



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO

| IDENTIFICAÇÃO DO PROJETO   |   |
|--|---|
| <b>Título do Projeto:</b><br>Locação de imóvel para ampliação alocação de alunos durante a obra de Reconstrução da EEEFM Leandro Escobar.  |   |
| <b>Delimitação do Objeto a ser Licitado:</b><br>Realização de Chamada Pública para locação de imóvel na região de Guarapari, contendo, no mínimo, 06 salas de aula, com capacidade mínima de trinta lugares e demais ambientes detalhados na Tabela 02 do item 3, destinado à instalação da unidade escolar.                             |   |
| <b>Modalidade de Licitação – Base Legal:</b><br>Lei nº 8.666/93 Art. 24, X   | <b>Dados Orçamentários:</b><br>Programa de Trabalho: 12.362.0032.4348 – MANUTENÇÃO E REGULARIZAÇÃO IMOBILIÁRIA DAS ESCOLAS DE ENSINO MÉDIO;             |
| <b>Estimativa de Custos Global – Base Legal:</b><br><br><b>Valor Total Estimado:</b> R\$ 576.000,00 (quinhentos e setenta e seis mil reais)  | Natureza da despesa: 339039 10 – proprietário pessoa jurídica<br>Natureza da despesa: 339036 15 proprietário pessoa física;<br>Fonte: 0102, 0114 e 0131 |
| <b>Prazo Estipulado para contratação – Base Legal:</b> 36 meses, a partir da assinatura do contrato – Art. 3º do Decreto Estadual 1.512/1981.  |   |
| <b>Unidade Administrativa Responsável pela Coordenação Geral do Projeto:</b> SESE/GERFE, SEPLA /GEPLAN e SEAF/GEAD   |   |
| <b>Responsáveis pela Elaboração e assinatura do Projeto:</b><br>André Melotti Rocha<br>Roberto Luiz Gomes<br>Marcelo Amorim Gonçalves  |   |
| <b>Colaboradores na elaboração do projeto:</b> Luana Delabarba Delunardi   |   |
| <b>Data de elaboração:</b> 20/07/2022  |   |
| <b>Data prevista para implantação:</b> 21/11/2022  |   |
| <b>Número da versão e data:</b> Versão 03 - 12/08/2022   |   |
| <b>Identificação do Nível de Alçada:</b><br>( ) Valor estimado de até R\$ 100.000,00 (subsecretário da área).<br>( ) Valores acima de R\$ 100.000,00 até R\$ 500.000,00 (aprovação pelo conjunto dos subsecretários SEDU).<br>( x) Valores acima de R\$ 500.000,00 (aprovação pelos subsecretários em conjunto com o secretário da SEDU) |   |
| <b>Analisado pelo COAP em reunião realizada no dia 16/10/2021, conforme Ata Nº 1.156/2021.</b><br>O COAP foi instituído por meio da PORTARIA nº 006-R, de 14 de janeiro de 2020, publicada no DOEES em 15.01.2020.   |   |



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO

TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO

- 1.1 Locação de um imóvel no município de Guarapari, região de Perocão, destinado à alocação da unidade escolar EEEFM Leandro Escobar, que possua os ambientes e dimensões adequadas conforme exigências previstas na Resolução nº 3777/14 do Conselho Estadual de Educação e demais detalhamentos especificados no item 3 deste Termo de Referência.

