



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATIBA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
CNPJ Nº 27.744.150/0001-66

EDITAL DE CHAMADA PÚBLICA – LOCAÇÃO DE IMÓVEL

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 252/2026

CHAMADA PÚBLICA Nº 003/2026

ID CIDADES: 2026.029E0700001.18.0002

LEGISLAÇÃO APLICÁVEL: Lei nº 14.133/2021 e Decreto nº 065/2024.

O **MUNICÍPIO DE IBATIBA-ES**, com sede à Rua Salomão Fadlalah, nº 255, Centro, Ibatiba-ES, neste ato representado pelo Prefeito Municipal, o Senhor **LUÍS CARLOS PANCOTI**, portador do CPF nº 567.560.387-53, no uso de suas prerrogativas legais, torna público para conhecimento dos interessados, que estará realizando a CHAMADA PÚBLICA, para locação de imóvel para instalação e funcionamento da Creche Municipal Tropeirinhos, através da Secretaria Municipal de Educação.

PROTOCOLO DA DOCUMENTAÇÃO DE HABILITAÇÃO E PROJETO DE VENDA

ENDEREÇO: Setor de Protocolo da Prefeitura Municipal de Ibatiba-ES - Rua Salomão Fadlalah, nº 255, Centro, Ibatiba-ES

PERÍODO: do dia 23/02/2026 ao dia 13/03/2026

ABERTURA DA HABILITAÇÃO: Dia 16/03/2026

CONTATOS: E-mail: setordecomprasibatiba@gmail.com - Telefone: (28) 3321-8234 (Senhora Leila Aparecida Batista Hubner – Agente de Contratação).

ANEXOS DESTE EDITAL

Anexo I – Proposta de Locação

Anexo II – Modelo de Declaração Conjunta

Anexo III – Minuta de Contrato

Anexo V – Termo de Referência



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATIBA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
CNPJ Nº 27.744.150/0001-66

1. DO OBJETO

1.1. O presente Chamamento Público tem por objeto a seleção de imóveis para locação de imóvel para instalação e funcionamento da Creche Municipal Tropeirinhos, através da Secretaria Municipal de Educação.

2. DA JUSTIFICATIVA

2.1. Inicialmente, informamos que a Secretaria Municipal de Educação não dispõe, em seu patrimônio, de prédios ou de um espaço próprio para sua sede administrativa que atenda às necessidades específicas, sendo, portanto, indispensável a locação de um imóvel.

2.2. Há a necessidade de locação de um imóvel destinado ao funcionamento da Creche Municipal Tropeirinhos, tendo em vista que o contrato de locação anteriormente vigente se encontra vencido, não sendo possível sua continuidade. A nova locação é necessária para assegurar a regularização da situação contratual, bem como a manutenção do atendimento da unidade de Educação Infantil, atendendo às exigências legais e estruturais estabelecidas pelos órgãos competentes.

2.3. É importante frisar que o imóvel a ser locado necessita estar localizado em local adequado para atender as crianças, de modo que tenha uma acessibilidade comportando o livre acesso dos usuários.

2.4. A contratação se faz necessária em função da falta de acessibilidade e estrutura para finalidade de Creche do imóvel atual.

2.5. Assim, tendo por base as informações da demandante faz-se imprescindível a locação de um novo imóvel, para um atendimento adequado às crianças assistidas pela Creche Municipal Tropeirinhos.

3. DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL

3.1.1. O imóvel a ser locado deverá estar localizado no Centro da cidade, possuir uma área aproximada de 340 m², fácil acesso e apresentar características compatíveis com o funcionamento de uma unidade de Educação Infantil.

3.1.2. Deverá tratar-se de casa térrea, contemplando, no mínimo, os seguintes ambientes:

- sala administrativa;
- 6 salas de aula;
- sala de apoio pedagógico;
- sala dos professores;
- área destinada a playground.

4. DO PRAZO DA LOCAÇÃO

4.1. O prazo da locação será de 12 (meses), podendo ser prorrogado conforme interesse da Administração e previsão legal.



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATIBA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
CNPJ Nº 27.744.150/0001-66

5. DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

5.1. Poderão participar desta chamada pública pessoas físicas ou jurídicas que sejam proprietárias ou possuam procuração válida para ofertar o imóvel.

