



## CONSELHO REGIONAL DE ADMINISTRAÇÃO DO ESPÍRITO SANTO

### ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP-BENS E SERV. Nº 45/2025/CRA-ES

PROCESSO Nº 476913.001192/2025-95

O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação de solução que atenderá à necessidade abaixo especificada.

O objetivo principal é estudar detalhadamente a necessidade e identificar no mercado a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública, para identificação e locação de salas comerciais para atender as demandas do CRA ES em caráter temporário.

#### 1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

##### 1.1. Características dos Serviços

Este estudo técnico preliminar tem como objetivo justificar a locação de imóvel para realização de atendimento das demandas da Unidade de Registro/Fiscalização, Sessão Plenária e Reunião Diretoria do CRA-ES, dentre outras reuniões e atividades do Conselho durante o período de execução da obra de reforma do prédio, sede do Conselho, com previsão para início em outubro de 2025.

A necessidade de encontrar um imóvel próximo ao CRA-ES, é relevante, pois, durante a interdição da sede do Conselho, além da manutenção das atividades da Autarquia, será necessário ter uma base de apoio próxima ao Conselho para que a equipe possa realizar o acompanhamento e a fiscalização da obra. Além disso, havendo a necessidade de atendimento ao profissional registrado, faz-se necessário um imóvel próximo para minimizar transtornos a este profissional.

Ademais, algumas instalações importantes, permanecerão no prédio, como por exemplo: “o servidor”, o elevador, vidraças, plantas e outros patrimônios que deverão ser preservados durante a reforma, e deverão ser vistoriados frequentemente para evitar que sejam utilizados indevidamente ou danificados.

##### 1.2. Motivação / Justificativa

Conforme orientação técnica da Instrução Normativa Federal SEGES 103/2023, no sentido de que se faça primeiramente a busca pela existência de imóveis públicos disponíveis que possam suprir a necessidade da Administração conforme preconiza o disposto:

Art. 5º O órgão ou entidade deverá fazer constar, no ETP, além dos elementos definidos no § 1º do art. 18 da Lei nº 14.133, de 2021, o seguinte:

I – a comprovação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto, por meio de declaração emitida pelo Sistema de Requerimento Eletrônico de Imóveis (Sisrei) da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União da Secretaria Especial de Desestatização, Desinvestimento e Mercados do Ministério da Economia ou por sistema que vier a substituí-lo;

II – a comprovação da inviabilidade de compartilhamento de imóvel com um ou mais órgãos ou entidades da administração pública federal, nos termos da Portaria Conjunta nº 38, de 31 de julho de 2020;

Como não foram identificados imóveis públicos disponíveis, capazes de suprir as necessidades desta autarquia, neste sentido, e considerando a urgência da demanda torna-se necessária a busca no mercado por soluções que atendam a presente necessidade.

Considerando as atividades desempenhadas pelo Conselho Regional de Administração do Espírito Santo –

CRA-ES, verifica-se a inviabilidade de compartilhamento do imóvel com outros órgãos ou entidades da Administração Pública Federal, nos termos da Portaria Conjunta nº 38, de 31 de julho de 2020.

Tal impossibilidade decorre do fato de que as instalações do CRA-ES abrigam equipamentos privativos essenciais ao desempenho das atividades administrativas e finalísticas do Conselho, além de concentrarem suprimentos estratégicos e dados sensíveis de profissionais e empresas sob sua jurisdição.

O compartilhamento do espaço físico poderia comprometer a segurança das informações, a integridade dos equipamentos e a adequada execução das atividades institucionais, as quais demandam ambiente restrito e controle rigoroso de acesso, inviabilizando, portanto, a utilização conjunta do imóvel.

A presente contratação tem por finalidade garantir a continuidade de atividades administrativas e institucionais essenciais do Conselho Regional de Administração do Espírito Santo – CRA-ES, que atualmente são desempenhadas em sua sede oficial.

Considerando que o referido imóvel passará por obras de reforma e adequação, torna-se imprescindível a realocação temporária das atividades para um espaço físico alternativo, de modo a evitar a descontinuidade dos serviços prestados à sociedade.

Dentre as atividades impactadas, destaca-se o atendimento presencial realizado pela Unidade de Registro/Fiscalização, responsável por orientar e prestar suporte técnico aos profissionais registrados no Conselho. Tal atendimento é especialmente relevante para aqueles que, por limitações tecnológicas, culturais ou pessoais, enfrentam dificuldades no uso dos canais digitais (e-mail, telefone, sistemas informatizados), sendo o atendimento presencial o único meio eficaz de comunicação e resolução de demandas.

Além disso, a realização das sessões plenárias e reuniões diretoria, instâncias deliberativas máxima do CRA-ES, não podem ser interrompidas, sob pena de comprometimento da governança institucional, atrasos em processos administrativos essenciais e prejuízos à tomada de decisões estratégicas. Tais sessões, que contam com participação de conselheiros, servidores e convidados externos, demandam estrutura mínima para sua realização, incluindo espaço adequado, segurança, climatização e recursos de vídeo.

Outro aspecto relevante a ser considerado, é existência de interessados no mercado, com capacidade para fornecimento de imóvel para locação que incluem serviços acessórios, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros. Essa condição, dispensaria a realização de outras contratações para atender essa demanda.

Dessa forma, a locação de imóvel com infraestrutura compatível com as atividades supracitadas justifica-se como medida necessária, eficiente e proporcional para assegurar a continuidade do serviço público, o respeito aos princípios da continuidade administrativa, da eficiência e do interesse público.

### **1.3. Aspectos Legais**

A contratação está fundamentada nos princípios constitucionais que regem a Administração Pública, especialmente os da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência, conforme disposto no artigo 37 da Constituição Federal, Lei Federal nº 14.133/2021 e IN Federal nº103/2022.

O Chamamento Público é um processo seletivo que visa identificar e selecionar interessados para oferecer soluções de interesse público. Pode ser dispensado em casos específicos, como quando a natureza do objeto do plano de trabalho ou a inviabilidade de competição entre os interessados justificam essa dispensa, devidamente fundamentada pela administração pública.

O chamamento público para convocar interessados em firmar parcerias entre a administração e pública e o particular, conhecido também como chamada pública, não se confunde com o processo regido pela legislação: Lei nº 13.019, de 31 de julho de 2014, que estabelece as normas gerais para as parcerias entre a administração pública e organizações da sociedade civil. O Decreto nº 8.726, de 27 de abril de 2016 regulamenta as regras e procedimentos das parcerias entre a administração pública federal e as organizações da sociedade civil. Já o chamamento para a presente contratação é regulado pela INSTRUÇÃO NORMATIVA SEGES/ME Nº 103, DE 30 DE DEZEMBRO DE 2022 aplicada fundamentada no inciso V do caput do art. 74:

*“Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:*

*V - Aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.*

*§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:*

*I - Avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;*

*II - Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;*

*III - Justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.”*

O Art. 18 da IN SEGES/ME nº 103/2022 estabelece que o estudo de leiaute orienta a Administração Pública na escolha entre realizar licitação ou contratação direta por inexigibilidade. Quando houver mais de uma proposta com especificações equivalentes, deverá ser realizado o processo licitatório, adotando-se o critério de menor preço ou maior retorno econômico. Já na hipótese de existir apenas uma proposta cujas características e localização sejam essenciais para atender às necessidades da Administração, admite-se a contratação direta, desde que observados os requisitos legais e processuais, garantindo-se transparência, economicidade e segurança jurídica na decisão.

*Art. 18. O estudo de leiaute, na forma definida no art. 16, subsidiará a decisão de realizar o processo licitatório ou o processo de contratação direta, por inexigibilidade de licitação.*

*§ 1º Na hipótese de haver mais de uma proposta com equivalência de especificações que atendam ao edital de chamamento público, deverá ser realizado o procedimento licitatório pelo critério de julgamento menor preço ou maior retorno econômico, a depender do modelo escolhido, nos termos do Capítulo IV.*

*§ 2º Caso haja somente uma proposta cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, deverá ser realizado o procedimento de contratação direta, por inexigibilidade de licitação, desde que observada a instrução processual estabelecida no Capítulo V.*

#### 1.4. Demonstração do Interesse Público

A ausência de tal providência poderia acarretar prejuízos significativos ao funcionamento institucional do Conselho, à prestação de serviço à sociedade e ao cumprimento de suas obrigações legais e regimentais.