2. JUSTIFICATIVA

- 2.1 Considerando que o Contrato nº 008/2022, Processo 2022-T8LB0, que tem por objeto “Execução de Obra de Reconstrução Da EEEFM Leandro Escobar, com fornecimento de mão-de-obra e materiais”, localizada no município Guarapari/ES, com início de execução do objeto em 01/04/2022 e término previsto em 17/09/2024;
- 2.2 Considerando que entre os procedimentos estão previstas a realização de demolição e reconstrução da nova sede da escola, contendo prédio escolar e administrativo com 3 pavimentos, castelo d'água e urbanização externas;
- 2.3 Considerando que a demanda para o remanejamento de alunos e, por consequência da locação do imóvel, **com no mínimo 06 salas de aula**, foi diagnosticada a partir da solicitação realizada pelo Conselho Escolar e pela Câmara Municipal de Guarapari, acostada aos autos;
- 2.4 Considerando que ambos os documentos solicitam a viabilização de locação de um espaço para melhor acomodar os alunos durante a execução do objeto contratual;
- 2.5 Considerando que o remanejamento dos alunos também irá possibilitar uma maior agilidade na execução dos serviços de reconstrução da escola, uma vez que o local apresenta limitações de espaços;
- 2.6 Considerando a análise, faz-se necessário a busca por imóvel para locação, que possua programa de necessidades compatível com as exigências da Resolução nº 3777/14 do Conselho Estadual de Educação, do atendimento às normas de Segurança contidas nas NT's do Corpo de Bombeiros do Estado do Espírito Santo – CBMES, além de ser provido de Acessibilidade Universal, conforme prevê a NBR 9050.
- 2.7 Considerando a urgência do atendimento à comunidade escolar, quanto do remanejamento dos alunos, será admitida a avaliação de imóvel, que possua acessibilidade, que atenda ao CBMES, e que tenha todos os ambientes descritos na Tabela 01, do item 3 do presente Termo de Referência.
- 2.8 Considerando que nesse sentido é preciso que seja realizada chamada pública para a identificação de imóvel que possa atender a essa necessidade.
- 2.9 Resta, portanto, demonstrado o interesse público na abertura de procedimento para a Chamada Pública que vise a verificação no mercado de imóveis existentes que atendam às características já delineadas e as demais elencadas no item 3 do presente Termo de Referência.



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO

### 3. DAS ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL

- 3.1 O imóvel deverá ser localizado na região de Perocão, em um dos seguintes bairros: Perocão, Santa Mônica, Portal de Santa Mônica, Santa Rosa, Três Praias, Portal de Guarapari e Jabarai, município de Guarapari/ES, a fim de permitir o atendimento à comunidade escolar no suporte à demanda não atendida pelas demais unidades estaduais da região.
- 3.2 A TABELA 01 indica as áreas ideais para funcionamento da unidade escolar;
- 3.3 Na TABELA 02 foram especificadas as áreas mínimas que o imóvel deve possuir para que possa atender as necessidades de remanejamento de alunos, separados por turnos, considerando que as salas de aula não devem ter área inferior a um metro e vinte centímetros quadrados (1,20m<sup>2</sup>) por estudante e dois metros quadrados de área para o professor (2,0m<sup>2</sup>).

| TABELA 01 – AMBIENTES E AREAS |  |                             |
|-------------------------------|--|-----------------------------|
|                               | SETORES  | ÁREA MÍN. (m <sup>2</sup> ) |
| <b>1</b>                      | <b>ADMINISTRATIVO</b>  |                             |
| 1.1                           | Hall de entrada (com previsão para futura instalação de catracas eletrônicas)  | 27,00                       |
| 1.2                           | Secretaria (com 1 guichê de atendimento para o hall antes do portão e 1 guichê de atendimento para o interior da escola) | 20,00                       |
| 1.3                           | Arquivo da secretaria  | 7,00                        |
| 1.4                           | Almoxarifado (material de consumo da secretaria, diretoria, coordenação e pedagogia)                                     | 7,00                        |
| 1.5                           | Depósito de material didático (material de consumo para professores)   | 9,00                        |
| 1.6                           | Depósito de material pedagógico (livros)   | 9,00                        |
| 1.7                           | Diretoria  | 15,00                       |
| 1.8                           | Pedagogia  | 12,00                       |
| 1.9                           | Sala dos professores   | 35,00                       |
| 1.10                          | Sala de planejamento dos professores   | 12,00                       |
| 1.11                          | Sanitários dos funcionários masculino  | 6,00                        |
| 1.12                          | Sanitários dos funcionários feminino   | 6,00                        |
| 1.13                          | Copa dos funcionários  | 10,00                       |
| 1.14                          | Sala técnica (rack e quadros elétricos)  | 7,00                        |
| 1.15                          | Guarita (com espaços para cofre de armas)  | 5,00                        |
| 1.16                          | Sanitário da guarita   |                             |
| <b>2</b>                      | <b>PEDAGÓGICO</b>  |                             |
| 2.1                           | Sala de aula   | 40,00                       |
| 2.2                           | Sala de leitura (biblioteca)   | 40,00                       |
| 2.3                           | Laboratório de informática   | 70,00                       |
| 2.4                           | Laboratório de química/biologia  | 70,00                       |



