



Poder Judiciário

**Tribunal de Justiça
do Estado do Espírito Santo**

Secretaria Geral / Núcleo de Planejamento das Contratações - NPC

Secretaria de Engenharia, Gestão predial e Manutenção de Equipamentos

TERMO DE REFERÊNCIA

Objeto: Chamamento Público visando a **identificação de imóveis para compra, locação tradicional ou locação no modelo *Built to Suit* (BTS), conforme disposto no art. 54-A da Lei n.º 8.245/1991**, com atendimento integral ao Programa de Necessidades, a fim de abrigar de forma permanente a sede do Fórum da Comarca de Barra de São Francisco.



Poder Judiciário

**Tribunal de Justiça
do Estado do Espírito Santo**

Secretaria Geral / Núcleo de Planejamento das Contratações - NPC

Secretaria de Engenharia, Gestão predial e Manutenção de Equipamentos



SUMÁRIO

TERMO DE REFERÊNCIA.....	1
SUMÁRIO.....	3
1. IDENTIFICAÇÃO DO ÓRGÃO / UNIDADE DEMANDANTE.....	5
2. DEFINIÇÃO DO OBJETO E CONDIÇÕES GERAIS DA EVENTUAL CONTRATAÇÃO... 5	5
2.1. Definição do objeto.....	5
2.2. Código CATMAT.....	6
2.3. Da natureza do objeto.....	6
2.4. Da continuidade da eventual contratação.....	6
2.5. Das quantidades.....	7
2.6. Do parcelamento.....	7
2.7. Das variáveis quanto ao regramento das possíveis contratações decorrentes do Chamamento Público.....	7
2.8. Do prazo de vigência de eventual contratação.....	8
2.8.1. Para eventual compra.....	9
2.8.2. Para eventual locação tradicional.....	9
2.8.3. Para eventual locação no modelo Built to Suit (BTS).....	9
2.9. Do modelo de eventual contratação.....	10
2.9.1. Da eventual contratação direta por inexigibilidade de licitação.....	11
3. OBJETIVO DA EVENTUAL CONTRATAÇÃO.....	12
4. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA EVENTUAL CONTRATAÇÃO.....	12
4.1. Do Alinhamento Estratégico.....	13
5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO, CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO EVENTUALMENTE CONTRATADO.....	13
6. REQUISITOS DA EVENTUAL CONTRATAÇÃO.....	15
6.1. Requisitos Técnicos.....	15
6.2. Requisitos de Sustentabilidade.....	15
6.3. Da Subcontratação.....	15
6.4. Requisitos Econômicos.....	16
6.5. Entrega de documentos que condicionam a avaliação das propostas em caso de eventual compra ou locação tradicional (BTS quando aplicável).....	16
6.6. Fundamentação Legal.....	19
7. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO EVENTUALMENTE A CONTRATAR.....	20
7.1. Condições de Entrega.....	20
7.2. Local do imóvel (endereço).....	20
7.3. Prazos de Execução.....	21
8. MODELO DE GESTÃO DO EVENTUAL CONTRATO.....	22
9. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO.....	23



9.1. Da avaliação.....	23
9.2. Do Recebimento.....	23
9.2.1. Recebimento Provisório.....	23
9.2.2. Recebimento Definitivo.....	24
9.3. Prazo de Pagamento.....	24
9.4. Da forma de pagamento.....	25
9.5. Das glosas e descontos.....	26
10. FORMA E CRITÉRIOS DE EVENTUAL SELEÇÃO DE FORNECEDOR.....	26
10.1. Forma de Seleção.....	26
10.2. Critérios de Julgamento.....	26
10.3. Exigências de qualificação técnica.....	27
11. GARANTIA CONTRATUAL (DE EXECUÇÃO).....	27
12. GARANTIA DO OBJETO.....	28
13. DEVERES DO PROPONENTE E DA ADMINISTRAÇÃO.....	29
13.1. Obrigações da Administração (PJES).....	29
13.2. Obrigações da Proponente.....	29
14. DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS.....	29
14.1. Disposições Gerais sobre as Sanções:.....	30
14.2. Das circunstâncias agravantes.....	31
14.3. Das circunstâncias atenuantes.....	31
15. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO.....	32
16. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA.....	32
17. INDICAÇÃO DOS GESTORES E FISCAIS DO CONTRATO.....	32
18. ADENDOS.....	33
19. RESPONSÁVEIS.....	33



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
do Estado do Espírito Santo
Secretaria Geral / Núcleo de Planejamento das Contratações - NPC
Secretaria de Engenharia, Gestão predial e Manutenção de Equipamentos

1. IDENTIFICAÇÃO DO ÓRGÃO / UNIDADE DEMANDANTE

Número do Processo Administrativo: 7000411-17.2026.8.08.0000

Órgão:

Tribunal de Justiça do Estado do Espírito Santo
Nome Empresarial: Poder Judiciário do Estado do Espírito Santo
CNPJ (MF): 27.476.100/0001-45
UASG: 925968
Inscrição Estadual: Isento
Inscrição Municipal: Isento
Rua Desembargador Homero Mafra, 60
Enseada do Suá
CEP 29050-906 - Vitória - ES
Tel. (27) 3134-4759/4760
E-mail: contratacao@tjes.jus.br

Área Requisitante:

Secretaria de Engenharia, Gestão Predial e Manutenção de Equipamentos.

2. DEFINIÇÃO DO OBJETO E CONDIÇÕES GERAIS DA EVENTUAL CONTRATAÇÃO

2.1. Definição do objeto

O objeto deste instrumento é o **Chamamento Público** visando a identificação de imóvel para **compra, locação tradicional ou locação no modelo *Built to Suit* (BTS)**, conforme disposto no art. 54-A da Lei n.º 8.245/1991, com **atendimento integral ao Programa de Necessidades**, a fim de abrigar de forma permanente a sede do Fórum da Comarca de Barra de São Francisco, em conformidade com os termos e exigências estabelecidos neste instrumento e nos parâmetros básicos a seguir, que devem ser considerados junto dos **adendos** deste documento:

- **Área Construída Estimada:** Aproximadamente **2.278,00 m²**, admitindo-se variações técnicas justificadas desde que não comprometam a funcionalidade integral da unidade judiciária conforme o Programa de Necessidades.
- **Localização:** Área urbana do Município de Barra de São Francisco, em zona com infraestrutura consolidada e compatível com a função institucional.
- **Finalidade:** Instalação da sede do Fórum da Comarca de Barra de São Francisco.

Conforme estabelecido na estratégia de planejamento, o procedimento de Chamamento Público possuirá natureza **preparatória, informativa e não vinculante**. A realização da consulta exploratória **não gera expectativa de contratação**, não cria direito subjetivo aos



ofertantes nem obriga a Administração à celebração de contrato, permanecendo a decisão final sujeita à análise técnica, jurídica e econômica, bem como ao juízo discricionário e motivado do Poder Judiciário do Estado do Espírito Santo. Também não gera direito a ressarcimento por estudos, croquis ou documentos apresentados.

A locação no modelo *Built to Suit* (BTS) é o modelo em que o locador procede à prévia **aquisição, construção** ou **substancial reforma**, por si mesmo ou por terceiros, do imóvel então especificado pelo pretendente à locação, a fim de que seja a este locado, prevalecendo as condições livremente pactuadas no respectivo contrato e as disposições procedimentais previstas na [Lei federal n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991](#).

2.2. Código CATMAT

Para fins de catalogação e cadastro no sistema de compras governamentais, utiliza-se o seguinte código de referência do Catálogo de Materiais (CATMAT):

- **Código:** 619671
- **Descrição:** Imóvel (Definição: Urbano; Situação: Com Construção; Tipo De Utilização: Institucional)

2.3. Da natureza do objeto

O **objeto imediato** deste termo de referência é o **Chamamento Público**, mas cujo **objeto mediato** é um imóvel (unidade predial completa), que nos termos do [art. 6º, inciso XIV, da Lei n.º 14.133/2021](#), é classificado como **bem especial**.

