VENDA NOVA DO IMIGRANTE

Boa tarde!

Prezado (a),

Sivo-me do presente, para consultar essa Subgerência de Patrimônio Imobiliário, quanto à disponibilidade de imóvel localizado no município de Venda Nova do Imigrante, que possa ser cedido à Secretaria de Estado da Fazenda, objetivando abrigar a Agência da Receita Estadual do município citado.

Atualmente, a Agência da Receita de Venda Nova do Imigrante, está instalada em imóvel locado (contrato de locação de imóvel), com aproximadamente 135m², no qual o prazo de vigência da referida locação é até 27/05/2021.



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DA FAZENDA

Diante da proximidade do encerramento da vigência do pacto supracitado, e considerando o Decreto nº 4818-R de 10 de fevereiro de 2021, publicado no Diário Oficial do Estado –DIO/ES em 11 de fevereiro de 2021, que estabelece medidas de contingenciamento e racionalização de gastos do Poder Executivo Estadual no ano de 2021, a SEFAZ tem buscado medidas para atendimento do determinado.

Diante do exposto, solicitamos manifestação desta SUPAI, conforme acima dissertado, e aguardamos retorno breve.

Certos de Vosso apoio, colocamo-nos ao dispor para quaisquer esclarecimentos.

Atenciosamente,

As informações existentes no tráfego das mensagens e em seus arquivos anexados são para uso restrito dentro do escopo de serviços da corporação Governo do ES. O uso impróprio destas informações será tratado conforme as normas e/ou legislação em vigor.

As informações existentes no tráfego das mensagens e em seus arquivos anexados são para uso restrito dentro do escopo de serviços da corporação Governo do ES. O uso impróprio destas informações será tratado conforme as normas e/ou legislação em vigor.



ANEXO IV



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E RECURSOS HUMANOS – SEGER
SUBSECRETARIA DE ESTADO DE ADMINISTRAÇÃO GERAL – SUBAD
GERÊNCIA DE PATRIMÔNIO ESTADUAL – GEPAE
COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA – CAI

PROCESSO: 2021-GBWWD

PARECER TÉCNICO Nº 041/2021

PROCESSO: 2021-GBWWD
DATA: 03/11/2021
ASSUNTO: AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS – ANÁLISE DE LAUDO

Procedemos ao Parecer Técnico visando à análise e homologação de Laudo de Avaliação, constante à peça #67 do referido processo e elaborado pela empresa NP PIASSI ENGENHARIA E ARQUITETURA EIRELI - ME, conforme Edital de Credenciamento nº 001/2011 – Ordem de Serviço nº 011/2021 - AVA 01, para subsidiar a demanda de LOCAÇÃO, no município de VENDA NOVA DO IMIGRANTE, pelo Governo do Estado do Espírito Santo.

1. FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

Determinação do valor de mercado de locação de um imóvel urbano, com as seguintes características:

Objeto da avaliação:

Imóvel urbano, classificado como LOJA, com área total de aproximadamente 145,36m², integrante da matrícula nº 3.298

Endereço:

Avenida Angelo Altoé, 886, Bairro Santa Cruz, Venda Nova do Imigrante

2. AUTORIA DO LAUDO

O laudo foi elaborado pela empresa NP PIASSI ENGENHARIA E ARQUITETURA EIRELI - ME, sob a responsabilidade técnica da Engenheira de Avaliações NYNIVE PEREIRA PIASSI, CAU ABS053-3/CREA ES-012543/D. Foi apresentado o documento de responsabilidade técnica, registrado sob o nº SI11258342100CT001, constante às páginas 046 e 047 do laudo.

3. METODOLOGIA

A metodologia aplicada utilizou as premissas do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, descrito no item 8.2.1 da ABNT NBR 14653-2, conforme indicação às páginas 09 e 10 (item 9.1 do laudo). Os elementos amostrais obtidos junto ao mercado imobiliário local estão relacionados às páginas 24 a 30, cujos dados foram saneados com tratamento científico, conforme memória de cálculo às páginas 15 a 20 (anexos I e II), aplicando-se uma ferramenta estatística de regressão linear múltipla através do software especializado (SISDEA).

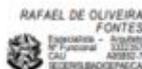
Analisando o modelo de inferência estatística apresentado, verificamos que ele atende aos pressupostos básicos exigidos pela ABNT NBR 14653-2 – Anexo A. Ademais, a apresentação do laudo de avaliação contempla todos os itens exigidos pela referida norma para enquadramento na modalidade "completo".

4. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E DE PRECISÃO

Quanto à especificação, para o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, o autor classificou seu trabalho no Grau de Fundamentação I conforme enquadramento nas tabelas 1 e 2 descrito às páginas 11 e 12.