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO

|                   |  |           |
|-------------------|--|-----------|
| 2.5               | Sala de preparo do laboratório de quim./biolog.  | 15,00     |
| 2.6               | Laboratório de física/matemática   | 70,00     |
| 2.7               | Sala de artes  | 70,00     |
| 2.8               | Depósito da sala de artes  | 8,00      |
| 2.9               | Sala A.E.E. (sala para educação especial)  | 24,00     |
| 2.10              | Coordenação  | 12,00     |
| 2.11              | Sanitários feminino dos professores  | 4,00      |
| 2.12              | Sanitários masculino dos professores   | 4,00      |
| 2.13              | Sanitários feminino dos alunos   | 35,00     |
| 2.14              | Sanitários masculino dos alunos  | 35,00     |
| 2.15              | Sanitários feminino PNE dos alunos   | 3,50      |
| 2.16              | Sanitários masculino PNE dos alunos  | 3,50      |
| 2.17              | Sala técnica ( quadros elétricos por pavto )   | 7,00      |
| 2.18              | Área de serviço (por pavimento)  | 3,00      |
| <b>3 VIVÊNCIA</b> |  |           |
| 3.1               | Área de recebimento (c/ tanque para lavagem de embalagens e balança)   | 8,00      |
| 3.2               | Cozinha (c/ áreas para: limpeza, preparo, cocção, arrumação, distribuição, lavagem de utensílios da cozinha e lavagem de utensílios do refeitório) | 36,00     |
| 3.3               | Estoque seco (para alimentos não perecíveis)   | 7,00      |
| 3.4               | Estoque frio (refrigeradores e freezers)   | 9,00      |
| 3.5               | Área de serviço da cozinha (c/ prateleiras para material de limpeza da cozinha)  | 3,00      |
| 3.6               | Copa de funcionários da cozinha  | 10,00     |
| 3.9               | Refeitório (atendimento para 30% dos alunos)   | 93 alunos |
| 3.10              | Sala do grêmio estudantil  | 15,00     |
| 3.11              | Depósito de material esportivo   | 9,00      |
| 3.17              | Pátio coberto (para 25% dos alunos)  | 47 alunos |
| 3.18              | Pátio descoberto (para 50% dos alunos)   | 93 alunos |
| 3.19              | Auditório (atendimento para 30% dos alunos)  | 56 alunos |
| 3.20              | Depósito de equipamentos do auditório  | 7,00      |
| <b>4 SERVIÇOS</b> |  |           |
| 4.1               | Depósito de material de limpeza  | 6,00      |
| 4.2               | Área de serviço geral  | 5,00      |
| 4.3               | Casa de gás  | 2 x 45kg  |
| 4.4               | Depósito Geral   | 10,00     |