Tal enquadramento, conforme consta na seção “3.2.3. Da natureza do objeto” do Estudo Técnico Preliminar, justifica-se pela alta heterogeneidade, complexidade e singularidade física inerente aos bens imóveis. Embora o Programa de Necessidades estabeleça parâmetros técnicos objetivos, tais requisitos correspondem a especificações que variam conforme cada imóvel, não havendo padronização usual no mercado para edificações institucionais dessa natureza. A aferição da conformidade do imóvel ofertado exigirá análise técnica detalhada por profissionais de engenharia e arquitetura, além de verificação por agentes públicos responsáveis pela gestão dos serviços judiciários, o que afasta a caracterização como bem comum.

2.4. Da continuidade da eventual contratação

A eventual contratação que poderá originar-se do Chamamento Público poderá apresentar natureza diversa, conforme a seguir:

- **compra:** natureza não continuada, por tratar-se de compra de bem imóvel com escopo definido;



- **locação (tradicional ou BTS):** natureza continuada, pois embora seja uma obrigação de dar, no contexto de licitações trata-se de serviço, cuja execução prolonga-se no tempo de forma permanente ou prolongada a fim de atender a uma necessidade também permanente ou prolongada.

2.5. Das quantidades

O objeto refere-se à disponibilização de **01 (uma) unidade predial completa**, apta a abrigar integralmente o Fórum da Comarca de Barra de São Francisco, conforme consta na seção "6.2. Quantidade de Unidades" do Estudo Técnico Preliminar.

A magnitude da contratação é dimensionada pela área construída total necessária, estimada em **2.278,00 m²**, conforme consta na seção "6.1. Quantidade Principal - Área Construída" do Estudo Técnico Preliminar.

As quantidades indicadas possuem natureza técnica, referencial e dimensionadora, não sendo exaustivas, conforme consta na seção "6.4. Considerações Técnicas" do Estudo Técnico Preliminar.

Eventuais ajustes finos de quantitativos poderão ser consolidados na fase de avaliação imobiliária específica.

2.6. Do parcelamento

O parcelamento do objeto é inviável, por ausência de viabilidade técnica e econômica, devendo a contratação ser estruturada de forma unitária para preservar a integridade funcional e institucional da unidade predial, conforme consta na seção "8.2. Conclusão quanto ao Parcelamento" do Estudo Técnico Preliminar.

A não adoção do parcelamento justifica-se pelos seguintes fatores fundamentais:

- O objeto possui natureza funcionalmente indivisível.
- A fragmentação da solução comprometeria a sua coerência técnica.
- O parcelamento não ampliaria a competitividade de forma útil para a Administração.

2.7. Das variáveis quanto ao regramento das possíveis contratações decorrentes do Chamamento Público

Por se tratar de um chamamento público apenas para prospecção do mercado, não serão estabelecidas regras estanques de contratação neste Termo de Referência, pois tais regras somente serão úteis e possíveis de serem definidas, sem prejuízo ao interesse público, após conhecidos alguns dados ou informações ainda não disponíveis, dentre eles:



- se há no mercado soluções de imóveis disponíveis e compatíveis com o programa de necessidades e outras especificações necessárias;
- se as ofertas de imóveis serão viáveis, isto é, compatíveis com o mercado e com o ordenamento jurídico;
- se haverá obrigação de licitar para eventual contratação;
- se haverá obrigação de inexigibilidade de licitação para eventual contratação;
- se a eventual contratação será uma compra de imóvel;
- se a eventual contratação será a locação tradicional de imóvel;
- se a eventual contratação será uma locação de imóvel no modelo *Built to Suit* (BTS).

Como exemplo de definição somente possível após o diálogo com o público interessado, neste caso por meio do chamamento público, se for identificado mais de um imóvel capaz de atender às necessidades da Administração, em uma eventual contratação será obrigatória a realização de licitação, que possibilita e também exige regramentos específicos.

No entanto, caso haja apenas um imóvel com as características necessárias, a eventual contratação somente poderá ocorrer por meio de contratação direta por inexigibilidade de licitação, conforme previsto no [art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021](#), que pode exigir regramento específico a cada caso, a fim de alcançar a contratação.

Dessa forma, as variáveis cuja definição total ou parcial dependerá do resultado do chamamento público, terão essa condição registrada no presente Termo de Referência:

- prazo de vigência;
- alguns documentos a apresentar;
- modelo de execução do objeto;
- modelo de gestão do contrato;
- critérios de medição e pagamento;
- forma e critério de seleção do fornecedor;
- garantia contratual (de execução);
- garantia do objeto;
- deveres do contratante e do contratado;
- das infrações e sanções administrativas;
- estimativas do valor da contratação;
- adequação orçamentária e financeira;
- Indicação de gestores e fiscais do contrato.

2.8. Do prazo de vigência de eventual contratação

Conforme seção 2.7, o regramento sobre prazo de vigência de eventual contratação será variável e conforme as respectivas condições (compra, locação tradicional ou locação no modelo *Built to Suit* (BTS)).



A fim de informar o público sobre possíveis condições, a seguir constam algumas **diretrizes referenciais**:

2.8.1. Para eventual compra

O prazo de vigência contratual é **estimado em 80 (oitenta) dias úteis**, acrescido do prazo necessário à **realização de eventuais adaptações** identificadas para a aquisição do imóvel, com início na data de sua assinatura ou na forma definida no instrumento contratual. A vigência perdurará até o cumprimento integral das obrigações assumidas pelas partes, com a efetivação do registro definitivo do imóvel em favor da Administração.

Este período fundamenta-se na estimativa de tempo necessária para a conclusão dos atos registrais, contados da lavratura da escritura pública, conforme consta na seção “3.2.5. Do prazo de vigência” do Estudo Técnico Preliminar.

Considerando que a eventual aquisição possui escopo definido, o prazo de vigência será automaticamente prorrogado quando seu objeto não for concluído no período firmado no contrato, nos termos do [art. 111 da Lei nº 14.133/2021](#).

A prorrogação e a conclusão do objeto observarão as seguintes consequências e condições, conforme consta na seção “3.2.5. Do prazo de vigência” do Estudo Técnico Preliminar:

- **Mora e Sanções:** quando a não conclusão decorrer de culpa do contratado, este será constituído em mora, sendo aplicáveis as respectivas sanções administrativas;
- **Extinção Contratual:** a Administração poderá optar pela extinção do contrato e, nesse caso, adotar as medidas admitidas em lei.

2.8.2. Para eventual locação tradicional

O prazo final para que a Administração possa utilizar o imóvel é estimado em **180 (cento e oitenta) dias**.

O prazo de vigência contratual é **estimado em no mínimo 5 (cinco) anos**, contados da data de entrega do imóvel totalmente pronto à operação, isto é, em total conformidade com as especificações exigidas.

2.8.3. Para eventual locação no modelo *Built to Suit* (BTS)

O prazo final para que a Administração possa utilizar o imóvel, em casos de proposta de construção de obra nova ou de intervenção significativa (como uma grande reforma), é **outubro de 2027**.



O prazo de vigência contratual é **estimado em no mínimo 5 (cinco) anos**, contados da data de entrega do imóvel totalmente pronto à operação, isto é, em total conformidade com as especificações exigidas.

Os prazos indicados para locação tradicional e locação no modelo *Built to Suit* (BTS) são estimativos e referenciais nesta fase, sujeitos a confirmação em instrução futura. Os prazos definitivos dependem da solução escolhida, das adaptações necessárias, da disponibilidade do imóvel, da modelagem e da análise de vantajosidade.

Nos casos de contratação sob o modelo *Built to Suit* (BTS), o contrato de locação poderá prever, se tecnicamente justificado e juridicamente adequado, a opção de compra do imóvel pelo Poder Judiciário do Estado do Espírito Santo ao final do prazo contratual ou em períodos pré-determinados de renovação.

Se previsto, o exercício da opção de compra observará os seguintes critérios:

I. Preço de Mercado: O valor do imóvel será definido com base em avaliação técnica atualizada à época do exercício da opção, seguindo as normas da ABNT e parâmetros de mercado.

