



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DO PROJETO	
Título do Projeto: Locação de imóvel para funcionamento da Superintendência Regional de Educação Comendadora Jurema Moretz-Sohn (SRECJM) de Guaçuí.	
Delimitação do Objeto a ser Licitado: Locação de imóvel para funcionamento da S.R.E. Guaçuí, no Município de Guaçuí, situado preferencialmente em locais de fácil acesso ao público e próximo ao local atual da Regional, contendo no mínimo 470 m ² (quatrocentos e setenta metros quadrados) de área total e que contemple os ambientes descritos no item 03 deste projeto básico.	
Modalidade de Licitação – Base Legal: Lei nº 8.666/93, art. 24, inciso X;	Dados Orçamentários: Programa de Trabalho: 12.122.0032.2175 – Manutenção das Unidades Central e Regionais
Estimativa de Custos Global – Base Legal: Inciso II, § 2º, art., 40. Lei 8.666/93 Valor Total Estimado: R\$ 9.347,29 (mensal) e no total de R\$ 112.167,48 (anual).	Natureza da Despesa: 339039 Pessoa Jurídica 339036 Pessoa Física Fonte de Recursos: 0102, 0131 e 0114
Prazo Estipulado para contratação – Base Legal: Art. 3º da Lei 8.245/91, 24 (vinte e quatro) meses a contar da publicação do extrato do contrato no DIOES.	
Unidade Administrativa Responsável pela Coordenação Geral do Projeto: Subsecretaria de Estado de Administração e Finanças – SEAF Gerência Administrativa – GEAD Subgerência de Patrimônio – SPATR	
Responsáveis pela Elaboração e assinatura do Projeto: Darcila Aparecida da Silva Castro – SRE Guaçuí Simone Santos Carvalheira – SRE Guaçuí Gilvan Rodolpho Quevedez – SRE Guaçuí Cely Pinheiro Gava - SPATR Roberto Luiz Gomes - SPATR	
Colaboradores na Elaboração do Projeto: Gilvan Rodolpho Quevedez – SRE Guaçuí Matheus Donna Volponi – GEAD Cely Pinheiro Gava - SPATR	
Data de elaboração: 14/06/2022	
Data prevista para implantação: indicamos um período de aproximadamente 6 (seis) meses a partir da abertura da Chamada Pública.	
Número da versão e data: 1ª Versão – 14/06/2022	
Identificação do Nível de Alçada: () Valor estimado de até R\$ 100.000,00 (subsecretário da área). (X) Valores acima de R\$ 100.000,00 até R\$ 500.000,00 (aprovação pelo conjunto dos subsecretários SEDU). () Valores acima de R\$ 500.000,00 (aprovação pelos subsecretários em conjunto com o secretário da SEDU).	
Analisado pelo COAP em reunião realizada no dia <u>29/06/2022</u>, conforme Ata Nº <u>1.189/2022</u> em anexo. 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

PROJETO BÁSICO
LOCAÇÃO DE ESPAÇO PARA FUNCIONAMENTO DA SUPERINTENDÊNCIA
REGIONAL DE EDUCAÇÃO GUAÇUÍ/ES

1. DO OBJETO

- 1.1. Locação de um imóvel com área útil total de no mínimo 470 m² (quatrocentos e setenta metros quadrados), que contemple os ambientes discriminados/detalhados no item 03, para o funcionamento da Superintendência Regional de Educação de Guaçuí.