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO

| TABELA 02 – AMBIENTES E ÁREAS |  |                      |
|-------------------------------|--|----------------------|
|                               | <b>SETORES</b>   |                      |
| <b>1</b>                      | <b>ADMINISTRATIVO</b>  | <b>M<sup>2</sup></b> |
| 1.1                           | Secretaria   | 10,00                |
| 1.2                           | Arquivo da secretaria  | 3,00                 |
| 1.3                           | Almoxarifado (material de consumo da secretaria, diretoria, coordenação e pedagogia)   | 3,00                 |
| 1.4                           | Depósito de material didático (material de consumo para professores)   | 3,00                 |
| 1.5                           | Depósito de material pedagógico (livros)   | 3,00                 |
| 1.6                           | Diretoria  | 10,00                |
| 1.7                           | Pedagogia  | 10,00                |
| 1.8                           | Sala dos professores   | 35,00                |
| 1.9                           | Sala de planejamento dos professores   | 7,00                 |
| 1.10                          | Copa dos funcionários  | 6,00                 |
| 1.11                          | Sala técnica (rack e quadros elétricos)  | 3,00                 |
| <b>2</b>                      | <b>PEDAGÓGICO</b>  | <b>M<sup>2</sup></b> |
| 2.1                           | Sala de aula   | 40,00                |
| 2.2                           | Sala de leitura (biblioteca)   | 50,00                |
| 2.3                           | Laboratório prático  | 50,00                |
| 2.4                           | Sala A.E.E. (sala para educação especial)  | 24,00                |
| 2.5                           | Coordenação  | 12,00                |
| <b>3</b>                      | <b>VIVÊNCIA</b>  |                      |
| 3.1                           | Cozinha (c/ áreas para: limpeza, preparo, cocção, arrumação, distribuição, lavagem de utensílios da cozinha e lavagem de utensílios do refeitório) | 36,00                |
| 3.2                           | Estoque seco (para alimentos não perecíveis)   | 7,00                 |
| 3.3                           | Estoque frio (refrigeradores e freezers)   | 9,00                 |
| 3.4                           | Área de serviço da cozinha (c/ prateleiras para material de limpeza da cozinha)  | 3,00                 |
| 3.5                           | Refeitório (atendimento para 30% dos alunos)   | 56 alunos            |
| 3.6                           | Pátio coberto (para 25% dos alunos)  | 47 alunos            |
| 3.7                           | Pátio descoberto (para 50% dos alunos)   | 93 alunos            |
| <b>4</b>                      | <b>SERVIÇOS</b>  |                      |
| 4.1                           | Depósito de material de limpeza  | 6,00                 |
| 4.2                           | Área de serviço geral  | 5,00                 |
| 4.3                           | Casa de gás  | 2 x 45kg             |
| 4.4                           | Depósito Geral   | 10,00                |

3.4 Haja vista as premissas necessárias para um bom funcionamento da unidade escolar, deve ser considerado que:

3.4.1 O imóvel atenda às exigências de segurança e acessibilidade de acordo com as normas técnicas vigentes.



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

- 3.4.2 O imóvel possua muro em toda sua extensão, com portões que permitam o controle de entrada e saída de pedestres e veículos respectivamente.
- 3.4.3 O local não esteja sujeito a alagamentos.
- 3.4.4 O imóvel deverá apresentar uma boa estrutura física, ambientes e demais dependências em perfeitas condições de uso, pisos, paredes internas, pinturas em geral, esquadrias, vidros, portas, fechaduras, instalações e acessórios hidráulicos, instalações e acessórios elétricos (inclusive que comporte a demanda por aparelhos de ar-condicionado, computadores, impressoras e demais eletroeletrônicos), sanitários, entre outros;
- 3.4.5 O local possua cobertura em boas condições e que a estrutura física não possua infiltrações ou goteiras.
- 3.4.6 O ambiente administrativo provido de:
  - 3.4.6.1 Estrutura de cabeamento elétrico que suporte pelo menos 14 (quatorze) equipamentos elétricos/eletrônicos ligados simultaneamente;
  - 3.4.6.2 Cabeamento estruturado ou estrutura de rede *Wi-Fi* para o acesso de no mínimo 07 (sete) equipamentos simultaneamente;
  - 3.4.6.3 Estrutura de cabeamento para telefonia com disponibilização de no mínimo 03 (três) pontos.
- 3.5 Em razão de ser necessário oferecer mobilidade aos servidores e estudantes, que serão alocados, o local deverá ser provido por linhas de transporte público com horários regulares, inclusive no período noturno, a uma distância de, no máximo, 500 (quinhentos) metros do acesso à edificação.