Quanto à precisão, o trabalho foi classificado com Grau de Precisão II, segundo o enquadramento descrito às páginas 12 e 13.

Dessa forma a especificação da avaliação se encontra de acordo com o item 9 da ABNT NBR 14653-2-2011.



Av. Governador Bley, 236, Ed. Fábio Ruschi - 10º Andar - Centro - Vitória/ES
CEP: 29.010-150 - Tel: (27) 3636-6250 - E-mail: cai@seger.es.gov.br



2021-1302CL - E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL - 04/11/2021 08:39 PÁGINA 11 / 3

2022-CLDOLD - E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL - 11/02/2022 15:02 PÁGINA 11 / 19



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DA FAZENDA



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E RECURSOS HUMANOS – SEGER
SUBSECRETARIA DE ESTADO DE ADMINISTRAÇÃO GERAL – SUBAD
GERÊNCIA DE PATRIMÔNIO ESTADUAL – GEPAE
COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA – CAI

PROCESSO: 2021-GBRWD

5. RESULTADO

No laudo analisado não se observou nenhum ato que esteja em desacordo com as normas técnicas, ou seja, a NBR 14653 e suas partes, pois todos os procedimentos estão suficientemente explicitados.

Portanto, concluímos que a modelagem proposta é satisfatória para explicar as variações de preço que ocorrem no mercado imobiliário em questão.

Atribui-se o seguinte valor de mercado para o imóvel avaliado, arredondado dentro da permissão normativa:

R\$ 4.460,00/mês (quatro mil quatrocentos e sessenta reais mensais)

6. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES

- 1) Ressaltamos que, conforme determinado no tópico 4.3, do Manual de Avaliações de Bens Imóveis do Estado do Espírito Santo/MAV: "A Pesquisa é de responsabilidade do autor do laudo, não cabendo sua atribuição a terceiros. No caso de eventual utilização de bancos de dados de terceiros, os elementos deverão ser conferidos e confirmados junto às fontes, passando o autor do laudo a assumir a responsabilidade pela pesquisa";
- 2) Esta análise restringe-se aos procedimentos técnicos adotados no Laudo de Avaliação, conforme metodologias utilizadas;
- 3) É consignado que na avaliação foi considerada que toda a documentação pertinente encontrava-se correta e regularizada, e que o imóvel objeto estaria livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames;
- 4) É consignado que não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos; as informações obtidas foram tomadas como de boa-fé.

Em 3 de novembro de 2021.

RAFAEL DE OLIVEIRA FONTES

Arquiteto e Urbanista
Especialista em Políticas Públicas
e Gestão Governamental
SEGER/SUBAD/GEPAE

Membros da CAI conforme Portaria 399-5 de 28/06/2021.

LÍGIA LUCENA LIMA

Engenheira Civil
Especialista em Políticas Públicas
e Gestão Governamental
SEGER/SUBAD/GEPAE

2021-1X0CLL - E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 04/11/2021 09:38 PÁGINA 2 / 3

2022-CLDOLD - E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 11/02/2022 15:02 PÁGINA 12 / 19



RAFAEL DE OLIVEIRA FONTES
Especialista em Políticas Públicas e Gestão Governamental
CAI
SECRETARIA DA FAZENDA

Av. Governador Bley, 236, Ed. Fábio Ruschi - 10º Andar - Centro - Vitória/ES
CEP: 29.010-150 - Tel: (27) 3636-5250 - E-mail: cai@seger.es.gov.br Página 2



LÍGIA LUCENA LIMA
Especialista - Eng. Civil
1ª Função 316600
CAI/ES
SECRETARIA DA FAZENDA



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DA FAZENDA

ASSINATURAS (2)

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

RAFAEL DE OLIVEIRA FONTES
MEMBRO (COMISSAO DE AVALIACAO IMOBILIARIA/CAI/SEGER)
SEGER - SEGER - GOVES
assinado em 03/11/2021 16:07:28 -03:00

LIGIA LUCENA LIMA
PRESIDENTE (COMISSAO DE AVALIACAO
IMOBILIARIA/CAI/SEGER)
SEGER - SEGER - GOVES
assinado em 04/11/2021 08:38:05 -03:00



INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO

Documento capturado em 04/11/2021 08:38:05 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)
por RAFAEL DE OLIVEIRA FONTES (MEMBRO (COMISSAO DE AVALIACAO IMOBILIARIA/CAI/SEGER) - SEGER -
SEGER - GOVES)

Valor Legal: ORIGINAL | Natureza: DOCUMENTO NATO-DIGITAL

A disponibilidade do documento pode ser conferida pelo link: <https://e-docs.es.gov.br/9/2021-1XSCL>