II. Abatimento de Amortizações: Do valor final da compra, deverão ser integralmente deduzidas as parcelas já pagas a título de amortização dos investimentos realizados pelo locador para as benfeitorias e adaptações (construção/reforma), de modo que o Poder Judiciário não pague novamente por capital já amortizado durante a vigência da locação.

III. Justificativa técnica.

IV. Justificativa jurídica.

As condições específicas para o cálculo da amortização e o rito para o exercício da opção de compra deverão constar detalhadamente na minuta de eventual contrato.

2.9. Do modelo de eventual contratação

Conforme seção 2.7, o regramento sobre modelo de eventual contratação será variável e conforme as respectivas condições (compra, locação tradicional ou locação no modelo *Built to Suit* (BTS)).

Nesta fase, o procedimento envolve a realização de um **Chamamento Público exploratório**, com caráter meramente informativo e não vinculante. O objetivo é prospectar o mercado imobiliário local, identificando imóveis disponíveis (para venda ou locação) ou com oferta de disponibilização futura que atendam aos requisitos do Programa de Necessidades. Essa estratégia procedimental é paralela e visa mitigar riscos de prazo,



garantindo uma decisão técnica embasada, conforme detalhado na seção "5.1. Estratégia Procedimental" do Estudo Técnico Preliminar.

Em decorrência do resultado da prospecção e das diligências patrimoniais em curso, o cenário decisório observará a seguinte lógica administrativa, conforme consta na seção "5.2.1. Estrutura lógica da decisão administrativa" do Estudo Técnico Preliminar:

- **Contratação direta por inexigibilidade:** poderá ser avaliada caso a prospecção identifique apenas uma única solução imobiliária apta, dentro do modelo de contratação considerado mais vantajoso pela Administração, desde que preenchidos os requisitos legais e mediante instrução própria, com demonstração da inviabilidade de competição, avaliação prévia, justificativa de preço, razão da escolha, certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto e novo exame jurídico, nos termos dos arts. 72 e 74, inciso V e § 5º, da Lei n.º 14.133/2021.
- **Licitação:** poderá ser adotada caso se identifique a existência de múltiplas soluções imobiliárias do mesmo tipo (ou compra, ou locação tradicional, ou locação no modelo *Built to Suit* (BTS) e aptas a atender às necessidades da Administração, servindo o Chamamento Público como parte da fase preparatória para o eventual certame, visando a contratação de solução imobiliária.

Ressalta-se que o chamamento público constitui instrumento preparatório e não gera obrigação de contratação, permanecendo a decisão final sujeita à análise técnica, jurídica e econômica, assim como ao juízo discricionário motivado da Administração, conforme consta na seção "3.2.1. Definição do objeto" do Estudo Técnico Preliminar.

2.9.1. Da eventual contratação direta por inexigibilidade de licitação

A possibilidade de contratação direta por inexigibilidade de licitação ocorrerá apenas se satisfeitas as seguintes condições:

- a) Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto.
- b) Demonstração de que o imóvel apresenta características de instalações e de localização que tornem necessária sua escolha.
- c) Existência de justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou alugado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.
- d) Avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações ou de construção, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos.
- e) Decisão motivada da Administração que apresente interesse na contratação.



A consolidação da solução e a eventual decisão de contratação ficam condicionadas à realização prévia das diligências técnicas e administrativas previstas no Estudo Técnico Preliminar, especialmente:

- I – certificação formal da inexistência ou inadequação de imóvel público disponível apto ao atendimento da demanda;
- II – realização de chamamento público para prospecção estruturada do mercado imobiliário local;
- III – avaliação imobiliária formal dos imóveis identificados, com verificação de compatibilidade de preços com o mercado;
- IV – análise da regularidade jurídica, registral e urbanística do imóvel selecionado;
- V – verificação da necessidade de adaptações e dos custos associados;
- VI – avaliação da viabilidade técnica, econômica, operacional e temporal da solução.

A decisão administrativa quanto à forma de contratação somente poderá ser adotada após a conclusão dessas etapas, devidamente motivada e fundamentada.

No caso de locação no modelo *Built to Suit* (BTS), o contrato poderá prever, se tecnicamente justificado e juridicamente adequado, a **opção de compra do imóvel** pelo Poder Judiciário do Estado do Espírito Santo ao final do prazo contratual ou em períodos pré-determinados de renovação, com o preço compatível com o mercado, além de abatimento das parcelas amortizadas do investimento relativas às benfeitorias efetuadas no imóvel para atendimento exclusivo à Administração.

3. OBJETIVO DA EVENTUAL CONTRATAÇÃO

A eventual contratação terá por objetivo a **disponibilização de imóvel urbano** para a instalação da sede do Fórum da Comarca de Barra de São Francisco, visando garantir as condições ambientais, de segurança e de acessibilidade necessárias à adequada prestação jurisdicional e ao atendimento pleno dos cidadãos, conforme consta na seção “1.2. Objetivo da Contratação” do Estudo Técnico Preliminar.

Busca-se, por meio desta eventual contratação, a disponibilização de uma infraestrutura física que comporte integralmente o Programa de Necessidades, de modo a centralizar as atividades judiciárias em espaço próprio, eliminando as precariedades e limitações da estrutura atual, conforme consta na seção “2.1. Justificativa da Necessidade” do Estudo Técnico Preliminar.

4. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA EVENTUAL CONTRATAÇÃO

A fundamentação desta eventual contratação reside na imperiosa necessidade de sanar as deficiências estruturais e funcionais da atual sede do Fórum da Comarca de Barra de São



Francisco, conforme consta na seção “2.1. Justificativa da Necessidade” do Estudo Técnico Preliminar. Atualmente, as atividades judiciais são exercidas em imóvel que apresenta limitações físicas severas, as quais comprometem o fluxo de trabalho, a segurança orgânica e o atendimento aos requisitos legais de acessibilidade universal, conforme consta na seção “2.1. Justificativa da Necessidade” do Estudo Técnico Preliminar.

A descrição da necessidade pauta-se nos seguintes pontos fundamentais:

- **Inadequação da Infraestrutura Atual:** a precariedade das instalações atuais inviabiliza a prestação jurisdicional com a qualidade e segurança exigidas, conforme consta na seção “2.1. Justificativa da Necessidade” do Estudo Técnico Preliminar.
- **Cumprimento do Programa de Necessidades:** a contratação de uma nova sede visa atender integralmente ao dimensionamento de espaços e fluxos estabelecidos no Programa de Necessidades, assegurando ambientes adequados para magistrados, servidores e jurisdicionados, conforme consta na seção “1.2. Objetivo da Contratação” do Estudo Técnico Preliminar.
- **Eficiência Administrativa:** a transição para um novo imóvel tecnicamente adequado elimina gastos com manutenções constantes em estruturas adaptadas e garante a perenidade do patrimônio público na comarca, conforme consta na seção “2.1. Justificativa da Necessidade” do Estudo Técnico Preliminar.

4.1. Do Alinhamento Estratégico

A eventual contratação, embora não esteja prevista no Plano Anual de Contratações (PAC) para o exercício de 2026, encontra-se em estrita consonância com o Planejamento Estratégico do Poder Judiciário do Estado do Espírito Santo (2021-2026), conforme consta na seção “2.2. Do Alinhamento Estratégico” do Estudo Técnico Preliminar.

Esta iniciativa contribui diretamente para o alcance do objetivo estratégico de “**Dispor de Infraestrutura que satisfaça as exigências operacionais**”, o qual está vinculado ao Macrodesafio 09 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), relativo ao aperfeiçoamento da gestão administrativa e da governança judiciária, conforme consta na seção “2.2. Do Alinhamento Estratégico” do Estudo Técnico Preliminar.

A eventual contratação converge para o cumprimento da missão institucional de assegurar a todos a solução adequada de conflitos de forma acessível, célere e efetiva, contribuindo para a promoção da paz social, conforme consta na seção “2.2. Do Alinhamento Estratégico” do Estudo Técnico Preliminar.