#### **4. CONSULTA À SEGER**

- 4.1 Foi encaminhada no dia 15 de julho de 2022 uma consulta à Secretaria de Estado de Gestão e Recursos Humanos, visando localizar imóvel de propriedade do Estado na região objeto da busca do referido imóvel.
- 4.2 Em resposta, no dia 20 de julho de 2022, a SEGER informou que o Estado não é proprietário de qualquer imóvel na região de interesse.

#### **5. CONDIÇÕES PARA A CONTRATAÇÃO**

- 5.1 Estar a unidade proponente localizadas nos seguintes bairros: Perocão, Santa Mônica, Portal de Santa Mônica, Santa Rosa, Três Praias, Portal de Guarapari e Jabarai, no município de Guarapari/ES.
- 5.2 Ser utilizado exclusivamente para instalação da unidade escolar a que se destina, não sendo admitido o compartilhamento com outra instituição, em hipótese alguma.
- 5.3 O imóvel deverá estar com o **Alvará Definitivo - ALCB**, sendo aceito o **Alvará Provisório – ALPCB**, mediante a promessa de adequação das instalações conforme os atuais normativos do Corpo de Bombeiros dentro do prazo de 360 dias.
  - 5.3.1 Os Alvarás deverão ser afixados no local para fins de verificação de sua conformidade.



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

- 5.4 No ato de entrega das propostas, o proponente deve:
- 5.4.1 Apresentar junto com a proposta os documentos mínimos necessários para a comprovação da propriedade do imóvel;
    - 5.4.1.1 Caso o imóvel, objeto da proposta pertença a vários proprietários, deverá providenciar a procuração ao signatário da proposta, bem como deverá ser eleito um representante legal para fins de assinatura do contrato e recebimento dos alugueis devidos.”
  - 5.4.2 Caso o imóvel não possua todos os ambientes descritos na Tabela 01, mas possua os ambientes mínimos definidos na Tabela 02, a SEDU avaliará o funcionamento da Unidade Escolar no imóvel proposto.
    - 5.4.2.1 Caso existam ambientes que precisem ser adequados para assegurar o funcionamento da Escola, deverá o proponente apresentar, após avaliação da SEDU, um Memorial Descritivo com as informações detalhadas em relação aos apontados pela SEDU.
    - 5.4.2.2 A fim de subsidiar as informações contidas no Memorial Descritivo, também deverá apresentar os projetos arquitetônicos e complementares de profissionais habilitados e suas respectivas Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – ART.
    - 5.4.2.3 No caso de adequação do imóvel, para atendimento à Tabela 01, será exigido que todos os serviços sejam executados e alvarás liberados no prazo máximo de 360 dias.
  - 5.4.3 Todas as intervenções a serem realizadas no imóvel, deverão seguir rigorosamente as exigências legais quanto à segurança e acessibilidade e, se necessário, deverão ser obtidas a liberação de novos Alvarás junto aos órgãos competentes.
- 5.5 A avaliação prévia do imóvel será realizada por meio de visita “in loco”, em conjunto da equipe multidisciplinar desta Sedu e o proprietário com a finalidade de compatibilizar as informações contidas nos documentos previamente entregues com as condições atuais da edificação, além do levantamento de quaisquer dados complementares que se fizerem necessários.
- 5.6 Deverão ser percorridas todas as instalações e verificados os seguintes requisitos: localização do imóvel, implantação da edificação, o programa de necessidades, instalações civis, instalações elétricas, instalações hidrossanitárias, atendimento aos normativos de incêndio e pânico, atendimento aos normativos de acessibilidade, condições da estrutura.
- 5.6.1 Caso necessário, será solicitado ao proprietário informações ou documentos complementares que possam contribuir com a análise técnica.



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

- 5.7 Finalizados os procedimentos de vistoria, será emitido parecer da equipe técnica multidisciplinar, contextualizado os documentos disponíveis com a infraestrutura do local e demais exigências.
- 5.8 O imóvel ainda deverá ser submetido à avaliação do valor de mercado pela CAI – Comissão de Avaliação de Imóveis para fins de locação.