2. JUSTIFICATIVA PARA A CONTRATAÇÃO

- 2.1. Considerando que compete a Superintendência Regional de Educação Comendadora Jurema Moretz-Sohn (SRECJM) de Guaçuí, planejar, coordenar, supervisionar, orientar e acompanhar o funcionamento das escolas de sua área de jurisdição nos aspectos físicos, administrativos, pedagógicos, e orientar os programas, projetos e atividades integrantes da política estadual de educação na sua área de abrangência, propor e executar intervenções na rede escolar estadual, dentre outras atividades, conforme o artigo 47 da Lei Complementar nº 390/2007.
- 2.2. Considerando que é de responsabilidade da SRE acompanhar e fiscalizar as escolas jurisdicionadas localizadas nos municípios de Alegre, Apiacá, Bom Jesus do Norte, Divino de São Lourenço, Dolores do Rio Preto, Guaçuí, Ibatiba, Ibitirama, Irupí, Lúna, Muniz Freire e São José do Calçado.
- 2.3. Considerando que a SRE atende ao todo 26 (vinte e seis) escolas da rede estadual, 16 (dezesesseis) escolas da rede privada e 70 (setenta) Escolas da Rede Municipal – sem sistema de educação próprio, sendo que os Municípios de Apiacá, Divino de São Lourenço, Dolores do Rio Preto, Guaçuí, Ibatiba, Irupí e São José do Calçado não possuem sistema de educação próprio; além das Secretarias Municipais de Educação dos municípios jurisdicionados para encaminhamento das ações do PROETI, PAES, FUNPAES e TEMPO DE APRENDER.
- 2.4. Considerando: a criação das equipes de APOIE e EAD que estão funcionando de forma improvisada e aglutinada no espaço da equipe de GE e PROJETOS; a criação da Assessoria de Regime de Colaboração, que está funcionando de forma improvisada na antiga sala de apoio à Assessora Pedagógica; a criação da equipe NEAPIE, que está funcionando de forma improvisada no antigo auditório e aglutinada com a equipe de Regulação.
- 2.5. Considerando que o espaço atual não comporta os novos setores e demandas da SRE Guaçuí.
- 2.6. Resta demonstrado o interesse público no chamamento público visando a locação de imóvel com metragem adequada para instalação e funcionamento da SRE Guaçuí/ES.



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO

3. DAS ESPECIFICAÇÕES DETALHADAS DO OBJETO

- 3.1. Locação de um imóvel no município de Guaçuí destinado a funcionar a Superintendência Regional de Educação de Guaçuí/ES que possua as seguintes dimensões:
- 3.1.1. Área mínima de circulação interna, considerando escadas e corredores: 58 m². Largura mínima dos corredores e escadas: 90cm;
- 3.1.2. Área útil mínima total dos ambientes: 412 m².
- 3.2. Os ambientes e dimensões mínimas adequadas estão descritos conforme a TABELA 01 abaixo. Os itens descritos na TABELA 01 são imprescindíveis para o funcionamento da SRE e devem ser entregues de forma imediata, logo após o início da vigência do contrato, estando o pagamento condicionado a tal entrega fática.

TABELA 01 – Itens imprescindíveis para o funcionamento da SRE necessários para constar na entrega imediata.

QUADRO DE ÁREAS – UNIDADE = m ²	
SETORES	ÁREA MÍNIMA DOS AMBIENTES
GESTÃO	m²
01 Sala para o Superintendente	16,5
01 Sala / Espaço para apoio Superintendente / Arquivo	11,5
01 Sala para o Assessor Administrativo	7
01 Sala / Espaço para apoio Assessor Administrativo	4,5
01 Sala para a Assessor Pedagógico	6,5
01 Sala / Espaço para apoio Assessor Pedagógico / Arquivo	7
01 Sala para o Assessor Regime de Colaboração e equipe	8
PARTE ADMINISTRATIVA / PEDAGÓGICA	m²
01 Sala para Equipe de DT	17
01 Sala para Equipe de RH	8
01 Sala para o Apoio às Ações de Suporte	12,5
01 Sala para a Prestação de Contas	8
01 Sala para TI	12,5
01 Protocolo	7,5
01 Recepção Geral	10
02 Sanitários para uso exclusivo dos servidores Masculino	2 (cada)
02 Sanitários para uso exclusivo dos servidores Feminino (com lavabo)	3,5 (Cada)
01 Sanitário unissex sala Superintendente	2
01 Sala para a Supervisão Escolar (Assessoramento)	35,5
01 Sala para o GE, Projetos e EAD	26
01 Sala para Supervisão Escolar (Regulação)	26,5
01 Sala para NEAPIE	15,5
01 Sala para Escola Extinta/SEEDE	10,5
01 Sala apoio Escola Extinta/SEEDE	4
01 Sala para o APOIE	7