6. DA DOCUMENTAÇÃO EXIGIDA

6.1. Os conjuntos de documentos relativos à habilitação, todos em plena validade deverão ser protocolizados na sede da Prefeitura Municipal de Ibatiba, localizada na Rua Salomão Fadlalah, nº 255, Centro, no horário de 08:00h às 11:00h e de 12:00h às 17:00h.

6.1. Os interessados deverão apresentar os seguintes documentos:

- Cópia do RG e CPF (pessoa física) ou CNPJ e Contrato Social (pessoa jurídica);
- Comprovante de propriedade do imóvel;
- Certidões negativas de débitos municipais, estaduais, federais e trabalhistas;
- Proposta comercial com valor mensal pretendido para locação;
- IPTU pago;
- Boletim de Cadastro Imobiliário – BCI;
- Últimas faturas pagas referentes ao consumo de energia elétrica e água;
- Declaração de Não Parentesco com a Municipalidade;
- Declaração de Fatos Impeditivos;
- Demais documentos que se fizerem necessários.

6.2. Os documentos devem estar contidos em envelopes fechados e lacrados e identificados com as seguintes informações:

DESTINO: SETOR DE COMPRAS
DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO
CHAMADA PÚBLICA Nº 003/2026 – LOCAÇÃO DE IMÓVEL
NOME/RAZÃO SOCIAL _____
CPF/CNPJ: _____

7. DOS CRITÉRIOS DE SELEÇÃO

7.1. A seleção será realizada com base nos seguintes critérios:

- Adequação do imóvel às necessidades da Secretaria Municipal de educação;
- Estrutura física do imóvel adequada às necessidades específicas da Creche Municipal Tropeirinhos
- Localização estratégica e acessibilidade;
- Condições estruturais e segurança;
- Custo-benefício da locação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATIBA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
CNPJ Nº 27.744.150/0001-66

8. DOS PRAZOS E ENTREGA DAS PROPOSTAS

8.1. As propostas deverão ser entregues até o dia 13/03/2026, no setor de protocolo da Prefeitura Municipal de Ibatiba.

9. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

9.1. Este Chamamento Público não implica em obrigação de contratação por parte da Administração, reservando-se o direito de revogá-lo a qualquer tempo, conforme interesse público.

Ibatiba - ES, 19 de fevereiro de 2026.

LEILA APARECIDA BATISTA HUBNER
Agente de Contratação



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATIBA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
CNPJ Nº 27.744.150/0001-66

ANEXO I

PROPOSTA DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 252/2026

CHAMADA PÚBLICA Nº 003/2026

Locador: **PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATIBA**

Locatário:

CPF Fone para contato:

Endereço do Imóvel:

Tipo: (Apartamento/Casa/Sala Comercial, etc.)

Área: (Metros Quadrados):

Quantidade de cômodos: (número de quartos, banheiros, salas, vagas de garagem, entre outros detalhes relevantes):

.....

.....

Valor da Locação: R\$ (Valor Mensal Pretendido):

Observações Adicionais: (Incluir qualquer outra condição ou detalhe relevante):

.....

.....

Declaro estar ciente das condições acima descritas e, caso aceita a proposta, comprometo-me a firmar o contrato de locação correspondente.

Ibatiba/ES, de de 2026.

ASSINATURA DO RESPONSÁVEL



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATIBA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
CNPJ Nº 27.744.150/0001-66

ANEXO II

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 252/2026
CHAMADA PÚBLICA Nº 003/2026

DECLARAÇÃO UNIFICADA

A empresa e/ou pessoa física _____, inscrita no CNPJ nº _____ e/ou CPF nº _____, com sede _____, DECLARA que:

- Que até a presente data inexistem fatos impeditivos para sua habilitação e que **CUMPRE** todos os requisitos habilitatórios na Chamada Pública nº XXX/2026 do Município de Ibatiba, ciente da obrigatoriedade de declarar ocorrências supervenientes.
- **NÃO** possui sócio ou proprietário que seja servidor ou dirigente da Prefeitura Municipal de Ibatiba-ES ou que possuem qualquer tipo de parentesco, consanguíneo ou afim, até o 3º grau, com o Prefeito, Vice-Prefeito, Agentes Políticos, Ordenadores de Despesas e/ou Servidores da Prefeitura Municipal de Ibatiba que participem da fase de planejamento do referido certame: elaboração de projeto básico, projeto executivo ou termo de referência, elaboração de edital, atuação na Comissão de Compras Governamentais ou como Agente de Contratação, emissão de pareceres jurídicos ou técnicos, adjudicação, homologação e Ratificação da Dispensa de Licitação e fiscalização do contrato.