**6. DO RELATÓRIO DE IMAGENS**

- 6.1 Considerando as situações relatadas nos itens anteriores, para fins de ilustração, seguem a imagem a seguir:



**Figura 1- Bairros próximos a EEEFM Leandro Escobar**

**7. DOS DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA A LOCAÇÃO DO IMÓVEL**

- 7.1 A proponente deverá apresentar, em até 60 (sessenta) dias corridos a partir da apresentação da proposta comercial, a cópia autenticada ou as cópias mediante a apresentação dos originais dos seguintes documentos:
  - 7.1.1 Alvará válido emitido pelo Corpo de Bombeiros Militares do Espírito Santo – CBMES;
  - 7.1.2 Alvará e licenciamento válidos emitidos pelo Instituto Estadual de Meio Ambiente e Recursos Hídricos – IEMA;
  - 7.1.3 Alvará válido emitido pela Prefeitura Municipal onde está localizado o imóvel;





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

- 7.1.4 Habite-se do imóvel ofertado;
  - 7.1.5 Certidão Vintenária e de ônus emitido pelo Cartório de Registro de Imóveis nos últimos 30 (trinta) dias, comprovando a posse e propriedade do imóvel;
  - 7.1.6 Escritura do Imóvel devidamente registrada em cartório;
  - 7.1.7 Comprovante do endereço do imóvel;
  - 7.1.8 Se o proprietário for pessoa física, deverá apresentar os documentos pessoais: RG, CPF, comprovante de residência;
    - 7.1.8.1 Caso o proprietário seja casado, deverá ser providenciada a Certidão de Casamento com Regime de Bens e os documentos pessoais de identificação do cônjuge ou companheiro, este no caso de União Estável, todos devidamente autenticados;
  - 7.1.9 Se o proprietário for pessoa jurídica, deverá apresentar os documentos da empresa: cartão do CNPJ, ata de constituição da empresa e suas últimas alterações, certidão da Junta Comercial que conste todas as alterações contratuais e documentos pessoais de todos os sócios;
  - 7.1.10 Se pessoa jurídica, o instrumento de procuração que nomeia e dá poderes à pessoa que irá assinar o contrato;
  - 7.1.11 Caso o imóvel, objeto da proposta pertença a vários proprietários, deverá ser providenciada a procuração ao signatário da proposta, bem como deverá ser eleito um representante legal para fins de assinatura do contrato e recebimento dos alugueis devidos;
  - 7.1.12 Certidão do Cadastro Mobiliário na Prefeitura;
  - 7.1.13 Os documentos pessoais de quem irá assinar o contrato;
  - 7.1.14 Certidão negativa emitida pela Justiça Federal de que não existem ações e execuções de natureza cível, criminal, fiscal e em juizados especiais;
  - 7.1.15 Certidão negativa de débitos trabalhista emitida pela Justiça do Trabalho;
  - 7.1.16 Certidão conjunta negativa de tributos federais e dívida ativa da União;
- 7.2 É facultado à proponente, caso já possua todas as documentações exigidas, entrega-las junto com a proposta, ressalvando-se que deverá manter a vigência e a regularidade até o término dos procedimentos para a locação.
- 7.3 A pendência quanto a apresentação dos documentos descrito no subitem 7.1 impedem a assinatura do contrato.

## **8. DA VIGÊNCIA DO CONTRATO**

- 8.1 Considerando a necessidade de uma estabilização da oferta, impedindo a alteração de endereço de forma abrupta, intempestiva, buscando evitar uma demonstração de imprevisibilidade à comunidade;
- 8.2 Considerando o que estabelece o Art. 3º do Decreto Estadual 1.512/1981:



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

*“O funcionamento da escola, quando se tratar de uso de prédio cedido ou alugado, deverá ser assegurado, no mínimo, pelo prazo de cinco anos.”*

- 8.3 Considerando que a execução do Contrato nº 008/2022, está prevista para no mínimo 30 (trinta) meses, é razoável que a vigência do contrato seja de pelo menos 36 (trinta e seis) meses a partir da sua publicação no DIOES.