## 2. DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL E DISPONIBILIDADE ORÇAMENTÁRIA.

2.1. A presente contratação **não estava inicialmente prevista** no Plano de Contratações Anual (PCA) para o exercício de 2025. Todavia, em razão da necessidade de garantir a continuidade das atividades administrativas e institucionais do Conselho Regional de Administração do Espírito Santo – CRA-ES, durante o período de reforma da sede, faz-se indispensável a **locação temporária de espaço físico**.

Conforme exposto na justificativa constante deste Estudo Técnico Preliminar, a medida é essencial para assegurar a manutenção dos atendimentos presenciais da Unidade de Registro/Fiscalização, a realização das sessões plenárias e reuniões de diretoria, bem como o acompanhamento das obras em execução, prevenindo a descontinuidade de serviços públicos de caráter essencial.

Dessa forma, a inclusão extraordinária da presente contratação no planejamento anual encontra amparo nos princípios da eficiência, continuidade do serviço público e interesse público, preservando a regularidade e a legalidade das atividades institucionais.

## 3. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS PARA A CONTRATAÇÃO DA SOLUÇÃO

3.1. A solução pretendida deverá contemplar os seguintes requisitos de:

**a) Requisitos de Localização e acessibilidade:**

- Imóvel situado em local de fácil acesso por transporte público.
- Próxima da sede atual da Instituição ou preferencialmente em região central, visando facilitar a mobilidade de servidores, colaboradores e visitantes.

**b) Requisitos de Estrutura física e funcionalidade:**

- Sala com metragem mínima de 10 m<sup>2</sup> ou mínima para 05 (cinco) pessoas. Espaço reservado para instalação de uma estação de trabalho da equipe da Unidade de Registro/Fiscalização para realização de alguns trabalhos internos, bem como, atendimento ao público, quando necessário;
- Ambientes internos separados e adaptáveis
- Sala de reuniões para realização de sessões plenárias com capacidade mínima de 20 pessoas e reuniões de diretoria.

**c) Requisitos estruturais e operacionais do imóvel:**

- Imóvel entregue em perfeitas condições de uso, sem necessidade de reformas.
- Piso e forro e pintura em bom estado.
- Instalações elétricas e hidráulicas em pleno funcionamento.
- Sistema de iluminação eficiente e climatização funcional (preferencialmente ar-condicionado do tipo split ou central).
- Disponibilidade de banheiros para funcionários e público, com acessibilidade conforme legislação vigente.
- Preferência por imóvel com acesso adaptado a pessoas com deficiência.

**d) Infraestrutura complementar desejável:**

- Área de copa e refeitório;
- Possibilidade de instalação de mobiliário institucional e equipamentos eletrônicos (rede lógica, impressora, etc);
- Vagas próprias ou local próximo que para ser utilizado como estacionamento;
- Área que permita realização de atendimento presencial;
- Permitir circulação por elevador em caso de divisão da área em mais de um pavimento;
- O local deve possuir cobertura em boas condições e estrutura física sem infiltrações ou goteiras
- Serviços acessórios, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros, para saber se será necessário realizar outra contratação para atender essa demanda.

3.1.1. Além de apresentar uma boa estrutura física, ambientes e demais dependências em perfeitas condições de uso, pisos, paredes 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 em todos os ambientes, exceto banheiros, copas, depósitos, despensas, garagem, entre outras áreas de serviço).

**4. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES, MEMÓRIAS DE CÁLCULO E**

## DOCUMENTOS QUE LHE DÃO SUPORTE

4.1. Locação de imóvel para instalação das estações de trabalho para no mínimo 05 (cinco) pessoas e apoio para atendimento e uma sala para realização das reuniões com capacidade para no mínimo 20 (vinte) pessoas, estima-se que será necessário imóvel com metragem mínima de 10m<sup>2</sup>, para atender a demanda, de acordo com o levantamento realizado em visitas técnicas acompanhadas pela equipe de planejamento do Conselho, com prazo máximo de 05 (cinco) anos de aluguel, contados do recebimento do objeto.

## 5. LEVANTAMENTO DO MERCADO

5.1. Para embasar a contratação, foi realizado um levantamento preliminar de mercado, com o objetivo de identificar fornecedores, verificar a disponibilidade dos itens especificados e obter uma estimativa de preços praticados.

5.1.1. A pesquisa envolveu consultas a:

- a) Contratações similares realizadas por outros órgãos públicos na região metropolitana de Vitória para locação de imóveis;
- b) Visitas a imóveis comerciais disponíveis para locação, próximos a sede da Autarquia;
- c) Visitas a *coworkings* que oferecem salas comerciais para locação incluídos serviços com *facilities*.

5.1.1.1. Nas contratações realizadas por outros órgãos, foram realizadas contratações tanto por chamamento público onde interessados puderam apresentar suas ofertas para locação e a Administração seleciona a mais vantajosa, quanto por inexigibilidade onde os órgãos justificam a escolha do mais adequado sem a realização prévia do chamamento, e em alguns casos verificamos que municípios realizaram Credenciamento, para oferta de imóveis dentro de especificações pré definidas a serem selecionados posteriormente.

5.2. No caso em tela, considerando as características da Autarquia, verificou-se que o chamamento é o instrumento mais adequado, e também foi o escolhido por alguns órgãos do estado, como por exemplo:

### • Secretaria de Estado de Recuperação do Rio Doce.

Chamada Pública nº 001/2025 – SERD/ES

Objeto: Locação de imóvel para funcionamento da sede administrativa da Secretaria de Estado de Recuperação do Rio Doce.

Localização: Municípios da Grande Vitória.

### • Secretaria de Estado da Saúde – SESA/ES (2025)

Chamamento Público nº 002/2025

Objeto: Prospecção de mercado para futura locação de imóvel destinado ao Centro Operacional Administrativo da SESA.

Localização: Vitória, ES.

### • Secretaria de Estado da Justiça – SEJUS (2024 e 2023)

Chamamento Público 001/2024

Objeto: Locação de imóvel para a Unidade de Gestão de Projetos da SEJUS, com prazo de 48 meses. Área útil mínima de 400m<sup>2</sup>, máximo 10km da sede da SEJUS, edifício empresarial em município da Grande Vitória.

Localização: Vitória, ES.

5.3. Cumpre ressaltar que o CRA-ES constatou a indisponibilidade de imóvel de propriedade do Estado para atender as suas demandas, conforme consulta à GEATI através do encaminhamento Anexo GEATI - Consulta Disponibilidade Imóvel Público (3582176). Portanto, conclui-se que, para o atendimento da demanda em questão, a realização de Chamamento Público é a solução mais apropriada, conforme documento anexo aos autos.

5.4. Os imóveis visitados pela equipe do Conselho de Administração, próximos à sede da Autarquia, no bairro de Bento Ferreira, apresentaram estruturas capazes de atender as demandas da Autarquia, desde que observadas pequenas adequações estruturais e operacionais. Uma das alternativas encontradas, foram as estruturas de *coworking*, que oferecem salas e estruturas operacionais que se mostram interessantes e capazes de atender as necessidades apresentadas. Neste caso, a opção pelo modelo de locação seria o modelo previsto no inc. II, do art. 3º da IN 103/2022 da SEGER-ME.

5.5. A locação com *facilities*, se mostra mais econômica ao se considerar os custos com adequações estruturais, como por exemplo: pinturas, divisórias, leiaute comercial que devem ser realizadas no caso de salas comerciais, imóveis não comerciais, que potencialmente seriam capazes de atender a contratação, no entanto, exigiria mais tempo e acarretaria custos adicionais para atender às necessidades.

5.6. Sendo assim, observamos, que em relação aos serviços acessórios, verifica-se uma comodidade de operacionalização e gestão, a opção da contratação associadas aos serviços de facilities, se considerarmos o valor da locação de um imóvel com as características desejáveis no bairro de Bento Ferreira, cujas adequações que se fazem necessárias para o fim a que se pretende, se comparados aos valores a serem pagos em uma locação de uma estrutura de *coworking* na mesma região, em que já se contempla todos essas características, o modelo de *coworking* se mostra mais vantajoso, pois além de entregar o local pronto para se habitar, em menor tempo, também evitaria gastos com adaptações e contratações assessorias de limpeza, copeiragem, recepção e outros. Seguem propostas pesquisadas de *coworkings* na região, anexadas aos autos: Proposta - Regus (3570600), Proposta - Na Capital (3570602), Proposta - Makers (3570603) e Proposta - Ritz Co (3570604).