5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO, CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO EVENTUALMENTE CONTRATADO

Solução Estratégica



A solução consiste na disponibilização de um imóvel urbano edificado que atenda integralmente às especificações técnicas, funcionais e de acessibilidade do Poder Judiciário. A estratégia prioriza a identificação de edificações prontas para uso, que permitam a instalação definitiva da sede do Fórum da Comarca de Barra de São Francisco com o melhor custo-benefício e celeridade operacional.

Fundamentação da Escolha

A disponibilização desta infraestrutura é considerada imprescindível para sanar as precariedades da sede atual, garantindo segurança, acessibilidade universal e ambientes adequados para magistrados, servidores e jurisdicionados, conforme o Programa de Necessidades.

Cenário Decisório

A definição exata do modelo de formalização — seja por contratação direta por inexigibilidade de licitação ou mediante licitação na modalidade Concorrência — será estabelecida apenas após a conclusão do Chamamento Público exploratório. Este procedimento preparatório servirá para subsidiar a decisão administrativa, técnica e econômica, identificando se há pluralidade de imóveis aptos ou a singularidade de uma única oferta no mercado local.

Ciclo de Vida do Objeto

O ciclo de vida do objeto compreende as seguintes etapas fundamentais:

- **Planejamento e Prospecção:** identificação da demanda e realização de Chamamento Público informativo para mapeamento de propostas.
- **Seleção e Avaliação:** análise da aderência técnica ao Programa de Necessidades e avaliação mercadológica para garantir a vantajosidade do preço.
- **Contratação e Formalização:** transferência integral e definitiva do domínio do imóvel ao Poder Judiciário mediante atos registrares (compra); ou transferência da posse mediante contrato de locação (tradicional ou BTS).
- **Uso e Manutenção:** utilização institucional continuada e implementação de rotinas de conservação para preservação da vida útil do patrimônio público.

Pelos motivos brevemente informados na seção 2.7, o ciclo de vida do objeto somente poderá ser definido com maiores detalhes após o conhecimento do resultado do chamamento público.



6. REQUISITOS DA EVENTUAL CONTRATAÇÃO

6.1. Requisitos Técnicos

O imóvel objeto da prospecção deverá atender aos padrões de desempenho e funcionalidade estabelecidos no Programa de Necessidades (vide seção “**18. ADENDOS**” deste Termo de Referência), observando os seguintes requisitos fundamentais e não exaustivos, para a prestação do serviço jurisdicional:

- **Área e Espaço Físico:** dimensão estimada de aproximadamente **2.278,00 m²** de área construída, com ambientes que comportem o fluxo de trabalho de gabinetes, salas de audiências, secretarias e atendimento ao público.
- **Localização Estratégica:** situado obrigatoriamente em zona urbana consolidada no município de Barra de São Francisco, em local de fácil acesso aos jurisdicionados e próximo a outros órgãos da rede de justiça, quando possível.
O imóvel não poderá estar situado em área com histórico relevante de alagamento, risco hidrológico ou qualquer condição ambiental que comprometa a segurança das instalações, a integridade de documentos e equipamentos ou a continuidade da prestação jurisdicional.
- **Infraestrutura Predial:** contar com instalações elétricas, hidráulicas e de rede lógica em condições de operação, ou que permitam adaptações rápidas às necessidades de uso pelo Poder Judiciário.
- **Segurança Estrutural:** a edificação deve apresentar plenas condições de estabilidade e segurança, estando livre de vícios construtivos que comprometam a integridade física de usuários e do patrimônio.

6.2. Requisitos de Sustentabilidade

Uma eventual contratação observará diretrizes de sustentabilidade que visem a eficiência no uso de recursos públicos e a proteção ambiental:

- **Acessibilidade Universal:** o imóvel deverá cumprir integralmente as normas de acessibilidade (Lei nº 13.146/2015 e NBR 9050/ABNT), garantindo o acesso pleno a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida em todas as áreas de atendimento.
- **Eficiência Operacional:** serão priorizados imóveis que apresentem soluções para redução do consumo de energia e água, como sistemas de ventilação natural e dispositivos de economia hídrica.

6.3. Da Subcontratação

Em regra, não será admitida a subcontratação do objeto. A natureza da aquisição ou locação de bem imóvel exige que o negócio jurídico seja firmado diretamente com o legítimo



proprietário ou seu representante legal devidamente constituído, visando a segurança jurídica da contratação.

No caso da locação no modelo *Built to Suit* (BTS), a elaboração de projetos ou a construção poderão ser subcontratadas, desde que autorizada pela Administração, inclusive com possível exigência de prova de capacitação técnica.

6.4. Requisitos Econômicos

As propostas deverão observar os seguintes critérios:

- I – compatibilidade do valor ofertado com o mercado imobiliário local;
- II – submissão à avaliação imobiliária técnica por laudo circunstanciado;
- III – demonstração de vantajosidade econômica para a Administração;
- IV – coerência entre o preço ofertado, o estado de conservação do imóvel e os custos de eventuais adaptações necessárias.

Não serão admitidas propostas cujos valores não encontrem respaldo em avaliação técnica ou que superem injustificadamente os parâmetros de mercado.

Em eventual **locação**, a **distribuição de encargos**, tributos, condomínio, manutenção e adaptações será definida em instrumento próprio, inclusive possibilitando diferenças de solução entre locação tradicional e locação no modelo *Built to Suit* (BTS).

6.5. Entrega de documentos que condicionam a avaliação das propostas em caso de eventual compra ou locação tradicional (BTS quando aplicável)

As propostas deverão ser entregues:

- com toda a documentação em mídia digital, incluindo projetos existentes ou que melhor representem o atendimento às especificações necessárias, que também deverão ser entregues na forma impressa;
- contendo plantas de situação ou croqui de localização do imóvel;
- contendo relatório fotográfico do imóvel, com fotos tiradas sob diferentes pontos de vista;
- com o levantamento topográfico planialtimétrico, se disponível;
- contendo declaração de que o imóvel ofertado atende aos requisitos gerais exigidos do edital;

A proposta de locação no modelo *Built to Suit* (BTS) é preliminar e prospectiva, não substitui projeto básico, anteprojeto ou projeto executivo, não vincula a Administração e não gera



preferência, ressarcimento ou direito à contratação. A locação no modelo *Built to Suit* (BTS) exige modelagem própria e análise reforçada, especialmente quanto a custo global, matriz de riscos, cronograma, análise fiscal-orçamentária, uso de imóvel público e possibilidade de compra ao final do contrato.

No caso de locação no modelo *Built to Suit* (BTS), a proposta deverá conter, no que tange a projeto, ao menos um croqui do imóvel representado no terreno, conforme as especificações do Programa de Necessidades (Adendo I), pois os projetos serão elaborados conforme negociações com a Administração, se a proposta for selecionada.

O **prazo de entrega das propostas**, acompanhadas dos respectivos documentos que as integram e permitem as avaliações, é de **20 (vinte) dias úteis**.

A proposta deverá ter **validade mínima de 90 (noventa) dias**.

O local de entrega da proposta é a Secretaria de Engenharia, Gestão Predial e Manutenção de Equipamentos, órgão do Poder Judiciário do Estado do Espírito Santo, localizada na Rua Desembargador Homero Mafra, 89, Edifício Desembargador Antônio José Miguel Feu Rosa (antigo edifício Greenwich Tower), 9º andar, Enseada do Suá, 29050-906, Vitória - ES

Junto da proposta, no que couber e conforme a natureza do proponente e da solução apresentada, deverá ser entregue a seguinte documentação para efeito de habilitação prévia (**venda, locação tradicional ou locação no modelo *Built to Suit* (BTS)**):

Documentos do Imóvel:

- a) Alvará Definitivo – Alvará de Licença do Corpo de Bombeiros, válido, sendo aceito o Alvará Provisório – ALPCB, mediante a promessa de adequação das instalações às normas do Corpo de Bombeiros dentro do prazo de 180 dias;
- b) Projeto arquitetônico ou planta de caracterização do imóvel;
- c) Consulta Prévia, ou documento equivalente, emitido pela Prefeitura Municipal informando que o uso previsto para o imóvel no local indicado é permitido para a finalidade pretendida.
- d) “Habite-se” emitido pela Prefeitura Municipal onde está localizado o imóvel;
- e) Certidão de ônus reais do imóvel emitida por Cartório de Registro de Imóveis nos últimos 30 (trinta) dias;
- f) Escritura pública do imóvel registrada em Cartório de Registro de Imóveis;
- g) Comprovante do Cadastro Imobiliário na Prefeitura e Certidão Negativa de Débitos do Imóvel junto ao Município onde se localiza o bem imóvel;



h) Certidão de quitação do IPTU/Taxas Imobiliárias/Taxas Condominiais e demais taxas relativas ao imóvel.