2021-1XSCL - E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 04/11/2021 08:38 PÁGINA 3 / 3

2022-CLDQLD - E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 11/02/2022 15:02 PÁGINA 13 / 19



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DA FAZENDA

ANEXO V



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DA FAZENDA
Unidade Executora do Controle Interno SEFAZ / FUNSEFAZ

AVALIAÇÃO PRÉVIA – UECEI-SEFAZ/FUNSEFAZ Nº 010-2021	
PROCESSO Nº:	2021-GBWWD
OBJETO:	Avaliação prévia do processo de locação do imóvel localizado na Avenida Ângelo Altoé, 886, Edifício Esmig, lojas 06 e 07, Bairro Santa Cruz, Venda Nova do Imigrante/ES.
VALOR ESTIMADO:	R\$ 4.400,00 (quatro mil e quatrocentos reais) / mês

A presente avaliação está em consonância com o estabelecido pela Resolução Consect nº 038/2021, que define as atribuições da Unidade Executora de Controle Interno – UECEI, dentre elas a Avaliação Prévia.

Verifica-se com base na lista de verificação constante à peça #132 2022-G532GJ que o processo apresenta todos os documentos exigidos na Resolução Consect nº 038/2021 ou a justificativa da sua não apresentação. Quanto aos documentos que apresentaram justificativas, destacamos os seguintes itens, para os quais alertamos sobre a importância de seu atendimento:

Item	Descrição	Base Legal e Referências	Responsável pela documentação (1ª linha)	Evidências esperada	Nº. da peça no e-Docs	Monitoramento (2ª linha)
16	Declaração do Ordenador de Despesa quanto ao recurso necessário à realização da contratação com a adequação orçamentária e financeira, de acordo com a LOA vigente e compatível com o PPA e LDO vigentes.	Lei nº 101/2000, art.16, inc. II	A ser indicado pela entidade, ex.: Ordenador	Declaração	132 2022-G532GJ	Informado pelo Subgerente de Subgerente de Gestão de Contratos, documento 132 2022-G532GJ, que "Será solicitado previamente à contratação". <u>Substituir a disposição contida na Lei nº 101 de 2000, art.16, II.</u> A criação, expansão ou aperfeiçoamento de ação governamental que acarrete aumento da despesa será acompanhado de II - declaração do ordenador da despesa de que o aumento tem adequação orçamentária e financeira com a lei orçamentária anual e compatibilidade com o plano plurianual e com a lei de diretrizes orçamentárias.
22	Aprovação de minuta do Termo de Contrato pela autoridade competente	Norma de procedimento SCL nº 006	A ser indicado pela entidade, ex.: Ordenador	Despacho de aprovação	132 2022-G532GJ	Informado pelo Subgerente de Subgerente de Gestão de Contratos, documento 132 2022-G532GJ, que "Será solicitado previamente à contratação".

Do ponto de vista técnico, econômico e financeiro, entendemos que o item 24 da lista de verificação constante da peça #132 2022-G532GJ do processo e-Docs 2021-GBWWD, carece de atendimento



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DA FAZENDA



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DA FAZENDA
Unidade Executora do Controle Interno SEFAZ / FUNSEFAZ

dos apontamentos já realizados pela Procuradoria Geral do Estado - PGE, portanto, sendo necessária a adequação dos atos para o regular andamento da contratação, conforme detalhado a seguir:

Item	Descrição	Base Legal e Referências	Responsável pela documentação (2ª linha)	Evidências esperadas	Nº. da peça no e-Docs	Monitoramento (2ª linha)
24	Parecer da PGE quanto aos aspectos jurídicos da contratação ou despacho emitido pelo setor de contratos ou equivalente atestando que utilizou a minuta padronizada e que foi extraído no site da PGE. (Deve indicar a hora e o dia)	<ul style="list-style-type: none"> Lei nº 8.066/73, art. 38, inc. VI, Parágrafo único; Decreto Estadual 1939-R/2007 arts. 3 e 4; Enunciado CPGE nº 12 Resolução CPGE 243/2013 	<ul style="list-style-type: none"> A ser indicado pela entidade, ex.: PGE ou Setor de contratos (minuta padrão) 	<ul style="list-style-type: none"> Parecer da PGE Despacho de adoção de minuta padrão 	<ul style="list-style-type: none"> #110 2021-M3LGLT #113 2021-HHCMT8 e #116 2022-7F01B5 	<ul style="list-style-type: none"> Demonstração/Informação nos autos quanto o atendimento das recomendações contidas nos pareceres da PGE, conforme arquivos #110 2021-M3LGLT, #113 2021-HHCMT8 e #116 2022-7F01B5.

