

EDITAL DE CHAMADA PÚBLICA Nº 002/2023

PROCESSO Nº 2023-VGX8J

**LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA EEEFM DAVID
ROLDI NO MUNICÍPIO DE SÃO ROQUE DO CANAÃ/ES**

1. DISPOSIÇÕES PRELIMINARES	3
2. OBJETO	4
3. REQUISITOS MÍNIMOS EXIGIDOS DO IMÓVEL.....	4
4. REPRESENTAÇÃO E CREDENCIAMENTO	5
5. FORMALIZAÇÃO E LOCAL DE ENTREGA DAS PROPOSTAS COMERCIAIS..	6
6. JULGAMENTO DAS PROPOSTAS COMERCIAIS E CRITÉRIOS PARA SELEÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS).....	9
7. VISITA <i>IN LOCO</i> PARA CERTIFICAÇÃO DO ATENDIMENTO DOS REQUISITOS EXIGIDOS.....	11
8. DOCUMENTAÇÃO MÍNIMA EXIGIDA PARA A FORMALIZAÇÃO DA CONTRATAÇÃO.....	13
9. DISPONIBILIZAÇÃO DO IMÓVEL	14
10. VIGÊNCIA DO CONTRATO	14
11. VALOR ESTIMADO PARA A LOCAÇÃO E DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA.....	15
12. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO E CRITÉRIOS DE REAJUSTE.....	15
13. DOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS NA CHAMADA PÚBLICA.....	16
14. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS.....	16
15. DISPOSIÇÕES FINAIS.....	17
ANEXO I – TERMO DE REFERÊNCIA.....	19
ANEXO II – MINUTA DO TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO.....	40
ANEXO III – MODELO DE PROPOSTA COMERCIAL	50
ANEXO IV – MODELO CARTA DE CREDENCIAMENTO	52
ANEXO V – MODELO DE DECLARAÇÃO DE CUMPRIMENTO DOS REQUISITOS EXIGIDOS.....	53
ANEXO VI – MODELO DE DECLARAÇÃO DE QUE NÃO PESA SOBRE SI DECLARAÇÃO DE INIDONEIDADE.....	55
ANEXO VII – MODELO DE DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DOS DOCUMENTOS E SUJEIÇÃO AOS TERMOS DO EDITAL	56



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO DE OBRAS E SERVIÇOS
DE ENGENHARIA (CPLOSE)

ANEXO VIII – MODELO DE ATESTO DE INEXISTÊNCIA DE IMPEDIMENTO DA
NEGOCIAÇÃO57
ANEXO IX – MODELO DE TERMO DE RESPONSABILIDADE DAS ADEQUAÇÕES
PROPOSTAS58



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO DE OBRAS E SERVIÇOS
DE ENGENHARIA (CPLOSE)

EDITAL DE CHAMADA PÚBLICA Nº 002/2023
PROCESSO Nº 2023-VGX8J

O Estado do Espírito Santo, por intermédio da **SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO**, doravante denominada SEDU, com sede na Av. César Hilal, 1111, Bairro Santa Lúcia, Vitória - ES, torna público, para conhecimento dos interessados, que no período de **23/10/2023 a 23/11/2023**, realizará Chamada Pública, conforme **processo nº 2023-VGX8J**, visando a **LOCAÇÃO DE IMÓVEL destinado ao funcionamento da EEEFM DAVID ROLDI no município de São Roque do Canaã/ES**. O certame será conduzido pela Comissão Permanente de Licitação de Obras e Serviços de Engenharia (CPLOSE) constituída pela Portaria nº 854-S, de 24/08/2023, publicada no DIOES em 25/08/2023, e tem fundamento legal na Lei Federal nº 8.245/1991, Lei Federal nº 8.666/1993, Decreto Estadual 3126-R/2012 e Portaria SEGER/PGE/SECONT nº 049-R/2010, e suas respectivas alterações posteriores, bem como pelas demais normas pertinentes e condições estabelecidas no presente Edital.

1. DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

- 1.1. **AQUISIÇÃO DO EDITAL:** O presente Edital e seus Anexos poderão ser obtidos na SEDU, no endereço acima, de segunda a sexta-feira, no horário de 9:00 às 17:00 horas, bem como por solicitação direcionada ao endereço eletrônico cpl-obras@sedu.es.gov.br ou por acesso ao sítio www.sedu.es.gov.br/licitacoes;
- 1.2. **PEDIDO DE ESCLARECIMENTOS:** Os interessados poderão solicitar esclarecimentos relativos ao presente certame à Comissão Permanente de Licitação – CPLOSE, constituída por meio da Portaria nº 854-S, de 24/08/2023, publicada no DIOES em 25/08/2023, no horário de 9:00 às 17:00 horas de segunda a sexta-feira, por meio do telefone: (27) 3636-7827 ou pelo e-mail: cpl-obras@sedu.es.gov.br mediante confirmação do recebimento por parte da SEDU, **até o 5º (quinto) dia útil** que anteceder o prazo final para a entrega da proposta comercial;
- 1.3. **IMPUGNAÇÃO:** na forma do art. 41 da Lei nº 8.666/93, a impugnação ao Edital deve ser protocolada na sede da SEDU ou pelo e-mail cpl-obras@sedu.es.gov.br, **até o 5º (quinto) dia útil** que anteceder o prazo final para a entrega da proposta comercial, direcionada à Comissão Permanente de Licitação – CPLOSE, com a indicação do Edital correspondente, nos dias e horários definidos no item anterior;
- 1.4. **RECEBIMENTO DAS PROPOSTAS COMERCIAIS:** O recebimento da proposta comercial dar-se-á no endereço acima, sala 01, **até às 11:00 horas do dia 23/11/2023**;
- 1.5. **ANÁLISE DAS PROPOSTAS COMERCIAIS:** A sessão pública para análise das propostas comerciais, dar-se-á às **14:00 horas do dia 23/11/2023**;
- 1.6. Somente a Comissão Permanente de Licitação – CPLOSE, instituída por intermédio da Portaria nº 854-S, de 24/08/2023, publicada no DIOES em 25/08/2023, está autorizada a prestar, oficialmente, informações ou



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO DE OBRAS E SERVIÇOS
DE ENGENHARIA (CPLOSE)

esclarecimentos a respeito deste certame. As eventuais informações de outras fontes não deverão ser consideradas como oficiais;

- 1.7. Os esclarecimentos prestados aos interessados e as respostas às impugnações estarão disponíveis no site www.sedu.es.gov.br/licitacoes, dispensando qualquer outra publicidade, não podendo os demais interessados, em qualquer hipótese, alegarem desconhecimento dos mesmos;
- 1.8. Eventuais alterações no Edital observarão o disposto no art. 21, §4º, da Lei nº 8.666/93.

2. OBJETO

- 2.1. Locação de imóvel localizado na região central (sede) do Município de São Roque do Canaã/ES, destinado ao funcionamento da EEEFM David Roldi, conforme especificações contidas no item 3 do Edital.

3. REQUISITOS MÍNIMOS EXIGIDOS DO IMÓVEL

- 3.1. O imóvel a ser locado, objeto do presente Edital de Chamada Pública nº **002/2023**, será destinado ao funcionamento da **EEEFM David Roldi** e, em atendimento as exigências da Resolução nº 3.777/2014 do Conselho Estadual de Educação, às normas de Segurança contidas nas NT's do Corpo de Bombeiros do Estado do Espírito Santo – CBMES, outras normativas cabíveis e a Acessibilidade Universal, conforme prevê a NBR 9050, deve contemplar, no mínimo, os **ambientes e suas respectivas dimensões**, conforme **Tabela 01 – Ambientes e Áreas, do item 6.4 do Anexo I – Termo de Referência**.
 - 3.1.1. Haja vista as premissas necessárias para um bom funcionamento da unidade escolar, o imóvel, de forma geral, deve ainda atender aos seguintes **requisitos essenciais**:

REQUISITOS ESSENCIAIS		
Item	Descrição	Instrumento para Comprovação
1	Que o imóvel como um todo, ou minimamente a edificação, possua portões que permitam o controle de entrada e saída de pedestres.	O proponente deverá apresentar Relatório fotográfico do imóvel mostrando os portões para controle de acesso.
2	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 em todos os ambientes, exceto ambientes como banheiros, cozinha, depósitos, despensa e outros; computadores, impressoras e demais eletroeletrônicos), sanitários, entre outros. O local deve possuir cobertura em boas condições e que a estrutura física não possua infiltrações ou goteiras.	O proponente deverá apresentar Relatório fotográfico do imóvel, com fotos de vários pontos de vista, demonstrando a boa situação de cada ambiente que o compõe.



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO DE OBRAS E SERVIÇOS
DE ENGENHARIA (CPLOSE)

REQUISITOS ESSENCIAIS		
Item	Descrição	Instrumento para Comprovação
3	Deve estar em local não sujeito a alagamentos, desmoronamentos e/ou outros riscos.	O proponente deverá apresentar declaração assinada por ele e por 2 testemunhas atestando que a área ofertada não se localiza em área de risco.
4	O ambiente administrativo provido de: 1. Estrutura de cabeamento elétrico que suporte pelo menos 14 (quatorze) equipamentos elétricos/eletrônicos ligados simultaneamente; 2. Cabeamento estruturado ou estrutura de rede Wi-Fi para o acesso de no mínimo 07 (sete) equipamentos simultaneamente; 3. Estrutura de cabeamento para telefonia com disponibilização de, no mínimo, 03 (três) pontos.	O proponente deverá apresentar declaração assinada por ele e por 2 testemunhas atestando que a área ofertada possui referidas estruturas.
5	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.	O proponente deverá apresentar o alvará válido emitido pelo Corpo de Bombeiros Militares do Espírito Santo – CBMES.

- 3.2. Na hipótese de não haver disponibilidade de imóvel que atenda integralmente aos requisitos definidos na Tabela 01 – Ambientes e Áreas, item 6.4 do Anexo I – Termo de Referência, admitir-se-á a possibilidade de analisar proposta(s) de imóvel(is) que atenda(m) apenas parcialmente aos requisitos supracitados, condicionando-se ao cumprimento dos requisitos definidos na tabela supracitada, condicionando-se aos critérios estabelecidos nos itens 3.1, 5, 6 e 7 do Edital, à conformidade dos documentos requeridos para a apresentação da proposta comercial, aos critérios para seleção e classificação das propostas e à visita *in loco*.

4. REPRESENTAÇÃO E CREDENCIAMENTO

- 4.1. O(s) proponente(s) deve(m) se apresentar para credenciamento no dia e hora definidos neste Edital para a abertura dos envelopes contendo a Proposta Comercial, ou por meio de um representante devidamente munido de documento que o credencie a participar do presente chamamento público, conforme modelo contido no Anexo IV e apresentação de procuração por instrumento público ou por instrumento particular com firma reconhecida, que lhe outorgue poderes para responder por seu representado e identificar-se exibindo documento de identificação com foto;
- 4.2. A não apresentação, incorreção do documento de credenciamento ou ausência do representante, não importará na desclassificação da proposta comercial, porém, o representante não credenciado estará impedido de se manifestar durante a abertura dos envelopes;



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO DE OBRAS E SERVIÇOS
DE ENGENHARIA (CPLOSE)

- 4.3. Aberta a sessão pública, os documentos para credenciamento do representante legal ou procurador, poderão ser apresentados a qualquer momento, desde que antes da abertura dos envelopes.