➤

CIDADE- ESTADO, _____ de _____ de 2026.

ASSINATURA DO RESPONSÁVEL

CPF/ CNPJ: _____



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATIBA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
CNPJ Nº 27.744.150/0001-66

ANEXO III

MINUTA DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL Nº XXX/2026

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 252/2026
CHAMADA PÚBLICA Nº 003/2026
ID CIDADES: 2026.029E0700001.18.0002

**MINUTA DE CONTRATO DE LOCAÇÃO
DE 01 (UM) IMÓVEL, DESTINADO À
INSTALAÇÃO DA CRECHE MUNICIPAL
TROPEIRINHOS**

O **MUNICÍPIO DE IBATIBA-ES**, com sede à Rua Salomão Fadlalah, nº 255, Centro, Ibatiba-ES, representado pelo Senhor Prefeito Municipal, Prefeito **LUIS CARLOS PANCOTI**, brasileiro, casado, cirurgião Dentista, portador da cédula de identidade nº 327185 MM RJ e inscrito no CPF sob o nº 567.560.387-83, residente e domiciliado no município de Ibatiba/ES, doravante denominado simplesmente **LOCATÁRIO** e de outro lado, e de outro lado _____, portadora do CPF nº _____ e da carteira de identidade nº _____, residente na Rua _____, nº _____, bairro _____, cidade _____, CEP: _____, neste ato denominado simplesmente **LOCADOR**, resolvem assinar o presente contrato, conforme teor do Processo Administrativo nº 252/2026 – Chamada Pública nº 003/2026, e em conformidade com a Lei nº 14.133/2021, que regerá pelas Cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. Locação de imóvel de propriedade do LOCADOR, localizado na Rua _____, nº _____, Bairro _____, CEP: _____ com as medias de área de _____, para fins exclusivos de instalação da _____.

CLÁUSULA SEGUNDA - DAS CONDIÇÕES E DA UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

2.1. A presente locação destina-se ao uso para os fins acima descritos, vedando-se ao **LOCATÁRIO** sublocá-lo.

2.2. Fica acordado que o imóvel será devolvido, após o advento do termo, com as modificações efetuadas pelo Locatário, não cabendo nenhuma indenização de qualquer natureza em razão da utilização descrito no objeto deste contrato e não cabendo reforma posterior, uma vez que o Locatário fará reforma para utilização.



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATIBA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
CNPJ Nº 27.744.150/0001-66

CLÁUSULA TERCEIRA - DAS BENFEITORIAS

3.1. O Município poderá efetuar as modificações e benfeitorias que julgar necessárias a utilização do imóvel, desde que esteja em concordância com a **LOCADORA**.

3.2. As benfeitorias e modificações passarão a ser parte integrante do imóvel, não assistindo à **LOCADORA** o direito de retenção ou indenização sobre os mesmos.

CLÁUSULA QUARTA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

4.1. Os pagamentos correrão por conta de recursos do orçamento vigente da Secretaria Municipal de Administração, conforme se segue:

Órgão	Unidade Orçamentária	Função	Projeto/Atividade	Elemento de Despesa	Fonte	Ficha
060 – Secretaria Municipal de Educação	001	12	2.038	33903900000	150000250000	356

CLÁUSULA QUINTA - VALOR DO ALUGUEL, DESPESAS, TRIBUTOS E REAJUSTES

5.1. O valor global do presente contrato é de R\$ _____ (valor por extenso), por um período de 12 (doze) meses, em conformidade com o Art. 107 da Lei nº 14.133/2021.

5.1.1. Como aluguel mensal, o **LOCATÁRIO** se obriga a pagar 12 (doze) parcelas no valor de R\$ _____ (_____), a ser efetuado diretamente ao **LOCADOR** ou procurador por ele estabelecido.

5.2. Ocorrendo alguma mudança no âmbito governamental, todos os valores agregados ao aluguel, serão revistos pelas partes.

5.2.1. Tal reajuste ocorrerá independentemente de aviso ou interpelação judicial prévia, e vigorará entre as partes, no primeiro dia útil subsequente a ocorrência do mesmo.