## 6. ANÁLISE DOS CUSTOS E ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

6.1. Os custos com a solução pretendida deverão assegurar que a solução ofertada, além das especificações já descritas nos requisitos da contratação, também deverá atender às normas de Acessibilidade Universal, conforme prevê a NBR 9050, de Segurança, contidas nas NT's do Corpo de Bombeiros do Estado do Espírito Santo – CBMES.

6.2. O imóvel deve ser disponibilizado em plenas condições de uso, devendo ser adequado às demandas de compartimentação, rede elétrica, rede lógica, acústica, iluminação, sistema de ar condicionado, de acessibilidade e de regularização de licenças, entre demais necessidades apresentadas para acomodação do órgão, cujo atendimento condicionará a contratação do imóvel.

6.3. A avaliação do imóvel será determinante para classificar a melhor proposta e efetivar a contratação.

6.4. Com base nas prospecções e pesquisas de preços e mercadológicas realizadas, foi estimado um valor máximo a ser destinado ao custo com aluguel, caso não fosse encontrado imóvel público disponível para atendimento da demanda em conformidade com os requisitos exigido.

6.5. O valor total estimado para a contratação é de **R\$66.204,00 (sessenta e seis mil e duzentos e quatro reais)**, conforme memórias de cálculo, anexas ao processo (Mapa de preço 62 (3570619)).

6.5.1. Este valor considerou os seguintes custos:

- custos de desmobilização;
- custo mensal de locação, incluindo os custos diretos e indiretos;
- custo de adaptação, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e prazo de amortização dos investimentos necessários,
- custo de restituição do imóvel, quanto for o caso.

O valor estimado, constitui **valor máximo** a ser pago ao contratado à título de aluguel, compreendidos todos os custos envolvidos.

Serão aceitos valores inferiores ao valor máximo estimado para presente contratação.

## **7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO:**

7.1. Realização de **Chamamento Público**, para seleção de imóveis, visando contratação para locação sem investimentos por meio de licitação com foco na qualidade e adequação às necessidades do Conselho Regional de Administração do Espírito Santo - CRA-ES, sob o **critério de técnica e preço**, previamente determinados pela avaliação previa do(s) imóvel(is) ofertado (s) para locação, sendo, o espaço suficiente para alocar no mínimo 02 (duas) salas comerciais com metragem mínima 10m<sup>2</sup>, pelo período de até 05 (cinco) anos nos termos do inc. I art. 9º da In 103/2022.

7.2. A partir da Chamada Pública, pretende-se identificar imóvel que atendam às necessidades do Conselho Regional de Administração do Espírito Santo, apresentando boa equivalência às suas disposições internas, destacando que a proximidade a atual sede do CRA-ES, proporcionaria praticidade e redução de transtornos. A identificação de tal imóvel possibilita parcela da desocupação necessária para a reforma do prédio que abriga as instalações da Autarquia.

7.3. As fases do chamamento público se dividem em:

- I - a abertura, por meio de publicação de edital;
- II - a apresentação das propostas de imóveis disponíveis para locação que atendam às especificações do edital;
- III - a avaliação e estudo de leiaute; e
- IV - a seleção e a aprovação das propostas de locação.

7.4. A chamada pública terá para o recebimento de propostas no prazo mínimo de 08 dias úteis. Estas deverão ser protocoladas em meio virtual, pelo sistema do Portal de Compras Públicas, por meio de encaminhamento da proposta com o valor do aluguel e os documentos do imóvel e do signatário.

7.5. Após a proposta do imóvel, apresentada pelo proprietário ou seu representante, a equipe do CRA-ES realizará **vistorias** e estudos de layout a fim de comprovar a compatibilidade das características do imóvel com as necessidades do Conselho.

7.6. Caso sejam propostos mais de um imóvel que atendam aos requisitos mínimos e adequados ao Conselho, sugere-se priorizar imóveis que apresentem maior proximidade da sede do Conselho e melhor infraestrutura de acordo com os requisitos definidos neste instrumento e seus anexos.

## **8. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO**

8.1. A contratação, neste caso, se apresenta indivisível por se tratar de um ponto de apoio que já estará reduzido ao máximo, na tentativa de condensar as atividades vitais do Conselho em um único espaço físico, para a realização das atividades que não poderiam ser executadas no formato remoto.

8.2. A divisão das salas seria contraproducente, pois, mesmo que economicamente se mostrasse vantajosa, tecnicamente poderiam ocorrer transtornos que inviabilizariam a execução das atividades, inutilizando todo o projeto.

## **9. ANÁLISE DE RISCOS**

9.1. A análise de riscos visa identificar, avaliar e mitigar os possíveis impactos decorrentes da não contratação da solução, bem como os riscos associados à execução do fornecimento, no caso da locação de imóveis, de acordo com a IN 103/2022 é recomendável que sejam considerados os seguintes riscos para a futura contratação:

9.1.1. Custo de mudança e de restituição de imóvel;

9.1.2. Fuga ao procedimento licitatório em uma contratação com serviços condominiais inclusos;

9.1.3. Localização específica cujas características de instalações e de localização do imóvel tornem necessária sua escolha, quando se tratar de inexigibilidade de licitação;

9.1.4. Aspectos técnicos, mercadológicos e de gestão que podem interferir na boa execução contratual.

## **10. RESULTADOS PRETENDIDOS**

10.1. A contratação visa atender as necessidades do CRA-ES no fornecimento de imóvel que venha suprir as necessidades de abrigar temporariamente base de apoio do Conselho durante o período de reforma da sede. Sendo assim, após verificado que não há imóveis públicos disponíveis para compartilhamento, a Administração optou por realizar chamamento público na intenção de localizar imóveis próximos com características e condições adequadas para manter suas atividades administrativas durante esse período.

## **11. PROVIDENCIAS A SEREM ADOTADAS**

11.1. O imóvel deverá ser vistoriado por equipe técnica antes da formalização do contrato, para aferição da conformidade com as exigências contratuais.

- Avaliação do espaço pela comissão de avaliação designada pelo CRA-ES para aprovação da proposta de locação.
- Avaliação do valor do aluguel proposto dentro do valor máximo estimado para a contratação, considerados todos os custos envolvidos.

## **12. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES**

12.1. Todos os custos com seguros, taxas, cotas deverão estar inclusas no valor mensal e suportados pelo contrato a exceção daqueles referentes ao consumo mensal (água, luz, telefone...).

## **13. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS**

13.1. As proponentes deverão atender às normas técnicas que regem os serviços de Engenharia, bem como às exigências da Prefeitura Municipal de Vitória/ES, da legislação ambiental local, da vigilância sanitária, do Corpo de Bombeiros Militar e das concessionárias de serviço público do Estado do Espírito Santo.

## **14. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO**

14.1. A equipe de planejamento da contratação após a conclusão dos estudos técnicos preliminares aqui presentes, declara ser viável a contratação pretendida.

Vitória/ES, 22 de setembro de 2025.

Adm<sup>a</sup>. Cosmira Alves Costa Toniato  
Gerência de Administração e Finanças - Interina  
CRA-ES nº 29109



Adm<sup>a</sup>. Melissa França Mathias Ferreira Sanz  
Assessora de Processos e Tecnologia  
CRA-ES nº 24668

Vanessa Santos Cohim de Almeida  
Assessora de Gabinete



Documento assinado eletronicamente por **Cosmira Alves Costa Toniato, Gerente Administrativo(a) e Financeiro(a)**, em 02/10/2025, às 13:40, conforme horário oficial de Brasília.



Documento assinado eletronicamente por **Adm<sup>a</sup>. Melissa França Mathias Ferreira Sanz, Assessor(a) de Tecnologias e Processos**, em 03/10/2025, às 13:31, conforme horário oficial de Brasília.



Documento assinado eletronicamente por **Vanessa Santos Cohim de Almeida, Assessor(a) do Gabinete**, em 08/10/2025, às 08:59, conforme horário oficial de Brasília.