Documentos do Proprietário:

a) Última alteração do estatuto ou contrato social da empresa e sua respectiva consolidação, caso o proprietário seja pessoa jurídica;

b) Documentos pessoais de identificação dos proprietários, inclusive de seus cônjuges ou companheiros em caso de casamento ou união estável:

i) cédula de identidade;

ii) CPF;

iii) Comprovante de residência;

iv) Certidão de casamento com indicação de regime de bens quando couber;

c) Certidão Negativa emitida pela Justiça Federal de que não existem Ações e Execuções de Natureza Cível;

d) Certidão Negativa emitida pela Justiça Estadual de que não existem Ações e Execuções de Natureza Cível;

e) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas emitida pela Justiça do Trabalho;

f) Certidão Conjunta Negativa de Tributos Federais e Dívida Ativa da União;

g) Certidão Negativa de Débito junto à Receita Estadual – ES;

h) Certidão Negativa de Débito do FGTS;

i) Certidão Negativa de Débito junto ao Município de origem do imóvel;

j) Certidão negativa de insolvência civil expedida pelo distribuidor do domicílio ou sede do vendedor, caso se trate de pessoa física, desde que admitida a sua participação no procedimento, ou de sociedade simples;

k) Certidão negativa de incapacidade civil, interdição ou curatela;

l) Certidão negativa de falência, recuperação judicial ou extrajudicial, para o caso do proponente ser pessoa jurídica.

O prazo estabelecido para a entrega poderá ser prorrogado a critério da Administração, **desde que requerido tempestivamente e devidamente motivado com documentos comprobatórios**. As áreas requisitante e técnica deverão proceder à análise da



conformidade dos documentos entregues em até 10 (dez) dias úteis, sendo admitida a prorrogação desse prazo de forma justificada.

Os interessados poderão **sanar dúvidas** por meio de contato com a Coordenadora de Projetos da **Secretaria de Engenharia, Gestão Predial e Manutenção de Equipamentos**, órgão do Poder Judiciário do Estado do Espírito Santo, localizada na Rua Desembargador Homero Mafra, 89, Edifício Desembargador Antônio José Miguel Feu Rosa (antigo edifício Greenwich Tower), 9º andar, Enseada do Suá, 29050-275, Vitória - ES.

A Administração poderá realizar diligências para esclarecer, complementar ou sanear documentos na fase do chamamento, sem alterar substancialmente a proposta e sem prejudicar a isonomia.

6.6. Fundamentação Legal

- [Lei Federal n.º 14.133, de 1º de abril de 2021](#), que estabelece normas gerais de licitação e contratação para a Administração Pública;
- [Lei Federal n.º 7.433, de 18 de dezembro de 1985](#), que dispõe sobre os requisitos para a lavratura de escrituras públicas e dá outras providências.;
- [Lei Federal n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002](#), que instituiu o Código Civil.
- [Lei Federal n.º 4.320, de 17 de março de 1964](#), estabelece as normas gerais de direito financeiro para elaboração e controle dos orçamentos e balanços da União, dos Estados, dos Municípios e do Distrito Federal.
- [Lei Federal n.º 12.846, de 01 de agosto de 2013](#), estabelece as regras para a responsabilização administrativa e civil de pessoas jurídicas pela prática de atos contra a administração pública, nacional ou estrangeira;
- [Lei Federal n.º 13.709, de 14 de agosto de 2018](#), dispõe sobre o tratamento de dados pessoais, inclusive nos meios digitais, por pessoa natural ou por pessoa jurídica de direito público ou privado;
- [Decreto Federal nº 93.240, de 09 de setembro de 1986](#), regulamenta a Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985, que “dispõe sobre os requisitos para a lavratura de escrituras públicas, e dá outras providências”;
- [Lei Federal n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991](#), dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.
- [Decreto Estadual nº 3126-R, de 11 de outubro de 2012](#), que dispõe sobre a Gestão Patrimonial Imobiliária do Estado do Espírito Santo Decreto Federal nº 93.240, de 09 de setembro de 1986;
- Normas Técnicas (NT) do Corpo de Bombeiros do Estado do Espírito Santo – CBMES, que estabelecem os procedimentos de segurança contra incêndios e pânico;
- NBR 9050/2020, que estabelece normas de acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos



- [Resolução CNJ n.º 652 de 29/09/2025](#), que dispõe sobre: I - O planejamento, a execução e o monitoramento de obras no Poder Judiciário; II - Os parâmetros e orientações para precificação, elaboração de editais, composição de Benefício e Despesas Indiretas (BDI), critérios mínimos para habilitação técnica e cláusulas essenciais nos novos contratos de reforma ou construção de imóveis no Poder Judiciário; III – A Referência de áreas a serem utilizadas quando da elaboração de novos projetos de reforma ou construção de imóveis no Poder Judiciário; IV – Os requisitos para as locações sob medida (*built to suit*) no âmbito do Poder Judiciário.

7. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO EVENTUALMENTE A CONTRATAR

Conforme seção 2.7, o regramento sobre modelo de execução do objeto em eventual contratação será variável e conforme as respectivas condições (compra, locação tradicional ou locação no modelo *Built to Suit* (BTS)).

A fim de informar o público sobre possíveis condições, a seguir constam algumas **diretrizes referenciais**:

7.1. Condições de Entrega

A entrega dar-se-á em parcela única, sem fracionamento, consistindo na transferência integral e definitiva do domínio do imóvel para o Poder Judiciário do Estado do Espírito Santo. O imóvel deverá ser entregue livre e desembaraçado de pessoas e coisas, com todos os encargos tributários, condominiais e de utilidades (água e energia) quitados até a data da efetiva, plena e irrestrita disponibilização à Administração.

O imóvel deverá ser **entregue e efetivamente recebido** após a certificação do atendimento aos requisitos técnicos e às comprovações das regularidades imobiliária e de seus respectivos proprietários, mediante a avaliação e validação pela equipe técnica multidisciplinar a ser designada pela Administração.

No caso de eventual aquisição, a entrega definitiva será consolidada com o registro da Escritura Pública de Compra e Venda na matrícula do imóvel perante o Cartório de Registro de Imóveis competente e o Recebimento Definitivo.

7.2. Local do imóvel (endereço)

O imóvel objeto da aquisição deverá situar-se obrigatoriamente na área urbana do Município de Barra de São Francisco, em zona com infraestrutura consolidada e compatível com a função institucional de sede de Fórum. O endereço exato da unidade predial será definido após o recebimento de propostas e a respectiva seleção técnica pela Administração.