5.3. Todas as despesas diretamente ligadas ao imóvel, tais como água, luz, telefone, todas as multas pecuniárias decorrentes do não pagamento ou atraso das quantias mencionadas neste, ficarão sob a responsabilidade do **LOCATÁRIO**, se for o caso.

5.3.1. O pagamento do IPTU é de responsabilidade do **LOCADOR**.

5.4. Será admitido o reajuste do valor locatício mensal, em contrato com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M/FGV, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data de sua assinatura, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

CLÁUSULA SEXTA - DA RESPONSABILIDADE DO LOCADOR

6.1. Colocar a disposição do Locatário o imóvel especificado no objeto do presente contrato.



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATIBA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
CNPJ Nº 27.744.150/0001-66

6.2. Permitir ao Locatário, através de pessoas por este credenciado, o acompanhamento da execução do contrato.

6.3. Prestar em tempo hábil, todas as informações que lhe forem solicitadas pelo contratante, relativas ao presente contrato.

6.4. Após o vencimento ou rescisão do presente contrato, o locador deverá proceder à vistoria do referido imóvel, no prazo máximo de 10 (dez) dias, a fim de que se constate que o mesmo está em perfeito estado de conservação. Caso seja feita a vistoria e sejam constatados estragos que não estejam relacionados à pintura e limpeza do imóvel, em qualquer de suas dependências, isto impedirá o seu recebimento por parte do locador. Devendo o locador notificar o Locatário a fim de que sane os estragos, ou, o indenize da importância correspondente a tais reparos e consertos que tenham que ser feitos, sob pena de fazê-lo judicialmente.

6.5. O Locador poderá verificar a qualquer tempo, por si ou por pessoa de sua confiança, a fiel observância das obrigações assumidas pelo Locatário neste instrumento, tais como: a devida conservação do imóvel ora locado, dentre outras. Caso ocorra nestas vistorias a constatação de estragos por parte do Locatário, serão tomadas as devidas providências por parte do Locador.

6.6. O **LOCADOR** manterá o imóvel disponível para a locação pelo prazo mínimo de mais 12 (doze) meses, com exclusividade para o Município de Ibatiba-ES, caso seja necessário continuar utilizando o imóvel.

6.7. Em caso de alienação, o **LOCADOR** deverá notificar o **LOCATÁRIO** para que este possa exercer seu direito de preferência na aquisição do imóvel, nas mesmas condições e que for oferecido a terceiros.

6.7.1. Para efetivação da preferência, deverá o **LOCATÁRIO** responder a notificação, de maneira inequívoca, no prazo de 05 (dias).

6.8. Ficam os sucessores a qualquer título, inclusive em caso de alienação, obrigados ao cumprimento de todas as obrigações pactuadas no presente contrato, especialmente quanto ao prazo de disponibilidade do imóvel para locação ao Município de Ibatiba-ES.

6.9. O **LOCADOR** deverá providenciar a competente averbação deste junto ao Cartório de registro de Imóveis.

CLÁUSULA SÉTIMA - DA RESPONSABILIDADE DO LOCATÁRIO

7.1. Promover os pagamentos dos valores ajustados, com observância das normas regulamentares vigentes.

7.2. Adotar as demais providências administrativas que se fizerem necessárias, ao bom cumprimento do contrato.

7.3. Comunicar ao Locador em tempo hábil qualquer problema decorrente com o imóvel.

7.4. Registrar as ocorrências existentes durante a execução do contrato, dando ciência ao Locador, respondendo integralmente pela sua omissão.



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATIBA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
CNPJ Nº 27.744.150/0001-66

7.5. Manter o objeto do presente contrato no mais perfeito estado de conservação e limpeza para assim restituir ao Locador quando findo ou rescindindo a locação.

7.6. O Locatário declara ter procedido à vistoria do imóvel locado, recebendo-o em perfeito estado de conservação.

7.7. Encaminhar ao Locador todas as notificações, avisos, ou intimações dos poderes públicos que forem entregues no imóvel, sob pena de responder pelas multas e penalidades decorrentes do atraso no pagamento e satisfação no cumprimento de determinações por aqueles poderes.

7.8. O Locatário deverá efetuar o pagamento além do aluguel, de todas as despesas de água, energia elétrica e esgoto, durante a vigência do presente contrato.