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [sei.cfa.org.br/conferir](http://sei.cfa.org.br/conferir), informando o código verificador **3564893** e o código CRC **A298C995**.



**Conselho Regional de Administração CRA-ES**

Fiscalizar, valorizar e promover o exercício do  
profissional de Administração, contribuindo  
com o desenvolvimento do país.



Compras e Contratos  
Rua Aluísio Simões 172 - Bairro Bento Ferreira - Vitória-ES - CEP 29050-632  
Telefone: (27) 2121-0500 - [www.craes.org.br](http://www.craes.org.br)

## TERMO DE REFERÊNCIA Nº 44/2025/CRA-ES

PROCESSO Nº 476913.001192/2025-95

### 1. DEFINIÇÃO DO OBJETO

- 1.1. Locação de imóvel com área de no mínimo 10 m<sup>2</sup> que cumpra os requisitos mínimos exigidos a fim de atender plenamente às necessidades do Conselho Regional de Administração do Espírito Santo - CRA-ES, conforme condições e exigências estabelecidas neste Termo de Referência e seus anexos.
- 1.2. O objeto desta contratação não se enquadra como sendo de bem de luxo, conforme Decreto Federal nº 10.818/2021.
- 1.3. O prazo máximo de até 05 (cinco) anos foi estabelecido considerando, se tratar de prazo suficiente para a realização das obras de reforma da sede da Autarquia, garantindo um local adequado para a continuidade dos serviços públicos ali exercidos, bem como a continuidade do atendimento aos registrados, com qualidade e segurança.
- 1.4. Atendidos os requisitos necessários para a escolha do imóvel, o critério determinante para a definição da melhor proposta será a proximidade do imóvel ofertado, da Sede do Conselho e as condições do imóvel ofertado, conforme justificativa apresentada no Estudo Técnico Preliminar.
- 1.4.1. O Conselho Regional de Administração ES, está situado à R. Aluysio Simões, 172 - Bento Ferreira, Vitória - ES, 29050-632.

### 2. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO

- 2.1. O presente Termo de Referência tem por objetivo estabelecer os requisitos gerais orientadores aos interessados, esperando-se, com isso, auxiliar na elaboração das propostas, a elaboração de especificações e detalhamentos técnicos mais precisos, bem como subsidiar a melhor opção para locação.
- 2.2. Os serviços objeto desta contratação são caracterizados como serviço comum, conforme definição do artigo 6º, inciso XXI, da Lei 14.133/2021, define serviços comuns como aqueles cuja padronização permite a especificação por meio de padrões usuais de mercado.
- 2.3. Os serviços a serem prestados consistem na oferta de imóvel em características e localização compatíveis com as necessidades do CRA-ES, durante a obra de reforma do edifício sede do CRA-ES.
- 2.4. O prazo de vigência da locação inicia-se na data de assinatura do contrato e perdurará por até 5 (cinco) anos, 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.

### 3. FUNDAMENTAÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

- 3.1. Conforme orientação técnica da Instrução Normativa Federal SEGES 103/2023, no sentido

de que se faça primeiramente a busca pela existência de imóveis públicos disponíveis que possam suprir a necessidade da Administração conforme preconiza o disposto:

Art. 5º O órgão ou entidade deverá fazer constar, no ETP, além dos elementos definidos no § 1º do art. 18 da Lei nº 14.133, de 2021, o seguinte:

I – a comprovação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto, por meio de declaração emitida pelo Sistema de Requerimento Eletrônico de Imóveis (Sisrei) da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União da Secretaria Especial de Desestatização, Desinvestimento e Mercados do Ministério da Economia ou por sistema que vier a substituí-lo;

II – a comprovação da inviabilidade de compartilhamento de imóvel com um ou mais órgãos ou entidades da administração pública federal, nos termos da Portaria Conjunta nº 38, de 31 de julho de 2020;

3.2. Como não foram identificados imóveis públicos disponíveis, capazes de suprir as necessidades desta autarquia, neste sentido, e considerando a urgência da demanda torna-se necessária a busca no mercado por soluções que atendam a presente necessidade.

3.3. Considerando as atividades desempenhadas pelo Conselho Regional de Administração do Espírito Santo – CRA-ES, verifica-se a inviabilidade de compartilhamento do imóvel com outros órgãos ou entidades da Administração Pública Federal, nos termos da Portaria Conjunta nº 38, de 31 de julho de 2020.

3.4. Tal impossibilidade decorre do fato de que as instalações do CRA-ES abrigam equipamentos privativos essenciais ao desempenho das atividades administrativas e finalísticas do Conselho, além de concentrarem suprimentos estratégicos e dados sensíveis de profissionais e empresas sob sua jurisdição.

3.5. O compartilhamento do espaço físico poderia comprometer a segurança das informações, a integridade dos equipamentos e a adequada execução das atividades institucionais, as quais demandam ambiente restrito e controle rigoroso de acesso, inviabilizando, portanto, a utilização conjunta do imóvel.

3.6. A presente contratação tem por finalidade garantir a continuidade de atividades administrativas e institucionais essenciais do Conselho Regional de Administração do Espírito Santo – CRA-ES, que atualmente são desempenhadas em sua sede oficial.

3.7. Considerando que o referido imóvel passará por obras de reforma e adequação, torna-se imprescindível a realocação temporária das atividades para um espaço físico alternativo, de modo a evitar a descontinuidade dos serviços prestados à sociedade.

3.8. Dentre as atividades impactadas, destaca-se o atendimento presencial realizado pela Unidade de Registro/Fiscalização, responsável por orientar e prestar suporte técnico aos profissionais registrados no Conselho. Tal atendimento é especialmente relevante para aqueles que, por limitações tecnológicas, culturais ou pessoais, enfrentam dificuldades no uso dos canais digitais (e-mail, telefone, sistemas informatizados), sendo o atendimento presencial o único meio eficaz de comunicação e resolução de demandas.

3.9. Além disso, a realização das sessões plenárias e reuniões diretoria, instâncias deliberativas máxima do CRA-ES, não podem ser interrompidas, sob pena de comprometimento da governança institucional, atrasos em processos administrativos essenciais e prejuízos à tomada de decisões estratégicas. Tais sessões, que contam com participação de conselheiros, servidores e convidados externos, demandam estrutura mínima para sua realização, incluindo espaço adequado, segurança, climatização e recursos de vídeo.

3.10. Outro aspecto relevante a ser considerado, é existência de interessados no mercado, com capacidade para fornecimento de imóvel para locação que incluem serviços acessórios, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros. Essa condição, dispensaria a realização de outras contratações para atender essa demanda.

3.11. Dessa forma, a locação de imóvel com infraestrutura compatível com as atividades supracitadas justifica-se como medida necessária, eficiente e proporcional para assegurar a continuidade do serviço público, o respeito aos princípios da continuidade administrativa, da eficiência e do interesse público.

### 3.12. Aspectos Legais

3.12.1. A contratação está fundamentada nos princípios constitucionais que regem a Administração Pública, especialmente os da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência, conforme disposto no artigo 37 da Constituição Federal, Lei Federal nº 14.133/2021 e IN Federal nº103/2022.

3.12.2. O Chamamento Público é um processo seletivo que visa identificar e selecionar interessados para oferecer soluções de interesse público. Pode ser dispensado em casos específicos, como quando a natureza do objeto do plano de trabalho ou a inviabilidade de competição entre os interessados justificam essa dispensa, devidamente fundamentada pela administração pública.

3.12.3. O chamamento público para convocar interessados em firmar parcerias entre a administração e pública e o particular, conhecido também como chamada pública, não se confunde com o processo regido pela legislação: Lei nº 13.019, de 31 de julho de 2014, que estabelece as normas gerais para as parcerias entre a administração pública e organizações da sociedade civil. O Decreto nº 8.726, de 27 de abril de 2016 regulamenta as regras e procedimentos das parcerias entre a administração pública federal e as organizações da sociedade civil. Já o chamamento para a presente contratação é regulado pela INSTRUÇÃO NORMATIVA SEGES/ME Nº 103, DE 30 DE DEZEMBRO DE 2022 aplicada fundamentada no inciso V do caput do art. 74:

*“Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:*

*V - Aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.*

*§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:*

*I - Avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;*

*II - Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;*

*III - Justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.”*

3.12.4. O Art. 18 da IN SEGES/ME nº 103/2022 estabelece que o estudo de leiaute orienta a Administração Pública na escolha entre realizar licitação ou contratação direta por inexigibilidade. Quando houver mais de uma proposta com especificações equivalentes, deverá ser realizado o processo licitatório, adotando-se o critério de menor preço ou maior retorno econômico. Já na hipótese de existir apenas uma proposta cujas características e localização sejam essenciais para atender às necessidades da Administração, admite-se a contratação direta, desde que observados os requisitos legais e processuais, garantindo-se transparência, economicidade e segurança jurídica na decisão.