7.3. Prazos de Execução

A execução das etapas para a formalização da eventual **compra** observará os seguintes prazos, conforme as estimativas registradas no planejamento:

- **Realização de visita técnica de equipe multidisciplinar para avaliação do imóvel:** essa visita subsidiará a análise técnica que apontará a necessidade de complementação da instrução e de eventuais intervenções, analisar o estado de conservação, de suas instalações e estrutura, e apresentação de certidão de ônus atualizada do imóvel ofertado, exigência que deverá ser aceita pelo proponente. Prazo de 10 (dez) dias úteis.
- **Apresentação de Memorial Descritivo, pelo proponente,** com as informações detalhadas sobre a execução das adequações necessárias. Prazo de 15 (quinze) dias úteis.
- **Assinatura do contrato de compromisso de compra e venda:** deverá ocorrer em até 05 (cinco) dias corridos, a contar da convocação pelo Poder Judiciário.
A promitente vendedora deverá comprometer-se a liquidar qualquer dívida que venha a ocorrer e liberar da matrícula qualquer impedimento, restrição ou ônus que venham recair sobre o imóvel por fato pretérito à transação de compra e venda em favor do Estado, inclusive a quitação de parcelamentos, se houver.
A promitente vendedora deverá comprometer-se a manter o imóvel livre e desembaraçado de quaisquer ônus até que se proceda ao registro perante o Cartório do Registro Geral de Imóveis.
- **Inspeção para verificação da adequação total do imóvel.**
O imóvel deverá ser apresentado pelo promitente vendedor e inspecionado pela promitente compradora, para certificação do atendimento aos requisitos técnicos e às comprovações das regularidades imobiliária e de seus respectivos proprietários, mediante a avaliação e a validação pela equipe técnica multidisciplinar a ser designada pela promitente compradora.
Prazo de 05 (cinco) dias úteis.
- **Lavratura da Escritura Pública:** o prazo para o comparecimento ao Cartório de Notas e assinatura da Escritura de Compra e Venda é de até 05 (cinco) dias úteis após a devida notificação.
- **Atos Registrais:** o prazo para a conclusão dos atos de registro perante o Cartório de Registro de Imóveis é de até **60 (sessenta) dias úteis**, contados da lavratura da escritura pública.
- **Imissão na Posse (entrega das chaves):** deverá ocorrer simultaneamente à assinatura da escritura pública ou em até 05 (cinco) dias úteis subsequentes, salvo disposição motivada em contrário.
- **Etapas de recebimentos provisório e definitivo do objeto.**



A execução das etapas para a formalização da locação tradicional ou locação no modelo *Built to Suit* (BTS) observará os prazos conforme resultado da análise das propostas apresentadas.

A viabilidade das propostas apresentadas estará condicionada à compatibilidade com o horizonte estratégico institucional, devendo o imóvel ser disponibilizado para uso, incluindo eventuais adaptações necessárias, em prazo compatível com a meta de conclusão da solução **até outubro de 2027**, conforme definido no Estudo Técnico Preliminar.

Propostas que impliquem prazos incompatíveis com esse horizonte poderão ser desconsideradas por inviabilidade temporal.

8. MODELO DE GESTÃO DO EVENTUAL CONTRATO

Conforme seção 2.7, o regramento sobre modelo de gestão do eventual contrato será variável e conforme as respectivas condições (compra, locação tradicional ou locação no modelo *Built to Suit* (BTS)).

A fim de informar o público sobre possíveis condições, a seguir constam algumas **diretrizes referenciais**:

O acompanhamento e a fiscalização da execução contratual consistem na verificação da conformidade da contratação do imóvel e do cumprimento das obrigações incidentes, de forma a assegurar o estrito cumprimento das cláusulas contratuais e das especificações do Programa de Necessidades.

O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as regras do instrumento convocatório, as cláusulas do contrato, assim como as normas da Lei n.º 14.133/2021.

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

A execução e a gestão do contrato deverão ser acompanhadas e fiscalizadas pela equipe de fiscalização formada por gestor do contrato e fiscais técnicos, ou por seus respectivos substitutos, na forma dos regulamentos do TJES.

A depender da solução definida para contratação, a Administração formalizará o modelo de gestão conforme a solução a contratar.



9. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

Conforme seção 2.7, o regramento sobre critérios de medição e pagamento do eventual contrato será variável e conforme as respectivas condições (compra, locação tradicional ou locação no modelo *Built to Suit* (BTS)).

A fim de informar o público sobre possíveis condições, a seguir constam algumas **diretrizes referenciais**:

9.1. Da avaliação

Para a aferição da execução contratual, a fiscalização deverá verificar a realização das eventuais benfeitorias e adaptações ajustadas entre as partes, dentro do prazo a ser definido pela comissão multidisciplinar responsável pela visita, com base nas especificidades identificadas, visando à melhor adequação às condições do imóvel vistoriado.

O valor a ser pago será definido de forma objetiva, devendo ser considerado o menor valor entre o Laudo de Avaliação do imóvel e a proposta apresentada pelo proponente, razão pela qual não se admite variação de preço e que este deverá ser compatível com os valores praticados pelo mercado.

Para a obtenção do preço, serão considerados critérios como a localização do imóvel, características e preço praticado pelo mercado na região onde o imóvel está localizado, de modo que as “variáveis” serão avaliadas anteriormente à execução do contrato.

9.2. Do Recebimento

O recebimento do objeto observará o rito estabelecido no [art. 140 da Lei nº 14.133/2021](#) e no Manual de Gestão do PJES, havendo variação quanto à aquisição e à locação.

Em caso de eventual compra, o recebimento será efetuado somente ao término do contrato, visto que se trata de uma contratação com escopo definido e de natureza não continuada.

Em se tratando de eventual locação, o recebimento será mensal, dada a natureza continuada da contratação. Neste caso, o recebimento provisório poderá ser dispensado.

9.2.1. Recebimento Provisório

- **Responsável:** Fiscais técnicos do contrato.
- **Prazo:** Até 5 (cinco) dias úteis após a comunicação escrita da contratada sobre disponibilização plena do objeto e após a entrega das chaves.



- **Procedimento:** Verificação da conformidade do imóvel com os requisitos estabelecidos no Programa de Necessidades, no Termo de Referência e nos demais ajustes contratuais.
- **Efeito:** Não implica aceitação técnica, servindo apenas para atestar a execução preliminar e transferência de posse.
- **Forma:** Registrado em termo detalhado.

9.2.2. Recebimento Definitivo

- **Responsável:** comissão designada pela autoridade competente.
- **Prazo:** Até 10 (dez) dias úteis após o recebimento provisório.
- **Procedimento:** verificação e aprovação técnica do imóvel (i) quanto à regularidade jurídica da documentação (ii) quanto à inexistência de ônus impeditivos (iii) quanto à efetivação do registro definitivo do imóvel em nome do Poder Judiciário do Estado do Espírito Santo no Cartório de Registro de Imóveis competente (iv) quanto aos demais requisitos contratuais, inclusive técnicos.
- **Efeito:** O Termo de Recebimento Definitivo atesta a regularidade da entrega do objeto e autoriza a liquidação formal da despesa.
- **Forma:** Registrado em termo detalhado.

Somente após o recebimento definitivo será autorizada a liquidação formal da despesa e o pagamento.

Caso sejam identificadas inconformidades relevantes, a Administração poderá:

- a) conceder prazo para saneamento, quando possível;
- b) recusar o recebimento definitivo;
- c) aplicar as penalidades cabíveis, conforme previsto no instrumento convocatório e no contrato.

9.3. Prazo de Pagamento

O pagamento será efetuado no prazo máximo de até 10 (dez) dias úteis, após recebimento definitivo e o ateste do gestor do contrato.

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

A liquidação das despesas obedecerá rigorosamente ao estabelecido na [Lei n.º 4.320/1964](#), assim como na [Lei Estadual n.º 2.583/1971](#) e nos regulamentos do TJES.



9.4. Da forma de pagamento

Em eventual contratação, a Administração pagará conforme as **diretrizes referenciais** a seguir, devendo o regramento detalhado ser fixado em instrumento futuro.

O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo eventual contratado.

Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

Em caso de eventual compra, o pagamento será realizado por meio de ordem bancária, em 1 (uma) parcela após o registro perante o Cartório do Registro Geral de Imóveis e o recebimento definitivo do objeto.

Em caso de eventual locação (tradicional ou BTS), o pagamento será mensal.

Eventuais despesas, definidas contratualmente como obrigação da Administração, serão pagas conforme a frequência da obrigação, a exemplo de IPTU, fornecimento de utilidades (energia elétrica, água, gás etc.), excluídas as pendências referentes aos exercícios anteriores à compra ou locação do imóvel.

O pagamento estará condicionado à apresentação das certidões de regularidade fiscal, tributária, previdenciária e trabalhista vigentes do vendedor ou do locador.

A Administração verificará a manutenção das condições de habilitação do vendedor ou do locador.