CLÁUSULA OITAVA - DO PRAZO

8.1. O presente contrato terá vigência por um período de 12 (doze) meses, contados a partir do dia ____/____/2026, podendo ser prorrogado em conformidade com a Lei nº 14.133/2021.

CLÁUSULA NONA - DA RESCISÃO

9.1. A rescisão do contrato poderá ser efetuada de pleno direito, independentemente de interpelação ou notificação judicial, nas ocorrências de quaisquer hipóteses abaixo:

a) Unilateralmente, nos casos de:

- descumprimento total ou parcial devido inobservância de quaisquer de suas cláusulas e condições, mediante notificação por escrito, com prova de recebimento, à parte inadimplente, concedendo o prazo de 120 (cento e vinte) dias para desocupação do imóvel;
- por razões de interesse público devidamente justificadas, mediante ato administrativo formal e motivado, independentemente de concordância da parte LOCADORA, nos termos da legislação vigente.

b) Paralisação total ou parcial na locação do imóvel, sem prévio e expreso consentimento do contratante;

c) Incêndio total ou parcial ou qualquer outro sinistro que impeça a utilização do mesmo por mais de 30 (trinta) dias;

d) Desapropriação do imóvel;

e) Amigavelmente, por acordo entre as partes;

f) Por motivo de caso fortuito ou força maior, devidamente, comprovado e reconhecido pelas partes signatárias, com a concessão de prazo de 120 (cento e vinte) dias para a desocupação do imóvel;

g) Judicialmente.



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATIBA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
CNPJ Nº 27.744.150/0001-66

CLÁUSULA DÉCIMA - DAS PENALIDADES

10.1. Poderão ser aplicadas as penalidades as partes, pelo não cumprimento das disposições gerais previstas neste contrato, ficando as partes sujeitas as penalidades estabelecidas na Lei nº 14133/21 e suas alterações.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DO ACOMPANHAMENTO E FISCALIZAÇÃO

11.1. A execução deste Contrato será acompanhada pela Secretaria Municipal de Educação, através da servidora **Gilma Maria Gomes**, ocupante do cargo de Chefe de Almoxarifado, de acordo com os termos do Art. 177 da Lei nº 14.133/21.

11.2. A Secretaria Municipal de Educação deverá atestar a utilização do imóvel mensalmente, encaminhando ao Setor de Tesouraria uma Autorização de Liquidação e Pagamento do Aluguel.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DO FORO

12.1. Fica estabelecido o Foro da Cidade de Ibatiba-ES, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões oriundas ou indiretamente deste instrumento, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

12.2. A execução deste contrato obedecerá às disposições contidas na Lei nº 14.133/21, suas atualizações, e demais Legislações Complementares.

12.3. E por estarem juntos e acordados, foi lavrado o presente contrato em 02 (duas) vias de igual teor, para que produza seus efeitos legais.

Ibatiba-ES, ____ de _____ de 2026.

LUÍS CARLOS PANCOTI
Prefeito Municipal

LOCADOR
CPF/CNPJ:



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATIBA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
CNPJ Nº 27.744.150/0001-66
ANEXO V

TERMO DE REFERÊNCIA

MODALIDADE SUGERIDA: Chamada Pública

TIPO SUGERIDO: Empreitada por Preço Global

LEGISLAÇÃO APLICÁVEL: Lei Federal nº 14.133/2021

DO OBJETO

Locação de imóvel para instalação e funcionamento da Creche Municipal Tropeirinhos, conforme condições estabelecidas no Termo de Referência.

Secretaria Requisitante: Secretaria Municipal de Educação



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATIBA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
CNPJ Nº 27.744.150/0001-66

TERMO DE REFERÊNCIA

2. DO OBJETO

2.1. Locação de imóvel para instalação e funcionamento da Creche Municipal Tropeirinhos, conforme condições estabelecidas no Termo de Referência.

Nº	UNIDADE	DESCRIÇÃO DO OBJETO	PERÍODO
01	01	O imóvel a ser locado deverá estar localizado no Centro da cidade, possuir uma área aproximada de 340 m², fácil acesso e apresentar características compatíveis com o funcionamento de uma unidade de Educação Infantil.	12 MESES

3. JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

4. Inicialmente, informamos que a Secretaria Municipal de Educação não dispõe, em seu patrimônio, de prédios ou de um espaço próprio para sua sede administrativa que atenda às necessidades específicas, sendo, portanto, indispensável a locação de um imóvel.