*Art. 18. O estudo de leiaute, na forma definida no art. 16, subsidiará a decisão de realizar o processo licitatório ou o processo de contratação direta, por inexigibilidade de licitação.*

*§ 1º Na hipótese de haver mais de uma proposta com equivalência de especificações que atendam ao edital de chamamento público, deverá ser realizado o procedimento licitatório pelo critério de julgamento menor preço ou maior retorno econômico, a depender do modelo escolhido, nos termos do Capítulo IV.*

*§ 2º Caso haja somente uma proposta cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, deverá ser realizado o procedimento de contratação direta, por inexigibilidade de licitação, desde que observada a instrução processual estabelecida no Capítulo V.*

### 3.13. Demonstração do Interesse Público

3.13.1. A ausência de tal providência poderia acarretar prejuízos significativos ao funcionamento institucional do Conselho, à prestação de serviço à sociedade e ao cumprimento de suas obrigações legais e regimentais.

## 4. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

4.1. Segue informações relevantes para o dimensionamento da proposta dos serviços a serem contratados:

4.2. A necessidade de encontrar um imóvel próximo ao CRA-ES, é relevante, pois, durante a interdição da sede do Conselho, além da manutenção das atividades físicas da Autarquia, será necessário ter uma base de apoio próxima ao Conselho para que a equipe possa realizar o acompanhamento e a fiscalização durante a execução dos contratos inerentes à obra.

4.3. A presente contratação tem por finalidade garantir a continuidade de atividades administrativas e institucionais essenciais do Conselho Regional de Administração do Espírito Santo – CRA-ES, que atualmente são desempenhadas em sua sede oficial.

4.4. Dentre as atividades impactadas, destaca-se o atendimento presencial realizado pela Unidade de Registro/Fiscalização, responsável por orientar e prestar suporte técnico aos profissionais registrados no Conselho. Tal atendimento é especialmente relevante para aqueles que, por limitações tecnológicas, culturais ou pessoais, enfrentam dificuldades no uso dos canais digitais (e-mail, telefone, sistemas informatizados), sendo o atendimento presencial o único meio eficaz de comunicação e resolução de demandas.

4.5. Além disso, a realização das sessões plenárias e reuniões diretoria, instâncias deliberativas máxima do CRA-ES, não pode ser interrompida, sob pena de comprometimento da governança institucional, atrasos em processos administrativos essenciais e prejuízos à tomada de decisões estratégicas. Tais sessões, que contam com participação de conselheiros, servidores e convidados externos, demandam estrutura mínima para sua realização, incluindo espaço adequado, segurança, climatização e recursos de vídeo.

4.6. Dessa forma, a contratação de sala comercial com infraestrutura compatível com as atividades supracitadas justifica-se como medida necessária, eficiente e proporcional para assegurar a continuidade do serviço público, o respeito aos princípios da continuidade administrativa, da eficiência e do interesse público.

4.7. A solução pretendida deverá contemplar os seguintes requisitos de Localização e acessibilidade, de Estrutura física e funcionalidade e operacionais do imóvel, além de atender às normas de Acessibilidade Universal, conforme prevê a NBR 9050, de Segurança, contidas nas NT's do Corpo de Bombeiros do Estado do Espírito Santo – CBMES.

4.8. O imóvel deve ser disponibilizado em plenas condições de uso, devendo ser adequado às demandas de compartimentação, rede elétrica, rede lógica, acústica, iluminação, sistema de ar condicionado, de acessibilidade e de regularização de licenças, entre demais necessidades apresentadas para acomodação do órgão, cujo atendimento condicionará a contratação do imóvel.

4.9. A avaliação do imóvel será determinante para classificar a melhor proposta e efetivar a contratação.

4.10. Com base nas prospecções e pesquisas de preços e mercadológicas realizadas, foi estimado um valor máximo a ser destinado ao custo com aluguel, consideradas as especificidades desejadas.

4.11. **O valor total estimado máximo, para a contratação é de R\$ 5.517,00 (cinco mil e quinhentos e dezessete reais) mensal e o valor estimado (12 meses) é de R\$66.204,00 (sessenta e seis mil e duzentos e quatro reais).**

4.11.1. Este valor inclui:

- a) custos de desmobilização;
- b) custo mensal de locação, incluindo os custos diretos e indiretos;
- c) custo de adaptação, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e prazo de amortização dos investimentos necessários;
- d) custo de restituição do imóvel, quanto for o caso.

4.12. Caso sejam propostos mais de um imóvel que atendam aos requisitos mínimos e adequados ao Conselho, serão classificados por ordem de prioridade, os imóveis que apresentarem maior proximidade da sede do Conselho e melhor infraestrutura de acordo com os requisitos definidos neste

instrumento e seus anexos.

4.13. Todos os custos com seguros, taxas, cotas deverão estar inclusas no valor mensal e suportados pelo contrato a exceção daqueles referentes ao consumo mensal (água, luz, telefone...).

## **5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**

5.1. A locação dependerá do atendimento aos seguintes requisitos:

5.1.1. Requisitos de localização e acessibilidade:

- a) Imóvel situado em local de fácil acesso por transporte público.
- b) Próxima da sede atual da Instituição ou preferencialmente em região central, visando facilitar a mobilidade de servidores, colaboradores e visitantes.

5.1.2. Requisitos de Estrutura física e funcionalidade:

- a) Sala comercial com metragem mínima de 10 m<sup>2</sup>
- b) Ambientes internos separados e adaptáveis
- c) Espaço reservado para instalação de uma estação de trabalho da equipe da Unidade de Registro/Fiscalização para realização de alguns trabalhos internos, bem como, atendimento ao público, quando necessário;
- d) Sala de reuniões para realização de sessões plenárias com capacidade mínima de 20 pessoas e reuniões de diretoria.

5.1.3. Requisitos estruturais e operacionais do imóvel:

- a) Imóvel entregue em perfeitas condições de uso, sem necessidade de reformas.
- b) Piso e forro e pintura em bom estado.
- c) Instalações elétricas e hidráulicas em pleno funcionamento.
- d) Sistema de iluminação eficiente e climatização funcional (preferencialmente ar-condicionado do tipo split ou central).
- e) Disponibilidade de banheiros para servidores e público, com acessibilidade conforme legislação vigente.
- f) Preferência por imóvel com acesso adaptado a pessoas com deficiência.

5.1.4. Infraestrutura complementar desejável:

- a) Área de copa e refeitório;
- b) Possibilidade de instalação de mobiliário institucional e equipamentos eletrônicos (rede lógica, servidores, projetores, etc.);
- c) Área que permita realização de atendimento presencial;
- d) Permitir circulação por elevador em caso de divisão da área em mais de um pavimento;
- e) O local deve possuir cobertura em boas condições e estrutura física sem infiltrações ou goteiras

5.2. Além de apresentar uma boa estrutura física, ambientes e demais dependências em perfeitas condições de uso, pisos, paredes 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 em todos os ambientes, exceto banheiros, copas, depósitos, despensas, garagem, entre outras áreas de serviço).

5.3. Ficarà a cargo da locadora 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

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

5.5. Na hipótese de o imóvel não apresentar ao menos 50% dos requisitos exigidos, o proponente terá a proposta desclassificada.

5.6. **Normas a serem atendidas:**

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

5.6.2. 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.

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

5.6.4. Todas as licenças necessárias para ocupação do imóvel.

5.7. **Visita in loco**

5.8. Os proponentes deverão disponibilizar, mediante solicitação do CRA-ES, agenda para realização de vistoria de reconhecimento aos imóveis objeto de proposta. Nos casos de identificação de imóveis de interesse, o CRA-ES, poderá solicitar informações complementares referentes à projeto arquitetônico e outros documentos que entender necessários.

5.9. 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.