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO

01 espaço para arquivo de documentação geral	29
SERVIÇOS	m²
01 Almoxarifado	10
01 Cozinha	2,5
01 Refeitório para funcionários	12,5
01 Copa para lanche/café	4
01 Área de serviço externa	4
VIVÊNCIA	m²
01 Auditório	47,5
01 Sala de reuniões	24
01 Sanitário para o Público Externo	2,5
01 Sanitário para funcionários terceirizados	1,5

- 3.3. O Imóvel deverá estar localizado no Município de Guaçuí, preferencialmente no Bairro Centro, próximo ao atual endereço da SRE Guaçuí que fica situado na Avenida José Alexandre nº713, em um raio de aproximadamente 1Km (um quilômetro), buscando facilitar o acesso, já conhecido do público de atendimento.
- 3.4. Haja vista as premissas necessárias para um bom funcionamento na prestação dos serviços, no prazo necessário à demanda, deve ser considerado que:
- 3.4.1. O imóvel atenda às exigências de segurança contra incêndio e acessibilidade com rampas de acesso, banheiros adaptados para cadeirante e/ou elevador caso o imóvel tenha mais de um pavimento.
- 3.4.2. O local não esteja sujeito a alagamentos.
- 3.4.3. O imóvel deverá possuir boa estrutura física, ambientes e demais dependências em boas 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;
- 3.4.4. O local possua cobertura em boas condições e que a estrutura física não possua infiltrações ou goteiras.
- 3.4.5. O ambiente administrativo seja provido com:
- 3.4.5.1. Estrutura de cabeamento elétrico que suporte pelo menos 44 (quarenta e quatro) computadores, 4 (quatro) impressoras, 10 (dez) aparelhos de ar condicionado e 1 (um) rack de rede, todos ligados simultaneamente;
- 3.4.5.2. Cabeamento estruturado para rede de internet para o acesso de no mínimo 44 (quarenta e quatro) computadores e 1 (um) rack de rede simultaneamente;
- 3.4.5.3. Estrutura de cabeamento de rede em todas as salas.
- 3.5. Em razão de ser necessário oferecer facilidade de acesso aos servidores e ao público em geral, o local deverá ser beneficiado por linhas de transportes públicos próximo ao imóvel a ser disponibilizado para locação no período comercial de 8h às 18h.



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO

- 3.6. Vencido o prazo estabelecido para o recebimento das propostas será realizada visita técnica ao local, com avaliação técnica de comissão composta por servidores da Gerência de Rede Física Escolar, Gerência de Serviços Terceirizados, Gerência de Tecnologia da Informação, Gerência Administrativa, Subgerência de Patrimônio e pelo servidor designado na SRE Guaçuí, no que se refere à parte estrutural, segurança e das condições para funcionamento.
- 3.7. Elaborado o parecer técnico indicando o imóvel que melhor atende a SEDU, o processo deverá ser encaminhado à SEGER/GEPAE/CAI para avaliar se o valor proposto pelo imóvel está compatível com o preço de mercado.
- 3.8. Mediante a avaliação da CAI – Comissão de Avaliação de Imóveis se dará a continuidade do procedimento de locação.