5. Há a necessidade de locação de um imóvel destinado ao funcionamento da Creche Municipal Tropeirinhos, tendo em vista que o contrato de locação anteriormente vigente se encontra vencido, não sendo possível sua continuidade. A nova locação é necessária para assegurar a regularização da situação contratual, bem como a manutenção do atendimento da unidade de Educação Infantil, atendendo às exigências legais e estruturais estabelecidas pelos órgãos competentes.

6. É importante frisar que o imóvel a ser locado necessita estar localizado em local adequado para atender as crianças, de modo que tenha uma acessibilidade comportando o livre acesso dos usuários.

7. A contratação se faz necessária em função da falta de acessibilidade e estrutura para finalidade de Creche do imóvel atual.

8. Assim, tendo por base as informações da demandante faz-se imprescindível a locação de um novo imóvel, para um atendimento adequado às crianças assistidas pela Creche Municipal Tropeirinhos.

9. JUSTIFICATIVA DO VALOR A SER CONTRATADO

3.1. O custo total desta contratação será definido após realização das avaliações dos imóveis e será informado em adendo a este termo de referência.

3.2. Os imóveis serão submetidos à avaliação da Secretaria Municipal de Educação, por meio de Laudo de Avaliação, realizado pela Comissão, atestando o valor de mercado do imóvel.

4. CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO IMÓVEL

4.1. A contratação do imóvel que servirá para a instalação da Creche Municipal Tropeirinhos deverá atender os seguintes requisitos:



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATIBA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
CNPJ Nº 27.744.150/0001-66

4.1.1. O imóvel a ser locado deverá estar localizado no Centro da cidade, possuir uma área aproximada de 340 m², fácil acesso e apresentar características compatíveis com o funcionamento de uma unidade de Educação Infantil.

4.1.2. Deverá tratar-se de casa térrea, contemplando, no mínimo, os seguintes ambientes:

- sala administrativa;
- 6 salas de aula;
- sala de apoio pedagógico;
- sala dos professores;
- área destinada a playground.

5. DO DOCUMENTO DE HABILITAÇÃO

5.1. Para a contratação em tela, os interessados deverão possuir os seguintes documentos para a Habilitação:

- Cópia do RG e CPF (pessoa física);
- Comprovante de propriedade do imóvel;
- Certidões negativas de débitos municipais, estaduais, federais e trabalhistas;
- Proposta comercial com valor mensal pretendido para locação;
- IPTU pago;
- Boletim de Cadastro Imobiliário – BCI;
- Últimas faturas pagas referentes ao consumo de energia elétrica e água;
- Declaração de Não Parentesco com a Municipalidade;
- Declaração de Fatos Impeditivos;
- Demais documentos que se fizerem necessários.

6. PRAZO DE VIGÊNCIA DO CONTRATO

6.1. O contrato terá vigência de 12 (doze) meses, a contar da data de sua assinatura, podendo ser prorrogável, enquanto houver interesse público, mediante Termo Aditivo.

7. REAJUSTE

7.1. contrato será reajustado após 12 (doze) meses da data de assinatura do contrato por ambas as partes contratantes, tomando-se por base o Índice Geral de Preços-Mercado (IGP-M)-FGV.

7.2. Caso o LOCADOR não solicite o reajuste até a data da prorrogação contratual, ocorrendo a preclusão do direito, nova solicitação só poderá ser feita após o decurso de novo interregno mínimo de um ano, contado na forma prevista neste contrato.



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATIBA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
CNPJ Nº 27.744.150/0001-66

8. DO PAGAMENTO

8.1. O pagamento será feito pela Prefeitura Municipal de Ibatiba, em até 30 (trinta) dias após a data do recebimento da Nota Fiscal ou Fatura, documento este entregue diretamente no setor de compras da Prefeitura Municipal, ou mediante a emissão de Ordem Bancária em conta corrente indicada pela contratada.

8.2. A Contratada deverá encaminhar junto a Nota Fiscal ou Fatura documento em papel timbrado da empresa informando o Banco, a Agência e o número da Conta a ser depositado o pagamento, não será aceita a emissão de boletos bancários para efetuar o pagamento das Notas Fiscais e/ou Faturas.

8.3. Em caso de devolução da Nota Fiscal ou Fatura para correção, o prazo para o pagamento passará a fluir após a sua reapresentação.