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

5.10.1. 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;

5.10.2. Certificar o atendimento de todos os requisitos exigidos;

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

5.10.4. Avaliar e propor adaptações, se necessárias, para assegurar o pleno funcionamento da Autarquia;

5.10.5. 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.

5.11. **Da Subcontratação**

5.11.1. Não é admitida a subcontratação do objeto contratual.

## **6. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO**

6.1. **Condições de Entrega**

6.1.1. O prazo de execução se inicia com a efetiva ocupação e entrega oficial do imóvel, após a assinatura e a vistoria do imóvel.

6.1.2. A previsão de ocupação do CRA-ES da sala comercial é dia 20 de outubro de 2025.

## **7. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO**

7.1. 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.

7.2. 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.

7.3. O CRA-ES poderá convocar representante do locador para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

7.4. Após a assinatura do contrato ou instrumento equivalente, o CRA-ES 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.

7.5. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) gestor(es) e fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos, e demais condições previstas para a contratação.

7.6. 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.

## **8. JUSTIFICATIVA DO NÃO PARCELAMENTO DO OBJETO**

8.1. A contratação, neste caso, se apresenta indivisível por se tratar de um ponto de apoio que já estará reduzido ao máximo, na tentativa de condensar as atividades vitais do Conselho em um único espaço físico, para a realização das atividades que não poderiam ser executadas no formato remoto.

8.2. A divisão das salas seria contraproducente, pois, mesmo que economicamente se mostrasse vantajosa, tecnicamente poderiam ocorrer transtornos que inviabilizariam a execução das atividades, inutilizando todo o projeto.

## **9. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR E REGIME DE EXECUÇÃO**

### **9.1. Forma de seleção e critério de julgamento da proposta**

9.1.1. O fornecedor será selecionado por meio da realização de **CHAMAMENTO PÚBLICO**, sob a forma **ELETRÔNICA**, com adoção do critério de julgamento **técnica e preço**.

9.2. Os imóveis serão avaliados de acordo com as especificações constantes neste Termo de Referência e com as respectivas relevâncias técnicas:

9.2.1. Localização: Será priorizado o imóvel que estiver melhor localizado e acessível em relação a sede do CRA-ES, situado à R. Aluysio Simões, 172 - Bento Ferreira, Vitória - ES, 29050-632;

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

## **10. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

10.1. A contratação objeto deste Termo de Referência possui cobertura orçamentária específica e suficiente para atender à totalidade dos custos estimados, conforme disponibilidade orçamentária apresentada no processo SEI nº 476913.001192/2025-95.

## **11. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO**



### 11.1. **Do Prazo de Pagamento**

11.2. Os recursos financeiros para pagamento dos encargos resultantes deste contrato correrão conforme saldo da conta orçamentária específica, aprovada para o presente exercício.

11.3. O CRA-ES condicionará o pagamento ao atendimento dos critérios abaixo relacionados:

11.3.1. Preenchimento e envio das Notas Fiscais/Faturas em conformidade com a legislação vigente, observando as retenções fiscais obrigatórias para órgãos da administração pública, sob a pena de devolução para correção (IN SRF nº 1.234, de 11 de janeiro de 2012).

11.3.2. A empresa CONTRATADA deverá estar quite com a Receita Federal, com a Previdência Social (INSS) e com o FGTS.

11.3.3. Conferência dos serviços contratados e executados, por meio do atesto do fiscal do contrato na Nota Fiscal/Fatura, conforme especificações e obrigações assumidas em contrato.

11.3.4. O pagamento somente será efetuado por meio da emissão de Notas Fiscais, fornecida pela CONTRATADA.

11.3.5. O pagamento será efetuado, preferencialmente, por meio de boleto bancário fornecido pela CONTRATADA, da seguinte forma:

a) O CRA-ES efetua seus pagamentos nas datas de 15 ou 30 de cada mês; portanto, a Nota Fiscal/Fatura, boleto bancário e demais certidões de quitação que forem recebidas e atestadas pelo fiscal do contrato até o dia 20 de cada mês, o pagamento será efetuado no dia 30 (trinta) do mês corrente, mas se recebidas até o dia 05 (cinco) do mês seguinte, o pagamento será efetuado no dia 15 (quinze) subsequente, salvo quando os dias 15 ou 30 caírem em sábados, domingos ou feriados, o compromisso ficará automaticamente antecipado para o dia útil anterior à data de pagamento.

## 12. **DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR**

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

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

12.1.2. 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;

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

12.1.4. 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;

12.1.5. Responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;

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

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

12.1.8. 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.

12.1.9. 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;

12.1.10. Fornecer ao Locatário, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

12.1.11. Fornecer ao Locatário recibo discriminado das importâncias a estas pagas, vedada a

quitação genérica;

12.1.12. Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;

12.1.13. Pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro contrafogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel;

12.1.14. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, aí se incluindo todas aquelas que não se refiram a gastos rotineiros de manutenção do edifício;

12.1.15. Demais obrigações contidas na Lei de Inquilinato.

### **13. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÓRIO**

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

13.1.1. Designar o gestor do contrato;

13.1.2. Cumprir e fazer cumprir o disposto neste Termo de Referência;

13.1.3. Prestar as informações e os esclarecimentos necessários;

13.1.4. Controlar, acompanhar e fiscalizar todos os tramites da locação;

13.1.5. Promover, através de seu representante, o acompanhamento e 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;

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

13.1.7. 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;

13.1.8. Utilizar o imóvel para atendimento de finalidade pública;

13.1.9. 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;

13.1.10. 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;

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

13.1.12. 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;

13.1.13. 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 interesse no exercício de seu direito de preferência de aquisição;

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

13.1.15. 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.

### **14. DA RESCISÃO**

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

## **15. DA HABILITAÇÃO E DOCUMENTAÇÃO DA PROPOSTA A SER APRESENTADA**

- 15.1. Dados do proprietário do imóvel:
  - 15.1.1. Nome;
  - 15.1.2. CPF ou CNPJ;
  - 15.1.3. Endereço (anexar comprovante de residência emitido há, no máximo, 3 meses);
  - 15.1.4. Telefone de contato;
  - 15.1.5. E-mail de contato.
  
- 15.2. Dados do representante legal (se necessário):
  - 15.2.1. Nome;
  - 15.2.2. CPF ou CNPJ;
  - 15.2.3. Endereço (anexar comprovante de residência emitido há, no máximo, 3 meses);
  - 15.2.4. Telefone de contato;
  - 15.2.5. E-mail de contato.
  
- 15.3. Dados do imóvel:
  - 15.3.1. Endereço;
  - 15.3.2. Área construída ofertada para locação;
  - 15.3.3. Descrição das características físicas indicando a compartimentação do imóvel com as respectivas áreas e altura de pé-direito;
  - 15.3.4. Disponibilidade de vagas de garagem (quantitativo);
  - 15.3.5. Tensão elétrica (Voltagem) das instalações do imóvel;
  - 15.3.6. Estado de conservação do imóvel;
  - 15.3.7. Condições de acessibilidade (elevador, plataforma, rampas);
  - 15.3.8. Registros fotográficos do imóvel.
  
- 15.4. Documentos do imóvel:
  - 15.4.1. Projeto arquitetônico ou plantas de caracterização;
  - 15.4.2. Habite-se da edificação conforme implantado no local;
  - 15.4.3. Espelho cadastral municipal da unidade;
  - 15.4.4. Cópia da matrícula cartorial;
  - 15.4.5. Certidão de ônus reais do imóvel emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis nos últimos 30 (trinta) dias ou Escritura pública de compra e venda do imóvel em nome do proponente;
  - 15.4.6. Certidão negativa de débitos municipais;
  - 15.4.7. Certidão de quitação do IPTU/ taxas Imobiliárias/taxas condominiais e demais taxas relativas ao imóvel, no que couber;
  - 15.4.8. Comprovante do endereço do imóvel emitido há, no máximo, 3 (três) meses;
  - 15.4.9. Licenciamentos Municipais e do Corpo de Bombeiros Militar do Espírito Santo – CBMES.
  - 15.4.10. Declaração de disponibilidade do proprietário em executar obras de reforma e adequação do imóvel, incluso alterações e acréscimos relativos à compartimentação, rede elétrica, rede lógica, acústica,

iluminação, sistema de ar condicionado, elevador, sanitários e copas, entre outras, bem como regularização de licenças, caso necessário para acomodação do CRA-ES.