5. FORMALIZAÇÃO E LOCAL DE ENTREGA DAS PROPOSTAS COMERCIAIS

- 5.1. O(s) proponente(s) deve(m) entregar até o dia e local definidos neste Edital à CPLOSE sua proposta comercial e demais documentações exigidas, com as páginas numeradas e rubricadas, e a última página datada e assinada, dentro de 01 (um) envelope lacrado, opaco, indevassável, que deve ser entregue pessoalmente por ele(s) ou outra(s) pessoa(s) devidamente autorizada(s), contendo na parte exterior os seguintes dizeres:

PROPOSTA COMERCIAL

- Edital de Chamada Pública nº **002/2023**
- Secretaria de Estado da Educação (SEDU)
- Proprietário:
- Proponente:
- Endereço:
- Contato (telefone e e-mail):

- 5.2. A proposta comercial deve ser preenchida em conformidade com os elementos mínimos exigidos no modelo constante no Anexo III e deve obedecer aos requisitos do presente Edital de Chamada Pública, visando a clareza e padronização;
- 5.3. O valor mensal da locação do imóvel, deve ser expresso em moeda nacional, limitado a 02 (duas) casas decimais após a vírgula e também por extenso;
- 5.3.1. Caso o valor em numeral e por extenso estejam divergentes, prevalecerá o valor escrito por extenso;
- 5.4. O(s) proponente(s) pode(m) ofertar apenas **um único imóvel**;
- 5.5. A(s) proposta(s) deve(m) ser formalmente assinadas, com validade de preços de, no mínimo, **120 (cento e vinte) dias corridos**, contados da data final para a sua entrega, determinada neste edital;
- 5.6. Além da proposta comercial, dentro do envelope, **também devem ser entregues** a cópia autenticada ou a cópia simples, acompanhada do original para conferência da Comissão, dos seguintes documentos:
- 5.6.1. Certidão de ônus reais do imóvel emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis nos últimos 30 (trinta) dias;
- 5.6.2. Escritura pública do imóvel, se houver;
- 5.6.3. Os documentos pessoais do(s) proprietário(s);



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO DE OBRAS E SERVIÇOS
DE ENGENHARIA (CPLOSE)

- 5.6.3.1. Se pessoa física, cédula de identidade, CPF e comprovante de residência atual emitido há, no máximo, 3 meses;
- 5.6.3.2. Se pessoa jurídica, comprovante de inscrição e de situação cadastral no CNPJ, contrato social e/ou atos constitutivos, devidamente atualizados e registrados no órgão competente, cédula de identidade e CPF de seu(s) representante(s) legal(is) ou o instrumento que nomeia e outorga poderes à pessoa que irá assinar o contrato, acompanhado dos respectivos documentos pessoais do outorgado;
- 5.6.4. Se o(s) proprietário(s) for(em) casado(s) ou conviver(em) em união estável, deve ser apresentada a certidão de casamento ou escritura declaratória da união indicando o regime de bens e os documentos pessoais de identificação do cônjuge ou companheiro, de modo que a proposta deverá ser apresentada de forma conjunta;
- 5.6.5. Se o imóvel, objeto da proposta, pertencer a vários proprietários, deverá ser providenciada a procuração ao signatário da proposta, bem como deverá ser eleito um representante legal para fins de negociação, assinatura do contrato e do recebimento dos aluguéis devidos;
- 5.6.6. Caso o(s) proponente(s) seja(m) pessoa(s) diversa(s) do(s) proprietário(s), deve(m) apresentar o instrumento que lhe(s) outorga poderes para a apresentação da proposta comercial, acompanhado dos documentos pessoais tanto do outorgado quanto do outorgante;
- 5.6.7. Caso a proposta seja assinada por intermediário, esta deverá se fazer acompanhar de cópia da carteira profissional do corretor de imóvel e da autorização assinada pelo proprietário com firma reconhecida;
 - 5.6.7.1. Tratando-se de proposta apresentada por intermédio de Imobiliária ou Corretores de Imóveis, fica desde já esclarecido que a SEDU não pagará despesas de intermediação ou corretagem;
- 5.6.8. Consulta Prévia emitida pela Prefeitura de que no local onde o imóvel está localizado é permitido o uso a que se destina o presente Edital de Chamada Pública;
- 5.6.9. Comprovante do Cadastro Imobiliário na Prefeitura;
- 5.6.10. Certidão negativa de débitos municipais;
- 5.6.11. Certidão de quitação do IPTU/ taxas Imobiliárias/taxas condominiais e demais taxas relativas ao imóvel, no que couber;
- 5.6.12. Comprovante do endereço do imóvel emitido há, no máximo, 3 (três) meses;
- 5.6.13. Declaração de que o imóvel ofertado e o(s) proprietário(s) atendem aos requisitos documentais relacionados no item 3 deste Edital, conforme modelo contido no Anexo V;