A seguir, relacionamos as recomendações emitidas pela PGE nos documentos #110 2021-M3LGLT, #113 2021-HHCMT8 e #116 2022-7F01B5:

Recomendações da PGE	Peça do processo e docs	Atendimento (evidências)
Publicação no Diário Oficial (art. 101 do Decreto n. 3.126-R/12): a publicação, após a assinatura, deverá ser providenciada pela consultante (Recomendação 01).	#110 2021-M3LGLT	
i. O prazo (Cláusula Terceira) da locação de 60 meses deve ser justificado. Caso não seja, deve ser adotado o prazo de 12 meses; ii. A redação do parágrafo primeiro da Cláusula Terceira, item 3, deve ser a redação presente na minuta padronizada disponível no site eletrônico desta PGE, prevendo de forma clara a possibilidade de prorrogação do prazo contratual. (Recomendação 02).	#110 2021-M3LGLT	
Por fim, reitera-se que, quando da assinatura do contrato, cabe a verificação da validade das certidões de regularidade apresentadas (Recomendação 03).	#110 2021-M3LGLT	
Outrossim, ainda que se entenda pela possibilidade de contratação direta por dispensa de licitação, isto não desobriga o agente público a justificar de forma robusta a escolha da contratação direta em detrimento da realização de nova tentativa do regular procedimento licitatório (Recomendação 01).	#113 2021-HHCMT8	
Deverá ser providenciada a aprovação da Comissão de Melhorias da Eficiência e Racionalização dos Gastos Públicos, nos termos do art. 1º, I, "P" do Decreto Estadual nº 4818-R/2021, para a celebração do ajuste (Recomendação 02).	#113 2021-HHCMT8	Atendido #129 2022-150QPC.
Em acréscimo à recomendação 02 do Douto Procurador Vinculado, o prazo de vigência contratual (cláusula terceira) deve ser revisito, especialmente para ficar data certa para início e término do prazo.	#116 2022-7F01B5	
Ademais, o Parágrafo Terceiro da Cláusula Quarta também deve ser revisito, adequando-se a redação da minuta padronizada, posto que os contratos de locação de imóvel urbano, firmados a partir da publicação do Decreto nº 3.126-R/2012, 1 deverão adotar obrigatoriamente o IPCA como índice de reajuste.	#116 2022-7F01B5	



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DA FAZENDA



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DA FAZENDA
Unidade Executora do Controle Interno SEFAZ / FUNSEFAZ

Dentre o quadro de recomendações apresentado, destacamos a recomendação contida no documento #113 2021-HHCMT8, reproduzida a seguir:

Outrossim, ainda que se entenda pela possibilidade de contratação direta por dispensa de licitação, isto não desobriga o agente público a justificar de forma robusta a escolha da contratação direta em detrimento da realização de nova tentativa do regular procedimento licitatório (Recomendação 01).

Nesse ponto, observamos da CI SEFAZ/SUBSAD/GERAC/SULOG/ Nº 012/2021 e do Termo de Referência, arquivos #2 2021-5T8KVM e #3 2021-JCTG9N, que o início a pretensa contratação se deu pela não aceitação do proprietário do imóvel em renovar o contrato de locação nos termos da cláusula de reajuste, através do INPC/IBGE, o qual passaria de R\$ 2.540,66/mês (dois mil, quinhentos e quarenta reais e sessenta e seis centavos) por mês para R\$ 2.733,52 (dois mil setecentos e trinta e três reais e cinquenta e dois centavos por mês) por mês.

Dando continuidade ao processo, foi autorizado o início do procedimento para contratação, conforme arquivo #6 2021-K7M5R0, sendo publicado edital de chamamento público, conforme se observa dos arquivos #13 2021-25C92V, #17 2021-R13T5K, fixando o preço máximo para recebimento das propostas em R\$ 2.733,52 (dois mil setecentos e trinta e três reais e cinquenta e dois centavos por mês), o qual teve como resultado "deserto", conforme se observa do documento #23 2021-8LBXLP.

Logo, observa-se que houve a limitação de propostas em R\$ 2.733,52 (dois mil setecentos e trinta e três reais e cinquenta e dois centavos) por mês, tendo como resultado a ausência de interessados em locar imóveis nas condições requeridas no chamamento. Por outro lado, pretende-se contratar a locação do imóvel pelo preço de R\$4.400,00 (quatro mil e quatrocentos reais), conforme manifestação do proprietário do imóvel utilizado pela SEFAZ, arquivo #2 2021-5T8KVM.