15.5. Valores:

15.5.1. Valor mensal proposto para locação;

15.5.2. Valor mensal de condomínio e outras despesas (IPTU e taxas).

15.6. Declaração do proponente/proprietário, afirmando a veracidade das informações prestadas e dos documentos apresentados.

15.7. 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.

15.8. 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 aluguéis devidos.

15.9. 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.

15.10. 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 pelo proprietário com firma reconhecida.

Vitória/ES, 20 de setembro de 2025.

Adm<sup>a</sup>. Cosmira Alves Costa Toniato  
Gerência de Administração e Finanças - Interina  
CRA-ES nº 29109

Adm<sup>a</sup>. Melissa França Mathias Ferreira Sanz  
Assessora de Processos e Tecnologia  
CRA-ES nº 24668

Vanessa Santos Cohim de Almeida  
Assessora de Gabinete



Documento assinado eletronicamente por **Cosmira Alves Costa Toniato, Gerente Administrativo(a) e Financeiro(a)**, em 03/10/2025, às 12:46, conforme horário oficial de Brasília.



Documento assinado eletronicamente por **Adm<sup>a</sup>. Melissa França Mathias Ferreira Sanz, Assessora(a) de Tecnologias e Processos**, em 03/10/2025, às 13:31, conforme horário oficial de Brasília.



Documento assinado eletronicamente por **Vanessa Santos Cohim de Almeida, Assessora(a) do Gabinete**, em 08/10/2025, às 09:00, conforme horário oficial de Brasília.



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [sei.cfa.org.br/conferir](http://sei.cfa.org.br/conferir), informando o código verificador **3570745** e o código CRC **236C3BF8**.

---



**Conselho Regional de Administração CRA-ES**

Fiscalizar, valorizar e promover o exercício do  
profissional de Administração, contribuindo  
com o desenvolvimento do país.



Compras e Contratos  
Rua Aluísio Simões 172 - Bairro Bento Ferreira - Vitória-ES - CEP 29050-632  
Telefone: (27) 2121-0500 - [www.craes.org.br](http://www.craes.org.br)

## EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 001/2025/CRA-ES

Vitória, 31 de outubro de 2025.

Torna-se público que o CONSELHO REGIONAL DE ADMINISTRAÇÃO DO ESPÍRITO SANTO – CRA-ES, Autarquia dotada de personalidade jurídica de direito público, Entidade Fiscalizadora da Profissão da Administração, criada pela Lei nº 4.769/65, regulamentada pelo Decreto nº 61.934/67, inscrita no CNPJ sob nº 28.414.217/0001-67, situada na Rua Aluísio Simões, nº 172, Bento Ferreira, CEP 29060-632, Vitória-ES, doravante designada CRA-ES, por meio da Unidade Administrativa e Financeira, realizará licitação na modalidade CHAMAMENTO PÚBLICO, sob a forma ELETRÔNICA, através do site [www.portaldecompraspublicas.com.br](http://www.portaldecompraspublicas.com.br), cujo critério de julgamento será por Técnica e Preço, no modo FECHADO, o qual será processado e julgado segundo o estabelecido na Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021 e, subsidiariamente, na Lei 9.637/1998, pela Pregoeira designada pela Resolução Normativa 002/2025 e sua Equipe de Apoio, cuja proposta deve ser apresentada até o dia e hora abaixo especifica.

### VALOR TOTAL ESTIMADO DA CONTRATAÇÃO

R\$ 66.204,00 (Sessenta e seis mil, duzentos e quatro reais)

### DATA DA SESSÃO PÚBLICA

DIA 27/11/2025 às 9h (HORÁRIO DE BRASÍLIA)

### CRITÉRIO DE JULGAMENTO:

TÉCNICA E PREÇO

### MODO DE DISPUTA:

FECHADO

## 1. DA PARTICIPAÇÃO NO CHAMAMENTO

1.1. AQUISIÇÃO DO EDITAL: O presente Edital e seus Anexos ficarão disponíveis no site do portal de compras públicas [www.portaldecompraspublicas.com.br](http://www.portaldecompraspublicas.com.br)/ Chamamento Público IN 103/2022 e no SITE DO CRA-ES durante o prazo de recebimento de propostas.

1.2. PEDIDO DE ESCLARECIMENTO: Os pedidos de esclarecimentos e impugnações serão protocolados em campo próprio no sistema do [www.portaldecompraspublicas.com.br](http://www.portaldecompraspublicas.com.br)

1.2.1. Demais informações poderão ser solicitadas através do telefone: (27) 2121-0534 e e-mail: [licitacoes@craes.org.br](mailto:licitacoes@craes.org.br).

1.3. RECEBIMENTO DAS PROPOSTAS:

1.3.1. O Chamamento Público nº 001/2025 terá prazo de 15 (quinze) dias úteis, contados da

publicação do chamamento, para o recebimento de propostas.

1.3.2. As propostas deverão ser protocoladas pelo sistema Portal de Compras Públicas, por meio de encaminhamento endereçado ao setor, conforme formulário modelo do Anexo II, apresentando os dados e documentos explicitados no item 4.

## **2. DO OBJETO**

2.1. Chamamento público com o objetivo de prospectar no mercado imóveis disponíveis para locação que atendam às necessidades definidas no ETP.

## **3. REQUISITOS MINIMOS DO IMÓVEL**

3.1. Requisitos de Localização e acessibilidade:

- a) Imóvel situado em local de fácil acesso por transporte público.
- b) Próximo da sede atual da Instituição ou preferencialmente em região central, visando facilitar a mobilidade de servidores, colaboradores e visitantes.

3.2. Requisitos de Estrutura física e funcionalidade:

- a) Sala comercial com metragem mínima de 10 m<sup>2</sup>
- b) Ambientes internos separados e adaptáveis
- c) Espaço reservado para instalação de uma estação de trabalho da equipe da Unidade de Registro/Fiscalização para realização de alguns trabalhos internos, bem como, atendimento ao público, quando necessário;
- d) Sala de reuniões para realização de sessões plenárias com capacidade mínima de 20 pessoas e reuniões de diretoria.

3.3. Requisitos estruturais e operacionais do imóvel:

- a) Imóvel entregue em perfeitas condições de uso, sem necessidade de reformas.
- b) Piso e forro e pintura em bom estado.
- c) Instalações elétricas e hidráulicas em pleno funcionamento.
- d) Sistema de iluminação eficiente e climatização funcional (preferencialmente ar-condicionado do tipo split ou central).
- e) Disponibilidade de banheiros para servidores e público, com acessibilidade conforme legislação vigente.
- f) Preferência por imóvel com acesso adaptado a pessoas com deficiência.

3.4. Infraestrutura complementar desejável:

- a) Área de copa e refeitório;
- b) Possibilidade de instalação de mobiliário institucional e equipamentos eletrônicos (rede lógica, servidores, projetores, etc.);
- c) Área que permita realização de atendimento presencial;
- d) Permitir circulação por elevador em caso de divisão da área em mais de um pavimento;
- e) O local deve possuir cobertura em boas condições e estrutura física sem infiltrações ou goteiras

3.5. Além de apresentar uma boa estrutura física, ambientes e demais dependências em perfeitas condições de uso, pisos, paredes 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 em todos os ambientes,

exceto banheiros, copas, depósitos, despensas, garagem, entre outras áreas de serviço).

3.6. Ficarà a cargo da Locadora 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

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

3.8. **Normas a serem atendidas:**

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

3.8.2. 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.

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

3.10. Todas as licenças necessárias para ocupação do imóvel.

3.11. **Visita in loco**

3.12. Os proponentes deverão disponibilizar, mediante solicitação do CRA-ES, agenda para realização de vistoria de reconhecimento aos imóveis objeto de proposta. Nos casos de identificação de imóveis de interesse, o CRA-ES, poderá solicitar informações complementares referentes à projeto arquitetônico e outros documentos que entender necessários.

3.13. 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.

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

3.14.1. 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;

3.14.2. Certificar o atendimento de todos os requisitos exigidos;

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

3.14.4. Avaliar e propor adaptações, se necessárias, para assegurar o pleno funcionamento da Autarquia;

3.14.5. 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.