8.4. A nota fiscal/fatura deverá ser emitida pela própria Contratada, obrigatoriamente com o número de inscrição no CNPJ apresentado nos documentos de habilitação e das propostas de preços, bem como da Nota de Empenho, não se admitindo notas fiscais/faturas emitidas com outros CNPJs.

9. DAS SANÇÕES PARA O CASO DE INADIMPLEMENTO

9.1. Em caso de inexecução total ou parcial do pactuado, em razão do descumprimento de qualquer das condições avençadas, a contratada ficará sujeita às seguintes penalidades nos termos do Art. 156 da Lei nº 14.133/2021:

- Advertência;
- Multa de 10% (dez por cento) do valor do contrato;
- Impedimento de licitar e contratar com a Administração por prazo não superior a 03 (três) anos;
- Declaração de Inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública.

9.2. Quem convocada dentro do prazo de validade da sua proposta, não celebrar o contrato, deixar de entregar ou apresentar documentação falsa exigida para o certame, ensejar o retardamento da execução de seu objeto, não mantiver a proposta, falhar ou fraudar na execução do contrato, comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude fiscal, ficará impedida de licitar e contratar com a União, Estados, Distrito Federal ou Municípios pelo prazo de até 05 (cinco) anos, sem prejuízo das multas previstas em edital e no contrato e das demais cominações legais.

9.3. As penalidades somente poderão ser relevadas ou atenuadas pela autoridade competente aplicando-se o Princípio da Proporcionalidade, em razão de circunstâncias fundamentados em fatos reais e comprovados, desde que formuladas por escrito e no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis da data em que for oficiada a pretensão da Administração no sentido da aplicação da pena.



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATIBA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
CNPJ Nº 27.744.150/0001-66

9.4. As multas de que trata este capítulo, deverão ser recolhidas pelas adjudicatárias em conta corrente em agência bancária devidamente credenciada pelo município no prazo máximo de 05 (cinco) dias a contar da data da notificação, ou quando for o caso, cobrado judicialmente.

10. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

10.1. As despesas decorrentes da presente contratação ocorrerão por conta da seguinte dotação orçamentária

Órgão	Unidade Orçamentária	Função	Projeto/Atividade	Elemento de Despesa	Fonte	Ficha

11. CONDIÇÕES DE EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS

11.1. A entrega do imóvel dar-se-á após a assinatura do contrato e/ou data do Termo de Entrega das chaves;

11.2. No Laudo de Vistoria constará do relatório fotográfico, apontando a situação em que se encontra o imóvel, quando do início da locação, a fim de que sejam resguardados os direitos e obrigações das partes contratantes;

11.3. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil;

11.4. O LOCATÁRIO fica, desde já autorizado a fazer no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.

12. DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

12.1. Entregar o imóvel nas condições contratadas, incluindo piso, instalação hidráulica e instalação elétrica.

12.2. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel, resguardando o LOCATÁRIO dos embaraços e turbações de terceiros, que tenham ou pretendam ter direito sobre coisa alugada.

12.3. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores a locação;

12.4. Pagar os impostos (IPTU) incidentes sobre o imóvel;

12.5. Manter-se, durante a execução do Contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas e todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na Lei 14.133/21 e suas alterações, para comprovação sempre que necessária junto a Sec. Mun. De Educação, apresentando, mensalmente, as certidões negativas de débito necessárias à liquidação e pagamento da despesa.

12.6. Reparar, corrigir, remover, reconstituir ou substituir, às suas expensas no total ou em parte, o objeto deste Contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar do recebimento da comunicação expedida pela Secretaria.



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATIBA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
CNPJ Nº 27.744.150/0001-66

12.7. Responder pelos danos diretamente causados às Secretarias ou a terceiro, decorrentes de sua culpa ou dolo na execução do contrato, não excluindo ou reduzindo essa responsabilidade da fiscalização ou acompanhamento pelo LOCATÁRIO.

13. DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

13.1. O LOCATÁRIO deverá servir-se do imóvel para o fim previamente convencionado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

13.2. Designar Servidor responsável pelo acompanhamento e fiscalização do Contrato, que deverá ser o elemento de ligação entre as partes e de responder em nome do órgão pela relação técnica e administrativa entre as partes;

13.3. Acompanhar, fiscalizar, conferir e avaliar os serviços prestados;

13.4. Aplicar a LOCADORA as penalidades regulamentares e contratuais cabíveis;

13.5. Efetuar os pagamentos nas condições pactuadas;

13.6. Notificar a CONTRATADA, por escrito, ocorrências de eventuais imperfeições na execução dos serviços, fixando o prazo para sua correção.