Desta forma, adicionalmente as recomendações da PGE, sugerimos nova publicação do edital de chamamento público para verificação de que não existem outros imóveis que atendam as necessidades da SEFAZ com preço de locação inferior ao apresentado pelo proprietário do imóvel atual, ou seja, abaixo de R\$4.400,00 (quatro mil e quatrocentos reais).

Esta manifestação não tem por finalidade exercer qualquer ato de gestão, ou cogestão, limitando-se a analisar a instrução do procedimento administrativo, subsidiando o gestor com informações para que este tome as providências que julgar necessárias.



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DA FAZENDA



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DA FAZENDA
Unidade Executora do Controle Interno SEFAZ / FUNSEFAZ

Tendo isso posto, encaminho os autos para prosseguimento, com as considerações acima mencionadas, cabendo alertar ao gestor que não se limite às questões levantadas na presente avaliação, devendo se utilizar desta como um dos instrumentos norteadores do controle interno, a fim de mitigar riscos e evoluir os controles já existentes.

Vitória/ES, 25 de janeiro de 2022.

Naeme Pani Facco
Coordenador da Unidade Executora de Controle Interno SEFAZ / FUNSEFAZ

2022-70920 - E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 25/01/2022 18:03 PÁGINA 41/5

2022-CLDQLD - E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 11/02/2022 15:02 PÁGINA 17 / 19



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DA FAZENDA

ASSINATURA

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

NAEME PANI FACCO
MEMBRO (UECI - UNIDADE EXECUTORA DE CONTROLE INTERNO - FUNSEFAZ - SEFAZ)
SEFAZ - SEFAZ - GOVES
assinado em 25/01/2022 18:03:41 -03:00



INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO

Documento capturado em 25/01/2022 18:03:41 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)
por NAEME PANI FACCO (MEMBRO (UECI - UNIDADE EXECUTORA DE CONTROLE INTERNO - FUNSEFAZ - SEFAZ) -
SEFAZ - SEFAZ - GOVES)
Valor Legal: ORIGINAL | Natureza: DOCUMENTO NATO-DIGITAL

A disponibilidade do documento pode ser conferida pelo link: <https://e-docs.es.gov.br/d/2022-7C902Q>

2022-70800 - E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 25/01/2022 18:03 PÁGINA 5 / 5

2022-CLDOLD - E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 11/02/2022 15:02 PÁGINA 18 / 19



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DA FAZENDA

ASSINATURA

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

JOELMA FREIRE NUNES
SUBGERENTE QCE-05
SULOG - SEFAZ - GOVES
assinado em 11/02/2022 15:02:08 -03:00



INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO

Documento capturado em 11/02/2022 15:02:08 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)
por JOELMA FREIRE NUNES (SUBGERENTE QCE-05 - SULOG - SEFAZ - GOVES)
Valor Legal: ORIGINAL | Natureza: DOCUMENTO NATO-DIGITAL

A disponibilidade do documento pode ser conferida pelo link: <https://e-docs.es.gov.br/d/2022-CLDQLD>



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DA FAZENDA
ANEXO II – MINUTA DO CONTRATO



**GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DA FAZENDA**

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Contrato nº XX/2022

Processo nº 2021-GBWWD

**CONTRATO DE
LOCAÇÃO DE IMÓVEL
URBANO QUE
ENTRE SI CELEBRAM
O ESTADO DO
ESPÍRITO SANTO E**

_____.

O Estado do Espírito Santo, por intermédio do _____(nome do Órgão)_____, adiante denominado Contratante, órgão da Administração Direta do Poder Executivo, inscrita no CNPJ sob o nº _____ com sede na _____(endereço completo)_____, representada legalmente pelo seu Secretário _____(nome, nacionalidade, estado civil e profissão)_____, CPF/MF nº _____, residente e domiciliado _____(endereço completo)_____, e a Empresa _____, doravante denominada, adiante denominada LOCATÁRIA, _____(nome, nacionalidade, estado civil, profissão)_____, residente e domiciliado na _____(endereço completo)_____, inscrito no CPF/MF sob o nº _____, doravante denominado LOCADOR, ajustam o presente CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO, nos termos da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993, especialmente do artigo 62, §3º do referido diploma legal, e da Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, e suas alterações



posteriores, e de acordo com o processo administrativo nº _____, parte integrante deste instrumento independentemente de transcrição, juntamente com o laudo de vistoria e avaliação do imóvel, datado de ___/___/___, que se regerá pelas seguintes cláusulas:

CLÁUSULA PRIMEIRA

1 – DO OBJETO

1.1 - Este contrato tem por objeto a locação do imóvel localizado na _____ (rua, avenida, número, lote, edifício, bairro, distrito, município, estado), matriculado no Cartório de Imóveis da Comarca de _____ sob o nº _____, livro _____ folha _____.