## **9. DO VALOR ESTIMADO E DA CLASSIFICAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

- 9.1 O valor previsto para a contratação é de R\$ 576.000,00 (quinhentos e setenta e seis mil reais). O valor a ser efetivamente pago pela locação pretendida será estabelecido após avaliação imobiliária a ser promovida pela Administração Pública e o devido aceite pelo proprietário.
- 9.2 A despesa correrá pela seguinte dotação orçamentária:  
Programa de Trabalho: 12.362.0032.4348 - MANUTENÇÃO E REGULARIZAÇÃO IMOBILIÁRIA DAS ESCOLAS DE ENSINO MÉDIO;  
Natureza da despesa: 339039 10 – proprietário pessoa jurídica  
Natureza da despesa: 339036 15 proprietário pessoa física;  
Fonte: 0102, 0114 e 0131

## **10. DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL**

- 10.1 A presente contratação tem amparo na Lei Federal nº. 8.666/1993, na Lei Federal nº 8.245/91, no Decreto Estadual nº 3126-R/2012 e suas respectivas alterações.

## **11. DA POSSIBILIDADE DE AQUISIÇÃO DO IMÓVEL**

- 11.1 Havendo a concretização ou aumento da demanda prevista para o município, poderá haver interesse da Administração Pública Estadual na aquisição do imóvel locado.
- 11.2 Havendo esse interesse o(s) locador(es) será(ão) comunicado(s) e a possível aquisição será regida conforme Decreto Estadual 3126-R/2012.

## **12. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR**

- 12.1 Entregar ao locatário o imóvel em estado de servir ao uso a que se destina e na data fixada neste instrumento;
- 12.2 Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- 12.3 Responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;
- 12.4 Fornecer ao locatário recibo discriminado das importâncias a estas pagas, vedada a quitação genérica;
- 12.5 Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;
- 12.6 Pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel;



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

- 12.7 Quando for o caso, pagar as despesas extraordinárias de condomínio, aí se incluindo todas aquelas que não se refiram a gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente a enumeradas no parágrafo único do art. 22 da Lei nº 8.245/91;
- 12.8 Informar o locatário quando da realização de qualquer benfeitoria durante a execução do contrato e que não constam no memorial descrito entregue junto à proposta comercial, contendo os seguintes documentos:
- 12.8.1 Memorial descritivo;
- 12.8.2 Projeto Arquitetônico, e demais projetos de engenharia complementares necessários, conforme a intervenção proposta;
- 12.9 Averbar as benfeitorias úteis, necessárias e voluptuárias, quando for o caso.

### **13. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO**

- 13.1 Pagar pontualmente o aluguel;
- 13.2 Utilizar o imóvel para atendimento de finalidade pública;
- 13.3 Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal e aquelas decorrentes de caso fortuito ou força maior;
- 13.4 Levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação que a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 13.5 Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel ou nas suas instalações provocados por si ou seus agentes;
- 13.6 Entregar imediatamente ao locador os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais de sua responsabilidade, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, locatário;
- 13.7 Pagar as despesas relativas ao consumo de energia elétrica, gás, água e esgoto e ao serviço de telefonia ou outros meios de comunicação;
- 13.8 Permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia, de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado por terceiros, na hipótese de alienação do mesmo em quando não possuir interesse no exercício de seu direito de preferência de aquisição;
- 13.9 Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como tais aquelas necessárias à conservação e manutenção do imóvel, notadamente as enumeradas no §1º do artigo 23 da Lei nº 8.245/91, se for o caso;
- 13.10 Permitir a realização de reparos urgentes pelo locador, com direito a abatimento do valor do aluguel na hipótese de os reparos durarem mais de 10 (dez) dias e a rescindir o contrato caso seja ultrapassado o prazo de 30 (trinta) dias;
- 13.11 Elaborar Relatório de Vistoria no recebimento do imóvel a cada benfeitoria entregue ou por conveniência da Administração.