13.7. O LOCATÁRIO "deverá comunicar ao locador qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros"

13.8. Realizar reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

13.9. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica e água.

13.10. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do Locador.

13.11. O LOCATÁRIO deverá restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal e aquelas decorrentes de caso fortuito ou força maior.

14. DO REGIME DE EXECUÇÃO

14.1. O regime de execução do objeto será empreitada por preço global, considerando que a contratação refere-se à locação de imóvel, mediante pagamento mensal previamente fixado, abrangendo a disponibilização do bem em perfeitas condições de uso, conforme as especificações e exigências estabelecidas neste Termo de Referência, durante todo o período contratual.

15. DAS PROPOSTAS

15.1. Poderão entregar propostas pessoas físicas ou jurídicas que atendam às condições exigidas neste termo de referência.

15.2. A proponente deverá apresentar proposta de preços e demais documentos conforme solicitação, pelo órgão competente.

15.3. O valor da locação deverá ser compatível com o preço de mercado, mediante avaliação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATIBA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
CNPJ Nº 27.744.150/0001-66

15.4. As propostas deverão conter os seguintes elementos obrigatórios:

Dados do participante:

- nome/razão social, CPF/CNPJ, telefone, endereço, e-mail de contato;
- Endereço do imóvel;
- Valor do aluguel pretendido;
- Documento comprobatório de propriedade do imóvel, de preferência cópia da certidão de registro do imóvel ou contrato de compra e venda;
- Certidão negativa de débitos quanto ao Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU;

Os documentos abaixo também deverão acompanhar a proposta:

- Cópia de escritura ou recibo de compra e venda do imóvel que deverá estar em nome do locador;
- Comprovante de endereço do imóvel a ser locado;
- Documentos pessoais do locador (RG e CPF), quando pessoa física e Inscrição de CNPJ quando pessoa jurídica e comprovante de endereço atualizado;
- Apresentar Certidões Negativas de débitos Federais, Estaduais e Municipais, em caso do locador se tratar de pessoa jurídica, deverá também apresentar Certidões Negativas de INSS, Débitos Trabalhistas e FGTS.;
- Declaração de Não Parentesco com a Municipalidade;
- Declaração de Fatos Impeditivos.

15.5. A validade da proposta deverá ser de, no mínimo, 60 (sessenta) dias, contados da data da entrega da mesma.

15.6. Serão consideradas válidas as propostas que cumprirem as exigências e os critérios objetivos contidos neste Termo de Referência.

15.7. A proposta de menor valor, entre as consideradas válidas, será encaminhada à Secretaria Responsável, para análise e aprovação, quanto ao atendimento do imóvel às condições de localização e instalação, descritas no Termo de Referência.

15.8. Após aprovação da Secretaria Responsável, a Prefeitura Municipal procederá com a avaliação do imóvel escolhido, emitindo ao final Laudo de Avaliação do imóvel, atestando o valor de mercado;

15.9. Após a conclusão do Laudo de Avaliação, e atendidas todas as exigências, o proprietário do imóvel escolhido será convocado para a assinatura do contrato.



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATIBA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
CNPJ Nº 27.744.150/0001-66

16. DA FISCALIZAÇÃO

16.1. A Fiscalização da ata de registro de preços e contrato oriundo desta solicitação será ampla e irrestrita, sendo a fiscalização realizada pela servidora **Gilma Maria Gomes**, ocupante do cargo de Chefe de Almoxarifado, lotada na Secretaria Municipal de Educação.

16.2. A fiscalização compete o acompanhamento e amplo controle da execução dos fornecimentos até a conclusão do contrato, bem como decidir os casos a que se refiram direta ou indiretamente relacionados ao fornecimento em questão.

Ibatiba-ES, 09 de fevereiro de 2026.

Elaborado por:

LEILA APARECIDA BATISTA HUBNER
Agente de Contratação

Aprovado por:

EZEQUIAS MIRANDA SANGI
Secretário Municipal de Educação

O presente Termo de Referência datado de 09/02/2026, encontra-se assinado nos autos do Processo de Chamada Pública, com vista disponível aos interessados.