#### **4. DA APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA E DOS DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO**

4.1. **As propostas deverão ser apresentadas dotadas dos dados abaixo listados do item 4.1.1. ao 4.1.7, conforme formulário modelo do Anexo II.**

4.1.1. **Dados do proprietário do imóvel:**

4.1.1.1. Nome;

4.1.1.2. CPF ou CNPJ;

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

4.1.1.4. Telefone de contato;

4.1.1.5. E-mail de contato.



- 4.1.2. **Dados do representante legal (se necessário):**
  - 4.1.2.1. Nome;
  - 4.1.2.2. CPF ou CNPJ;
  - 4.1.2.3. Endereço (anexar comprovante de residência emitido há, no máximo, 3 meses);
  - 4.1.2.4. Telefone de contato;
  - 4.1.2.5. E-mail de contato.
- 4.1.3. **Dados do imóvel:**
  - 4.1.3.1. Endereço;
  - 4.1.3.2. Área construída ofertada para locação;
  - 4.1.3.3. Descrição das características físicas indicando a compartimentação do imóvel com as respectivas áreas e altura de pé-direito;
  - 4.1.3.4. Disponibilidade de vagas de garagem (quantitativo);
  - 4.1.3.5. Tensão elétrica (Voltagem) das instalações do imóvel;
  - 4.1.3.6. Estado de conservação do imóvel;
  - 4.1.3.7. Condições de acessibilidade (elevador, plataforma, rampas);
  - 4.1.3.8. Registros fotográficos do imóvel.
- 4.1.4. **Documentos do imóvel:**
  - 4.1.4.1. Projeto arquitetônico ou plantas de caracterização;
  - 4.1.4.2. Habite-se da edificação conforme implantado no local;
  - 4.1.4.3. Espelho cadastral municipal da unidade;
  - 4.1.4.4. Cópia da matrícula cartorial;
  - 4.1.4.5. Certidão de ônus reais do imóvel emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis nos últimos 30 (trinta) dias ou Escritura pública de compra e venda do imóvel em nome do proponente;
  - 4.1.4.6. Certidão negativa de débitos municipais;
  - 4.1.4.7. Certidão de quitação do IPTU/ taxas Imobiliárias/taxas condominiais e demais taxas relativas ao imóvel, no que couber;
  - 4.1.4.8. Comprovante do endereço do imóvel emitido há, no máximo, 3 (três) meses;
  - 4.1.4.9. Licenciamentos Municipais e do Corpo de Bombeiros Militar do Espírito Santo – CBMES.
- 4.1.5. Declaração de disponibilidade do proprietário em executar obras de reforma e adequação do imóvel, incluso alterações e acréscimos relativos à compartimentação, rede elétrica, rede lógica, acústica, iluminação, sistema de ar condicionado, elevador, sanitários e copas, entre outras, bem como regularização de licenças, caso necessário para acomodação do CRA-ES.
- 4.1.6. Valores:
  - 4.1.6.1. Valor mensal proposto para locação;
  - 4.1.6.2. Valor mensal de condomínio e outras despesas (IPTU e taxas).
- 4.1.7. Declaração do proponente/proprietário, afirmando a veracidade das informações prestadas e dos documentos apresentados.
- 4.2. 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.
- 4.3. 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 aluguéis devidos.

4.4. 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.

4.5. 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 pelo proprietário com firma reconhecida.

## **5. DA ANÁLISE DAS PROPOSTAS**

5.1. As propostas recebidas serão analisadas por comissão técnica designada no prazo de 10 (dez) dias úteis, a contar do recebimento de cada proposta, e, em caso de habilitação, serão objeto de diligências para verificação das condições consignadas em proposta.

5.1.1. O prazo consignado no item 5.1 poderá ser prorrogado de acordo com a necessidade da administração em razão do número de propostas recebidas.

5.2. Condições do Imóvel: Os imóveis serão avaliados de acordo com as especificações constantes neste Edital e com os seguintes critérios:

5.2.1. Localização: Será priorizado o imóvel que estiver melhor localizado e acessível em relação a sede do CRA-ES, situado à R. Aluysio Simões, 172 - Bento Ferreira, Vitória - ES, 29050-632;

5.2.2. Condições do Imóvel: Será priorizado o imóvel que mais se aproximar das especificações deste Edital e seus anexos.

### **5.2.3. Preço do aluguel**

5.3. Não serão analisadas propostas com informações em desconformidade com o Edital que não forem passíveis de saneamento para o atendimento dos critérios estabelecidos.

5.4. Caso seja constatado que o imóvel não atenda aos requisitos mínimos do edital, atingindo ao menos 50% das exigências a proposta será desclassificada.

5.5. A aprovação definitiva será estabelecida após a realização da visita in loco e a confirmação que o imóvel atende aos requisitos estabelecidos.

5.6. Após a aprovação da proposta apresentada e eventual aceite do proprietário, a documentação do imóvel deverá ser encaminhada à Comissão de Avaliação Imobiliária, 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.

5.6.4. O valor mensal a ser pago pela locação do imóvel estará limitado ao valor estabelecido no Laudo de Avaliação elaborado pela comissão;

5.6.5. O valor proposto pelo interessado será pontuado, e não serão aceitos valores superiores aos valores referenciados para esta contratação.

## **6. DA VISITA IN LOCO**

6.1. Os proponentes deverão disponibilizar, mediante solicitação do CRA-ES, agenda para realização de vistoria de reconhecimento aos imóveis objeto de proposta. Nos casos de identificação de imóveis de interesse, o CRAES poderá solicitar informações complementares referentes à projeto arquitetônico e outros documentos que entender necessários.

6.2. 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.

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

6.3.1. 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;

6.3.2. Certificar o atendimento de todos os requisitos exigidos;

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

6.3.4. Avaliar e propor adaptações, se necessárias, para assegurar o pleno funcionamento da Autarquia;

6.3.5. Avaliar, em momento oportuno, a possibilidade de ocupação do imóvel ao mesmo tempo em que são realizadas adaptações;

6.3.6. 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

## **7. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

7.1. A apresentação de proposta vincula, necessariamente, a aceitação total das condições previstas neste Edital pelo responsável/proponente.

7.2. Em nenhuma hipótese serão recebidas propostas após o prazo determinado neste Edital.

7.3. O pagamento do valor relativo à locação somente será devido após o início da vigência do contrato de locação e posteriormente à entrega e aceite do imóvel com as devidas reformas de adequações, mediante avaliação e validação da comissão técnica designada pelo Conselho.

7.4. Após a assinatura do contrato pelas partes, a CONTRATADA deverá iniciar as possíveis reformas adequações ao imóvel conforme layout e especificações elaborados pela comissão técnica e previamente aprovado pelo proponente vencedor.

7.5. O prazo de vigência da locação inicia-se na data de assinatura do contrato e perdurará por até 5 (cinco) anos, 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.

7.6. Por razões de interesse público, poderá o Locatário alterar a finalidade pública a ser atendida pela locação aqui proposta, a qualquer tempo, sem que isso acarrete rescisão do contrato, multa ou o dever de pagar qualquer indenização ao Locador.

7.7. Este Chamamento Público não constitui compromisso e obrigatoriedade da locação do imóvel ou de aceite de quaisquer das propostas apresentadas em qualquer uma das fases deste processo, nem tampouco daquela de menor valor, reservando-se esta Autarquia ao direito de optar pelo imóvel que melhor atenda ao interesse público, em observância aos ditames do art. 74, V da Lei nº 14.133/21.

7.8. Este Chamamento Público não constitui compromisso, por parte do CRAES, do pagamento de quaisquer despesas decorrente de intermediação ou corretagem dos imóveis apresentados.

Vitória/ES, 31 de outubro de 2025.

Adm. Janaína Guaitolini Merlo Bretas  
Pregoeira CRA-ES  
Gerente da Unidade de Registro e Fiscalização CRA-ES  
CRA-ES nº 10000



Documento assinado eletronicamente por **Adm<sup>a</sup>. Janaina Guaitolini Merlo Bretas**, **Gerente de Registro e Fiscalização**, em 31/10/2025, às 16:48, conforme horário oficial de Brasília.

---



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [sei.cfa.org.br/conferir](http://sei.cfa.org.br/conferir), informando o código verificador **3659674** e o código CRC **F639256F**.

---