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

**14. DO PAGAMENTO**

- 14.1 O locatário pagará ao locador o aluguel do mês de referência em até 10 (dez) dias úteis após o ateste da solicitação de pagamento e do recibo de quitação do período anterior, devidamente atestadas pelo gestor do contrato;
- 14.2 O pagamento estará condicionado a apresentação das certidões de regularidade fiscal, tributária, previdenciária e trabalhista vigentes.

**15. DO REAJUSTE**

- 15.1 O reajuste do preço contratado levará em consideração o Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, ou outro índice que vier a substituí-lo.
- 15.2 Compete ao LOCADOR a iniciativa e o encargo do cálculo minucioso de cada reajuste a ser aprovado pela LOCATÁRIA, juntando-se o respectiva memorial de cálculo do reajuste.
- 15.3 O reajuste será efetuado por meio de simples apostilamento, nos termos do artigo 65, parágrafo 8º, da Lei Federal nº. 8.666/93, dispensada a análise prévia pela Procuradoria Geral do Estado.

**16. DA GESTÃO DO CONTRATO**

- 16.1 A gestão do contrato será exercida pela GEAD/SPATR, (Cely Pinheiro Gava, matrícula 789317-52, como Gestora e Custódio Luiz Rodrigues dos Santos, nº funcional 3539890, como suplente, sendo que o fiscal será o diretor da unidade escolar.
- 16.1.1 Na ausência do diretor escolar, a Superintendência Regional de Educação de Vila Velha indicará fiscal.
- 16.2 Atribuições do fiscal:
- 16.2.1 Anotar de forma organizada, em registro próprio e em ordem cronológica, todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato conforme o disposto nos §§ 1º e 2º do art. 67 da Lei nº 8.666, de 1993;
- 16.2.2 Conferir o cumprimento do objeto e demais obrigações pactuadas, especialmente o atendimento às especificações atinentes ao objeto, bem como os prazos fixados no contrato, e registrando os pontos críticos encontrados, inclusive com a produção de provas datando, assinando e colhendo a assinatura do locador para instruir possível procedimento de sanção contratual;
- 16.2.3 Comunicar ao Gestor do Contrato sobre o descumprimento, pelo locador, de quaisquer das obrigações passíveis de rescisão contratual e/ou aplicação de penalidades;
- 16.2.4 Comunicar imediatamente ao gestor do contrato as ocorrências/não conformidades que estejam dificultando a execução dos serviços;
- 16.2.5 Encaminhar a documentação à unidade correspondente para providências de pagamento;



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

- 16.2.6 Entregar imediatamente ao locador os documentos de cobrança de tributos de sua responsabilidade, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que se dirija a ele, locatário.

## ASSINATURAS (4)

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

**LUANA DELABARBA DELUNARDI**  
ESPECIALISTA EM POLITICAS PUBLICAS E GESTAO  
GOVERNAMENT - DT  
GERFE - SEDU - GOVES  
assinado em 26/08/2022 16:25:44 -03:00

**MARCELO AMORIM GONCALVES**  
GERENTE QCE-03  
GERFE - SEDU - GOVES  
assinado em 26/08/2022 14:35:47 -03:00

**ROBERTO LUIZ GOMES**  
SUBGERENTE QCE-05  
SPATR - SEDU - GOVES  
assinado em 26/08/2022 15:20:06 -03:00

**ANDRE MELOTTI ROCHA**  
GERENTE QCE-03  
GEPLAN - SEDU - GOVES  
assinado em 26/08/2022 16:23:04 -03:00



### INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO

Documento capturado em 26/08/2022 16:25:44 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)  
por LUANA DELABARBA DELUNARDI (ESPECIALISTA EM POLITICAS PUBLICAS E GESTAO GOVERNAMENT - DT -  
GERFE - SEDU - GOVES)  
Valor Legal: ORIGINAL | Natureza: DOCUMENTO NATO-DIGITAL

A disponibilidade do documento pode ser conferida pelo link: <https://e-docs.es.gov.br/d/2022-6CKMV9>