CLÁUSULA SEGUNDA

2- DA FINALIDADE PÚBLICA A SER ATENDIDA

2.1 - A presente locação visa a atender finalidade pública, sendo o imóvel locado utilizado para _____(especificar qual será a destinação do imóvel)_____.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

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.

PARÁGRAFO SEGUNDO

A modificação na destinação a ser dada ao imóvel será formalizada através de termo aditivo, previamente analisado pela Procuradoria Geral do Estado.

CLÁUSULA TERCEIRA

3 - DO PRAZO



3.1 - O prazo da presente locação é de 12 (doze) meses, iniciando-se em _____ (dia, mês e ano)_____ e cessando de pleno direito em _____(dia mês e ano)_____, independente de notificação, aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial, obrigando-se o LOCATÁRIO a desocupar o imóvel ora locado, na data antes referida, entregando-o nas condições previstas neste instrumento contratual.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

O contrato poderá ser sucessivamente prorrogado pelas partes, enquanto houver necessidade pública a ser atendida através da presente contratação, mediante assinatura de termo aditivo, após apresentação de justificativa por escrito e autorização da autoridade competente para celebrar o contrato em nome do LOCATÁRIO.

PARÁGRAFO SEGUNDO

Para a extensão do prazo contratual é indispensável prévia análise por parte da Procuradoria Geral do Estado, órgão ao qual deve ser encaminhado o pedido de renovação, em tempo hábil para a devida apreciação.

PARÁGRAFO TERCEIRO

É vedada a prorrogação automática do presente contrato e, na hipótese de irregularmente verificar-se a continuidade de utilização do imóvel pelo LOCATÁRIO após findo o prazo ajustado entre as partes não ocorrerá a transformação do contrato em pacto por prazo indeterminado.

CLÁUSULA QUARTA

4 - DO ALUGUEL

Tendo em vista o laudo confeccionado após vistoria e avaliação do imóvel por parte do LOCATÁRIO, datado de __/__/__, elaborado em consideração às características do bem e aos valores praticados no mercado imobiliário da região, as partes fixam o aluguel inicial mensal em R\$ _____(valor por extenso)_____,.

PARÁGRAFO PRIMEIRO



O LOCADOR anui expressamente com o resultado do laudo de vistoria e avaliação mencionado nesta cláusula.

PARÁGRAFO SEGUNDO

Nos termos da Lei Federal nº 10.192, de 14.02.2001, a cada período de 12 (doze) meses, contados da data da proposta ou do último reajuste, é permitido o reajustamento do valor do aluguel.

PARÁGRAFO TERCEIRO

O reajuste do preço contratado levará em consideração o Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, ou outro índice que vier a substituí-lo.

PARÁGRAFO QUARTO

Compete ao LOCADOR a iniciativa e o encargo do cálculo minucioso de cada reajuste a ser aprovado pela LOCATÁRIA, juntando-se a respectiva memorial de cálculo do reajuste.

PARÁGRAFO QUINTO

O reajuste será efetuado por meio de simples apostilamento, nos termos do artigo 65, parágrafo 8º, da Lei Federal nº. 8.666/93, dispensada a análise prévia pela Procuradoria Geral do Estado.

CLÁUSULA QUINTA

5 - DO PAGAMENTO

5.1 - O LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR o aluguel do mês de referência todo quinto dia útil do mês subsequente.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

Na hipótese de atraso no pagamento incidirá multa financeira nos seguintes termos:

$$V.M = V.F \times \frac{12}{100} \times \frac{ND}{360}$$

Onde:



V.M. = Valor da Multa Financeira.

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

ND = Número de dias em atraso.

PARÁGRAFO SEGUNDO

A liquidação das despesas obedecerá rigorosamente às disposições da Lei Federal nº 4.320/64, assim como da Lei Estadual nº 2.583/71 (Código Financeiro), e suas alterações posteriores.

PARÁGRAFO TERCEIRO

É defeso ao LOCADOR exigir o pagamento antecipado do aluguel.

PARÁGRAFO QUARTO

O pagamento será realizado através de transferência bancária, para conta corrente a ser informada pelo LOCADOR.

CLÁUSULA SEXTA

6 - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

6.1- As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta da atividade nº -, Elemento de Despesa nº do orçamento da (SIGLA DO ÓRGÃO) para o exercício de

CLÁUSULA SÉTIMA

7 - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

7.1 - O LOCADOR é obrigado a:

I – entregar ao LOCATÁRIO o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina e na data fixada neste instrumento;

II – garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;



- III – responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;
- IV – fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias a este pagas, vedada a quitação genérica;
- V – pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;
- VI – pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel;
- VII – pagar as despesas extraordinárias de condomínio, aí se incluindo todas aquelas que não se refiram a gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente as enumeradas no parágrafo único do artigo 22 da Lei nº 8.245/91.