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

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

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



9.5. Das glosas e descontos

A Administração poderá aplicar glosas ou descontos nos pagamentos devidos, observando o seguinte:

- **Glosa:** consiste na subtração de valores na fatura quando o imóvel for entregue com pendências técnicas ou em desacordo parcial com o Programa de Necessidades, sem prejuízo da aplicação de sanções.
- **Desconto:** abatimento de parcelas não devidas realizado antes da emissão da nota fiscal, visando evitar reflexos tributários sobre valores não adimplidos.
- **A retenção cautelar** poderá ser aplicada para posterior análise técnica sobre inconformidades detectadas entre o recebimento provisório e o definitivo.

10. FORMA E CRITÉRIOS DE EVENTUAL SELEÇÃO DE FORNECEDOR

Conforme seção 2.7, o regramento sobre a eventual seleção de fornecedor será variável e conforme as respectivas condições (compra, locação tradicional ou locação no modelo *Built to Suit* (BTS)).

A fim de informar o público sobre possíveis condições, a seguir constam algumas **diretrizes referenciais**.

10.1. Forma de Seleção

A depender do resultado do procedimento de **Chamamento Público exploratório**, destinado a prospectar o mercado imobiliário local e identificar imóveis edificadas que atendam ao Programa de Necessidades, a seleção do fornecedor poderá ocorrer por:

- **Contratação por Inexigibilidade:** será adotada caso a prospecção identifique apenas um único imóvel cujas instalações e localização sejam as únicas capazes de atender às necessidades específicas da Comarca, fundamentada no [art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021](#).
- **Licitação na Modalidade Concorrência:** será adotada caso se identifique a existência de múltiplos imóveis aptos a atender à demanda, servindo o Chamamento Público como fase preparatória para o certame, visando a aquisição de bem especial.

10.2. Critérios de Julgamento

Atendidas às especificações técnicas necessárias, o critério de julgamento será o de **Menor Preço**. O valor final da contratação será definido pelo menor valor entre o Laudo de Avaliação oficial (elaborado por comissão técnica ou entidade especializada) e a proposta apresentada pelo proponente, desde que o preço seja **compatível com os valores praticados pelo mercado na região**. A aceitabilidade da proposta está estritamente vinculada ao atendimento integral de todos os requisitos técnicos, funcionais e legais estabelecidos neste Termo de Referência.



Atendidas as especificações, poderá ocorrer negociação das condições contratuais.

10.3. Exigências de qualificação técnica

A exigência de qualificação técnica será **dispensada**, nos termos do [art. 70 da Lei nº 14.133/2021](#), uma vez que a seleção do fornecedor está vinculada às características intrínsecas e à localização do imóvel (objeto), e não à capacidade técnico-profissional ou técnico-operacional do proprietário, conforme consta na seção “3.2.12. Das exigências de qualificação técnica” do Estudo Técnico Preliminar.

A garantia da adequação técnica da solução será assegurada pela **Vistoria Técnica Obrigatória** e pela análise minuciosa da documentação técnica e legal do imóvel, destinadas a validar a aderência da edificação ao Programa de Necessidades e às normas de acessibilidade e segurança vigentes, conforme consta na seção “10. Forma e critérios de seleção do fornecedor” do Estudo Técnico Preliminar.

Da lista taxativa do [art. 67 da Lei n.º 14.133/2021](#), o item posto no inciso VI não é materialmente um elemento de qualificação técnica, mas por integrar tal lista assim deve ser tratado e exigido em qualquer situação que envolva contratação administrativa ou outra relação semelhante regida pela citada Lei, a fim de alcançar segurança. Nestes termos, deverá ser exigido dos participantes do chamamento público:

- a) Declaração de que o proponente tomou conhecimento de todas as informações e das condições locais para o cumprimento das obrigações objeto da licitação.

A dispensa de qualificação técnica prevista neste item limita-se à fase de chamamento público prospectivo e à análise preliminar das soluções imobiliárias apresentadas. Caso, em procedimento futuro, venha a ser adotada solução no modelo *Built to Suit* - BTS que envolva construção nova, reforma significativa, elaboração de projetos, execução de obras, adaptações relevantes, licenciamento, gerenciamento ou entrega técnica da edificação, a Administração poderá exigir requisitos de qualificação técnica compatíveis com o objeto, as parcelas de maior relevância e os riscos identificados, nos termos dos arts. 62 a 70 da Lei nº 14.133/2021 e da legislação aplicável.

11. GARANTIA CONTRATUAL (DE EXECUÇÃO)

Em eventual contratação a exigência de garantia contratual poderá **variar conforme os riscos identificados**, devendo ser objeto de disciplina no instrumento adequado.

Conforme seção 2.7, o regramento sobre a exigência de garantia contratual será variável e conforme as respectivas condições (compra, locação tradicional ou locação no modelo *Built to Suit* (BTS)).



A fim de informar o público sobre possíveis condições, a seguir constam algumas **diretrizes referenciais**.

Em regra, **não será exigida a prestação de garantia** de execução para a aquisição, conforme facultado pelo art. 96 da Lei nº 14.133/2021.

A decisão fundamenta-se na natureza do objeto e na estratégia de pagamento adotada, na qual o desembolso financeiro somente ocorrerá após a completa verificação das condições técnicas e o registro definitivo da propriedade em favor do PJES. Conforme consta na seção “3.2.12.4. Da necessidade de garantia no caso concreto” do Estudo Técnico Preliminar, a exigência de garantia teria apenas o efeito de elevar desnecessariamente o custo da contratação, visto que o risco de prejuízo à Administração é significativamente reduzido pela retenção do pagamento até a entrega total.

No caso de locação, a garantia será definida após análise das propostas e será limitada a 5% do valor anual da contratação.

12. GARANTIA DO OBJETO

Em eventual contratação a exigência de garantia do objeto poderá **variar conforme os riscos identificados**, devendo ser objeto de disciplina no instrumento adequado.

Conforme seção 2.7, o regramento sobre a exigência de garantia do objeto será variável e conforme as respectivas condições (compra, locação tradicional ou locação no modelo *Built to Suit* (BTS)).

A fim de informar o público sobre possíveis condições, a seguir constam algumas **diretrizes referenciais**.

Para eventual compra, a garantia aplicável ao objeto decorrerá das disposições legais pertinentes à compra e venda de bens imóveis, conforme previsto na seção “3.2.13. Da garantia do objeto contratado” do Estudo Técnico Preliminar:

- **Solidez e Segurança:** O vendedor responderá, quando aplicável e sem prejuízo da responsabilidade do construtor, incorporador ou responsável técnico, pelo prazo irredutível de **05 (cinco) anos**, pela solidez e segurança do trabalho, nos termos do art. 618 do Código Civil.
- **Vícios Redibitórios e Evicção:** A contratada permanece responsável por vícios ocultos e pela evicção, assegurando ao PJES a plena e legítima aquisição do domínio.
- **Sistemas e Equipamentos:** Caso o imóvel possua sistemas incorporados (elevadores, climatização, geradores etc.), deverá ser garantido o acesso à



informação, inclusive por meio de transferência dos respectivos manuais e certificados de garantia vigentes.

Para eventual locação (tradicional ou BTS) a garantia do objeto será definida após o conhecimento das propostas, mas será baseada na lei, nas normas técnicas da ABNT e na prática de mercado.

13. DEVERES DO PROPONENTE E DA ADMINISTRAÇÃO

13.1. Obrigações da Administração (PJES)

- a) Receber as propostas conforme as regras do edital;
- b) Sanar dúvidas dos interessados;
- c) Designar equipe técnica multidisciplinar para realização de eventual visita *in loco*;
- d) Avaliar as propostas conforme as regras do edital e o ordenamento jurídico;
- e) Efetuar diligências sempre que necessárias;
- f) Registrar formalmente seus atos;
- g) Atuar conforme o ordenamento jurídico.