4. DOS DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA A LOCAÇÃO DO IMÓVEL

- 4.1. A proponente deverá apresentar, em até 30 (trinta) dias corridos a partir da apresentação da proposta comercial, a cópia autenticada ou as cópias mediante a apresentação dos originais dos seguintes documentos:
 - 4.1.1. Alvará válido emitido pelo Corpo de Bombeiros Militares do Espírito Santo – CBMES;
 - 4.1.2. Alvará válido emitido pela Prefeitura Municipal onde está localizado o imóvel;
 - 4.1.3. Habite-se do imóvel ofertado;
 - 4.1.4. Certidão Vintenária e de ônus emitido pelo Cartório de Registro de Imóveis nos últimos 30 (trinta) dias, comprovando a posse e propriedade do imóvel;
 - 4.1.5. Escritura do Imóvel devidamente registrada em cartório;
 - 4.1.6. Comprovante do endereço do imóvel.
 - 4.1.7. Se o proprietário for pessoa física, deverá apresentar os documentos pessoais: RG, CPF, comprovante de residência.
 - 4.1.8. 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.
 - 4.1.9. Certidão do Cadastro Mobiliário na Prefeitura.
 - 4.1.10. Caso o proprietário ou posseiro seja casado, deverá ser providenciada a Certidão de Casamento com Regime de Bens. Deverão ser providenciados, também, os documentos pessoais de identificação do cônjuge ou companheiro, este no caso de União Estável, todos devidamente autenticados.
 - 4.1.11. Se pessoa jurídica, o instrumento de procuração que nomeia e dá poderes à pessoa que irá assinar o contrato.
 - 4.1.12. Os documentos pessoais de quem irá assinar o contrato.



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO

- 4.1.13. Certidão negativa emitida pela Justiça Federal de que não existem ações e execuções de natureza cível, criminal, fiscal e em juizados especiais.
- 4.1.14. Certidão negativa de débitos trabalhista emitida pela Justiça do Trabalho;
- 4.1.15. Certidão conjunta negativa de tributos federais e dívida ativa da União;
- 4.1.16. Certidão negativa de débito junto à receita Estadual - ES;
- 4.1.17. Certidão negativa de débito do FGTS;
- 4.1.18. Certidão negativa de débito junto ao Município;
- 4.2. 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 aluguéis devidos.
- 4.3. É facultado ao proponente, caso já possua todas as documentações exigidas, entrega-las junto com a proposta, ressaltando-se que deverá manter a vigência e a regularidade até o término dos procedimentos para a locação;
- 4.3.1. O proponente, por ocasião da apresentação da proposta, deverá encaminhar os documentos mínimos necessários para a comprovação da propriedade do imóvel.
- 4.4. A pendência quanto a apresentação dos documentos descrito no subitem 4.1 impedem a assinatura do contrato.

5. DA VIGÊNCIA DO CONTRATO

- 5.1. O prazo de vigência do contrato de locação será de 24 (vinte e quatro) meses, a partir da publicação do extrato do contrato no DIOES, podendo ser prorrogado enquanto persistir a necessidade.

6. DO VALOR ESTIMADO E DA CLASSIFICAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

- 6.1. O valor total estimado para a locação pretendida é de R\$ 9.984,61 (nove mil, novecentos e oitenta e quatro reais e sessenta e um centavos), utilizando-se como parâmetro o valor do metro quadrado pago atualmente pela locação, conforme demonstrativo a seguir:

Local	Área	Vr. Metro Quadrado	Vr. Total
Imóvel Atual	440	R\$ 21,24	R\$ 9.347,29
Imóvel Futuro	470	R\$ 21,24	R\$ 9.984,61

- 6.2. O valor a ser efetivamente pago pela locação pretendida será estabelecida após a avaliação imobiliária a ser promovida pela Administração Pública.



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO

6.3. A presente despesa poderá ser custeada por meio da seguinte dotação orçamentária:

Programa de Trabalho: 12.122.0032.2175 – Manutenção das Unidades Central e Regionais;

Natureza da despesa: 339039 – Pessoa jurídica; 339036 – Pessoa física;

Fonte de Recursos: 0102, 0131 e 0114.

7. DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

7.1. 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.

8. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

- 8.1. Entregar ao locatário o imóvel em estado de servir ao uso a que se destina e na data fixada neste instrumento;
- 8.2. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- 8.3. Responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;
- 8.4. Fornecer ao locatário recibo discriminado das importâncias a estas pagas, vedada a quitação genérica;
- 8.5. Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;
- 8.6. Pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel;
- 8.7. 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;
- 8.8. 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:
 - 8.8.1. Memorial descritivo.
 - 8.8.2. Projeto Arquitetônico, e demais projetos de engenharia complementares necessários, conforme a intervenção proposta;
- 8.9. Averbar as benfeitorias úteis, necessárias e voluptuárias, quando for o caso.

9. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

- 9.1. Pagar pontualmente o aluguel;
- 9.2. Utilizar o imóvel para atendimento de finalidade pública;
- 9.3. 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;



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO

- 9.4. Levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 9.5. Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel ou nas suas instalações provocados por si ou seus agentes;
- 9.6. 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;
- 9.7. Pagar as despesas relativas ao consumo de energia elétrica, gás, água e esgoto e ao serviço de telefonia ou outros meios de comunicação;
- 9.8. 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;
- 9.9. 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;
- 9.10. 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;
- 9.11. Elaborar Relatório de Vistoria no recebimento do imóvel a cada benfeitoria entregue ou por conveniência da Administração.

10. DO PAGAMENTO

- 10.1. 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, respeitando os termos do Decreto Estadual nº 5054-R/2022.
- 10.2. O pagamento estará condicionado a entrega do imóvel e a apresentação das certidões de regularidade fiscal, tributária, previdenciária e trabalhista vigentes.

11. DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

- 11.1. 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);
- 11.2. A fiscalização será exercida pelo (a) Superintendente Regional de Educação de Guaçuí ou por outro servidor indicado por ele (a), que terá as seguintes atribuições:
 - 11.2.1. 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;



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO

- 11.2.2. 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
- 11.2.3. Comunicar ao Gestor do Contrato sobre o descumprimento, pelo locador, de quaisquer das obrigações passíveis de rescisão contratual e/ou aplicação de penalidades;
- 11.2.4. Comunicar imediatamente ao gestor do contrato as ocorrências/não conformidades que estejam dificultando a execução dos serviços;
- 11.2.5. Encaminhar a documentação à unidade correspondente para providências de pagamento;
- 11.2.6. 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 (6)

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

CELY PINHEIRO GAVA
ASSESSOR TECNICO QC-02
SPATR - SEDU - GOVES
assinado em 23/08/2022 14:34:51 -03:00

DARCILA APARECIDA DA SILVA CASTRO
SUPERINTENDENTE REGIONAL QCE-03
SREGUA - SEDU - GOVES
assinado em 23/08/2022 09:26:53 -03:00

GILVAN RODOLPHO QUEDEVEZ
FUNCAO GRATIFICADA DE ASSESSORIA FGA-II
SREGUA - SEDU - GOVES
assinado em 22/08/2022 14:02:57 -03:00

SIMONE SANTOS CARVALHEIRA
FUNCAO GRATIFICADA DE ASSESSORIA FGA-I
SREGUA - SEDU - GOVES
assinado em 23/08/2022 13:21:42 -03:00

ROBERTO LUIZ GOMES
SUBGERENTE QCE-05
SPATR - SEDU - GOVES
assinado em 22/08/2022 16:10:53 -03:00

MATHEUS DONNA VOLPONI
GERENTE QCE-03
GEAD - SEDU - GOVES
assinado em 22/08/2022 11:11:41 -03:00



INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO

Documento capturado em 23/08/2022 14:34:51 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)
por CELY PINHEIRO GAVA (ASSESSOR TECNICO QC-02 - SPATR - 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-MVFP83>