CLÁUSULA OITAVA

8 - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

8.1- O LOCATÁRIO é obrigado a:

- I – pagar pontualmente o aluguel;
- II – utilizar o imóvel para atendimento de finalidade pública;
- III – 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;
- IV – 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;
- V – realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel ou nas suas instalações provocados por si ou seus agentes;
- VI – 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;
- VII – pagar as despesas relativas ao consumo de energia elétrica, gás, água e esgoto e ao serviço de telefonia ou outros meios de comunicação;



VIII – 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 interesse no exercício de seu direito de preferência de aquisição;

IX – pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como tais aquelas necessárias à conservação e manutenção do imóvel, notadamente as enumeradas no §1º do artigo 23 da Lei nº 8.245/91;

X – 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.

CLÁUSULA NONA

9 - DAS PRERROGATIVAS DO LOCATÁRIO

9.1 - Com base no §3º do artigo 62 e no artigo 58, I e II da Lei nº 8.666/93 são atribuídas ao LOCATÁRIO as seguintes prerrogativas:

I - modificar unilateralmente o contrato para melhor adequação ao atendimento da finalidade de interesse público a que se destina, sendo sempre assegurada ao LOCADOR a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do ajuste;

II - rescindir unilateralmente o contrato, independentemente do pagamento de multa ou de aviso prévio, após autorização escrita e fundamentada da autoridade competente, pelos motivos a seguir:

- a) não cumprimento ou cumprimento irregular das obrigações do LOCADOR;
- b) razões de interesse público, de alta relevância e amplo conhecimento, justificadas e determinadas pela máxima autoridade a que está subordinado o órgão que intermedeia o presente ajuste, e exaradas no processo administrativo a que se refere o contato;
- c) ocorrência de caso fortuito ou força maior, regularmente comprovado, impeditivo da execução do contrato.



PARÁGRAFO ÚNICO

Rescindido o contrato pelos motivos enumerados nas alíneas "b" e "c" desta cláusula, sem que haja culpa do LOCADOR, será o mesmo ressarcido dos prejuízos comprovadamente sofridos e terá direito ao pagamento dos aluguéis relativos ao período em que vigeu o ajuste.

CLÁUSULA DÉCIMA

10 - DAS DEMAIS FORMAS DE RESCISÃO

10.1 - Além das hipóteses de rescisão unilateral por parte do LOCATÁRIO enumeradas na cláusula anterior, poderá ser rescindido o presente contrato:

I - por mútuo acordo entre as partes;

II - em decorrência da prática de infração legal ou contratual por quaisquer das partes;

III - em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos pelo LOCATÁRIO;

IV - em virtude de desapropriação do imóvel, desocupação determinada pelo Poder Público ou incêndio.

PARÁGRAFO ÚNICO

Na hipótese de ser o locador pessoa física, sua morte acarreta a transmissão da locação aos herdeiros.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA

11 - DAS BENFEITORIAS

11.1 - O LOCATÁRIO fica desde já autorizado a realizar no imóvel locado toda e quaisquer obra e benfeitoria necessária ou útil para a execução da finalidade pública a ser atendida pela presente locação, sendo desnecessário prévio e expresse consentimento do LOCADOR.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

O valor de toda e qualquer benfeitoria útil ou necessária não removível sem causar danos ao imóvel realizada pelo LOCATÁRIO poderá ser abatido dos aluguéis a serem pagos, até o limite máximo



de 20% (vinte por cento) de cada parcela mensal, até integral ressarcimento. Abatimentos acima do percentual indicado poderão ser realizados após expresso consentimento por escrito do LOCADOR.

PARÁGRAFO SEGUNDO

Na impossibilidade de ressarcimento pelas benfeitorias realizadas nos termos do parágrafo primeiro desta cláusula, fica o LOCATÁRIO autorizado a reter o imóvel, até que seja integralmente indenizado.

PARÁGRAFO TERCEIRO

Finda a locação, toda e qualquer benfeitoria removível realizada pelo LOCATÁRIO poderá ser levantada, às suas expensas, desde que sua retirada não acarrete danos ao imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA

12 - DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

12.1 - Nos termos do artigo 27 e seguintes da Lei nº 8.245/91, no caso de venda, promessa de venda, cessão, promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento do imóvel locado, o LOCATÁRIO tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o LOCADOR dar-lhe ciência do negócio mediante notificação judicial ou extrajudicial.