13.2. Obrigações da Proponente

- a) Apresentar sua proposta conforme as regras do edital;
- b) Fornecer todas as informações possíveis quando solicitadas pela Administração;
- c) Manifestar-se tempestivamente, quando de sua iniciativa, mas também quando solicitado pela Administração;
- d) Manter a proposta nos termos do edital;
- e) Agir com boa-fé;
- f) Cumprir com todas as determinações previstas no edital e em eventual instrumento convocatório para eventual contratação.

14. DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

O regramento relativo às infrações em eventual contratação será definido em instrumento adequado e conforme a contratação, nos termos da Lei n.º 14.133/2021.



O regramento relativo às infrações identificadas no contexto deste Chamamento Público está posto a seguir:

Comete infração administrativa, nos termos da Lei n.º 14.133, de 2021, o proponente que:

a) não mantiver a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado, ensejando a penalidade de **impedimento de licitar e contratar** com o Estado do Espírito Santo pelo período de **12 (doze) meses**, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave;

b) não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta, ensejando a penalidade de **impedimento de licitar e contratar** com o Estado do Espírito Santo pelo período de **12 (doze) meses**, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave;

c) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza, ensejando a penalidade de **declaração de inidoneidade para licitar ou contratar** no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos pelo período de **4 (quatro) anos**, em especial quando:

i) agir em conluio ou em desconformidade com a lei;

ii) induzir deliberadamente a erro no julgamento;

d) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, ensejando a penalidade de **declaração de inidoneidade para licitar ou contratar** no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos pelo período **4 (quatro) anos**.

14.1. Disposições Gerais sobre as Sanções:

Antes da aplicação das sanções de **impedimento de licitar e contratar** e **declaração de inidoneidade para licitar ou contratar**, será **instaurado processo de responsabilização**, a ser conduzido por comissão composta de 2 (dois) ou mais servidores estáveis, que avaliará fatos e circunstâncias conhecidos e intimará o proponente para, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de intimação, apresentar defesa escrita e especificar as provas que pretenda produzir, nos moldes da NP 01.08 deste PJES.

Quando a ação ou omissão do proponente ensejar o enquadramento da conduta em infrações distintas, prevalecerá aquela que comina a sanção mais grave. No entanto, não se aplica a regra prevista se já houver ocorrido o julgamento ou, pelo estágio processual, revelar-se inconveniente a avaliação conjunta dos fatos.



A incidência de sanção por recusa em celebrar eventual contrato, somente poderá ser apurada se, após o Chamamento Público e a regular instrução do procedimento adequado, o proponente for formalmente convocado dentro da validade da proposta.

Na aplicação das sanções serão considerados:

- a) a natureza e a gravidade da infração;
- b) as peculiaridades do caso concreto;
- c) as circunstâncias agravantes ou atenuantes;
- d) os danos que dela provierem para a Administração; e
- e) a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade. As sanções de impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar são passíveis de reabilitação na forma do art. 163 da Lei n.º 14.133/21.

14.2. Das circunstâncias agravantes

As sanções previstas serão agravadas em 10% (dez por cento), nos respectivos prazos, para cada circunstância agravante, até os limites de **3 (três) anos**, para a penalidade de **impedimento de licitar e contratar** com o Estado do Espírito Santo e, de **6 (seis) anos**, para a penalidade de **declaração de inidoneidade para licitar ou contratar**.

São circunstâncias agravantes:

- I - comprovação de conduta dolosa;
- II - existência de fato, documento ou circunstância particular que agrave a penalidade;
- III - sanção de impedimento de licitar e contratar ou de declaração de inidoneidade aplicada à empresa nos últimos 12 (doze) meses;
- IV - quando o proponente, deliberadamente, não responder às notificações destinadas a esclarecer ou a complementar a instrução do processo;
- V - quando a empresa não possuir programa de integridade implementado, a ser avaliado nos termos do Decreto n.º 12.304, de 9 de dezembro de 2024.

14.3. Das circunstâncias atenuantes

As sanções previstas serão atenuadas em 5% (cinco por cento), nos respectivos prazos, para cada circunstância atenuante, até o limite mínimo de **1 (um) mês** para a penalidade de



impedimento de licitar e contratar com o Estado do Espírito Santo e de **3 (três) anos** para a penalidade de **declaração de inidoneidade para licitar ou contratar**.

São circunstâncias atenuantes:

I - inexistência de registro de penalidade no Sistema de Cadastramento Unificado de Fornecedores (SICAF), exceto advertência, aplicada ao proponente nos últimos 12 (doze) meses;

II - reconhecimento da importância da preservação da empresa e de sua relevante função social;

III - a manutenção do emprego dos trabalhadores da proponente;

IV - quando a empresa colaborar para resolução ou mitigação do problema, apresentar justificativas, ou ainda, responder às comunicações realizadas pela Administração;

V - quando a empresa possuir programa de integridade implementado, a ser avaliado nos termos do Decreto federal n.º 12.304, de 9 de dezembro de 2024.

15. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Por se tratar apenas de um Chamamento Público, não vinculativo, para prospecção no mercado e que admite soluções variadas, não é viável definir valor estimado da contratação, que também poderá variar a depender da forma de contratação e das especificações das propostas recebidas.

Os valores indicados pelos proponentes não substituem laudo de avaliação, pesquisa de mercado, justificativa de preço ou análise de vantajosidade, pois o Chamamento Público serve para colher dados de mercado, não para fixar preço definitivo da contratação.

16. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

Por se tratar apenas de um Chamamento Público, não vinculativo, para prospecção no mercado e que admite soluções variadas, não há necessidade e adequação em especificar a adequação orçamentária na etapa.

17. INDICAÇÃO DOS GESTORES E FISCAIS DO CONTRATO

Conforme seção 2.7, a indicação dos gestores e fiscais do contrato e da contratada será variável conforme as respectivas condições (compra, locação tradicional ou locação no modelo *Built to Suit* (BTS)), devendo haver definição apenas em etapa posterior ao conhecimento do resultado do chamamento público.



18. ADENDOS

Adendo I: Programa de Necessidades Arquitetônico (Doc. SEI n.º 3209991).

Adendo II: Programa de Necessidades de Infraestrutura de Tecnologia da Informação e Comunicação (TIC) (Doc. SEI n.º 3065882).

Adendo III: Programa de Necessidades de Segurança ASI (Doc. SEI n.º 3067908).

19. RESPONSÁVEIS

Elaboração do Termo de Referência

Núcleo de Planejamento das Contratações

Servidor: Stevan Rocha Deorce

Cargo: Assessor Judiciário - QC / Técnico Judiciário - AE - Técnico em Eletrotécnica

Número funcional: 4055225

Documento assinado digitalmente
gov.br STEVAN ROCHA DEORCE
Data: 08/05/2026 11:00:31-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Informações técnicas de Arquitetura e de Engenharia

Coordenadoria de Projetos

Servidor: Amina Rocha Moreira

Cargo: Coordenadora de Projetos

Número funcional: 4111788

Documento assinado digitalmente
gov.br AMINA ROCHA MOREIRA
Data: 08/05/2026 12:54:57-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Coordenadoria de Fiscalização de Obras

Servidor: Ismênia Schaeffer Freitas

Cargo: Coordenadora de Fiscalização de Obras

Número funcional: 3288110

Assinado de forma digital por ISMENIA
SCHAEFFER FREITAS:03927268747
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, ou=Certificado Digital PF
A3, ou=Videoconferencia, ou=08598360000149,
ou=AC SyngularID Multipla, cn=ISMENIA
SCHAEFFER FREITAS:03927268747
Dados: 2026.05.08 12:39:19 -03'00'

Validação do Termo de Referência



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
do Estado do Espírito Santo
Secretaria Geral / Núcleo de Planejamento das Contratações - NPC
Secretaria de Engenharia, Gestão predial e Manutenção de Equipamentos

Secretaria de Engenharia, Gestão predial e Manutenção de Equipamentos

Servidor: Grace Kelly Breda Bazilio de Souza

Cargo: Secretária de Engenharia, Gestão predial e Manutenção de Equipamentos

Número funcional: 3405893



Documento assinado digitalmente

GRACE KELLY BREDÁ BAZILIO DE SOUZA

Data: 08/05/2026 12:57:53-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>