PARÁGRAFO ÚNICO

O LOCADOR terá prazo de 30 (trinta) dias para manifestar de forma inequívoca sua intenção em adquirir o imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA

13 – DA CONTINUIDADE DA LOCAÇÃO

13.1 - Na hipótese de o LOCATÁRIO não possuir interesse em adquirir o imóvel locado, fica desde já acertado, conforme artigo 8º da Lei nº 8.245/91, que, para o caso de sua alienação ou cessão a terceiros, permanecerá vigente o presente contrato de locação.



CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA

14 – DA PUBLICIDADE

14.1 - O presente contrato será publicado na imprensa oficial, na forma do parágrafo único do artigo 61 da Lei nº 8.666/93, como condição indispensável à sua eficácia.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA

15 – DA AVERBAÇÃO

15.1 - O presente contrato será averbado junto à matrícula do imóvel logo após a sua publicação.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA

16 – DOS ADITAMENTOS

16.1 - Toda e qualquer modificação dos termos do presente ajuste será formalizada através de termo aditivo, após prévia manifestação da Procuradoria Geral do Estado, em conformidade com o disposto no parágrafo único do artigo 21 da Lei Complementar Estadual nº 88/96.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA

17 – DO FORO

17.1 - Fica estabelecido o Foro de Vitória, Comarca da Capital do Estado do Espírito Santo para dirimir quaisquer dúvidas oriundas direta ou indiretamente deste instrumento, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, assim, por estarem justos e contratos, assinam o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma.



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DA FAZENDA

Vitória, ____ (dia, mês e ano) ____.

LOCADOR

LOCATÁRIO

Testemunhas:

Nome

Nome

Nº CPF ou RG

Nº CPF ou RG



ANEXO III – MODELO DE PROPOSTA DE ALUGUEL

___ de _____ de ____.

CHAMADA PÚBLICA Nº ____/____

LOCATÁRIO: (_____)

À (Nome do Órgão)

Prezados Senhores,

1 – Em conformidade com a o Edital de Chamada Pública nº ____/2022, confirmo o meu interesse em disponibilização do imóvel com as seguintes características:

- (a)** Imóvel com área útil construída de aproximadamente ____m²;
- (b)** Está localizado em local de fácil acesso aos contribuintes, com disponibilização de estacionamento;
- (c)** Dispõe de fácil acesso e proximidade aos pontos de ônibus e restaurantes
- (d)** Possui instalações sanitárias em quantidade suficiente para atender a um fluxo diário de aproximadamente ____ pessoas - contribuintes e servidores;
- (e)** Possui fornecimento de energia elétrica em baixa tensão;
- (f)** Apresenta disponibilidade para locação imediata;
- (g)** Ausência de embargos ou vícios que impeçam a ocupação legítima e segura do imóvel;
- (h)** Não há cobrança de condomínio ou taxas similares;
- (i)** Possui medidores próprios de consumo de energia elétrica e de água;
- (j)** Possui acesso aos portadores de deficiência ou com mobilidade reduzida, conforme dispõe a Lei Federal nº 10.098/2000;
- (k)** Atende às normas técnicas que regem os serviços de Engenharia, bem como às exigências da Prefeitura Municipal, da legislação ambiental, da vigilância sanitária, do Corpo de Bombeiros Militar e das concessionárias de serviço público;
- (l)** Executado em estrutura de concreto armado; Alvenaria externa de lajota e/ou bloco de concreto;
- (m)** Instalações, sanitárias e da copa, revestidas com material cerâmico devidamente rejuntado; Piso interno de alta resistência, em porcelanato;
- (n)** Possui paredes internas em alvenaria pintadas com tinta acrílica e PVA;
- (o)** Bancadas dos sanitários em granito;



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DA FAZENDA

NOME:

NÚMERO DE IDENTIDADE:

ÓRGÃO EMISSOR:

CPF:

ENDEREÇO:

PROFISSÃO:

NACIONALIDADE:

ESTADO CIVIL:

2 - O prazo de validade desta proposta é de 60 (sessenta) dias corridos, contados da data limite para o acolhimento da mesma.

Atenciosamente,

Identificação e assinatura

ASSINATURA

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

MARCELO MARTINS ALTOE
SECRETARIO DE ESTADO
SEFAZ - SEFAZ - GOVES

assinado em 21/02/2022 16:26:13 -03:00



INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO

Documento capturado em 21/02/2022 16:26:13 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)
por LARISSA RIBEIRO DA COSTA MORAIS (ASSESSOR TECNICO FAZENDARIO QC-02 - GABSEC - SEFAZ - GOVES)
Valor Legal: ORIGINAL | Natureza: DOCUMENTO NATO-DIGITAL

A disponibilidade do documento pode ser conferida pelo link: <https://e-docs.es.gov.br/d/2022-G0JTDK>