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO DE OBRAS E SERVIÇOS
DE ENGENHARIA (CPLOSE)

- 5.6.14. Declaração do(s) proponente(s)/proprietário(s), de que não pesa contra si declaração de inidoneidade expedida por órgão da Administração Pública de qualquer esfera do governo, conforme modelo contido no Anexo VI;
- 5.6.15. Declaração do proponente/proprietário, afirmando a veracidade dos documentos apresentados, a sujeição aos termos do presente Edital, conforme modelo contido no Anexo VII;
- 5.6.16. Declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de inviabilizar o processo de locação, conforme modelo contido no Anexo VIII;
- 5.6.16.1. Caso exista algum impedimento, devem ser prestados os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da comissão técnica designada e entregar ainda uma declaração atestando que no prazo determinado no Edital, o imóvel estará livre de quaisquer impedimentos de ordem judicial e/ou cível capaz de inviabilizar o processo de locação;
- 5.6.17. Declaração do proponente/proprietário, afirmando que tem ciência de que a execução e os custos dos serviços necessários para adequar o imóvel para atender aos requisitos exigidos no presente Edital é de sua inteira responsabilidade, se for o caso, conforme modelo contido no Anexo IX;
- 5.6.18. Devem ser apresentados, no mínimo, os seguintes documentos para fins de certificação formal do atendimento dos requisitos mínimos exigidos no presente edital:
- 5.6.18.1. Relatório fotográfico do imóvel com fotos tiradas sob diferentes pontos de vista;
- 5.6.18.2. Plantas de situação ou croqui de localização do imóvel;
- 5.6.18.3. Projeto arquitetônico legal aprovado e Habite-se da edificação conforme implantado no local;
- 5.6.18.4. Alvará válido emitido pelo Corpo de Bombeiros Militares do Espírito Santo – CBMES;
- 5.6.18.5. Caso disponha, o levantamento topográfico planialtimétrico;
- 5.6.18.6. Declaração que o imóvel ofertado atende os requisitos essenciais exigidos no item 3 do Edital;
- 5.6.18.7. Observando o disposto no item 3.2, caso o(s) proponente(s) identifique a possibilidade de realizar adaptações e/ou intervenções para atendimento integral ou de parte dos requisitos exigidos na Tabela 01 - Ambientes e Áreas, do item 6.4 do Anexo I – Termo de Referência, também deve(m) apresentar estudo preliminar contendo o detalhamento das alterações propostas que, necessariamente, devem estar em conformidade com os normativos vigentes do Plano Diretor



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO DE OBRAS E SERVIÇOS
DE ENGENHARIA (CPLOSE)

Municipal (PDM) ou Plano Diretor Urbano (PDU). Caso o proponente julgue necessário, para melhor compreensão da equipe técnica da SEDU quanto as modificações propostas, poderá entregar junto com o estudo preliminar memoriais descritivos e/ou projetos arquitetônicos e complementares contendo o detalhamento das adequações propostas e que caracterizem o imóvel da forma como deverá ser entregue, inclusive com definições do padrão de acabamento, equipamentos e outros.

- 5.7. Independente de declaração expressa, a simples apresentação da proposta de preço acarretará, necessariamente, a aceitação total das condições previstas neste Edital;
- 5.8. Em nenhuma hipótese serão recebidos envelopes após o prazo e hora determinados neste Edital;
- 5.9. Findo o prazo de recebimento das propostas, não serão admitidas alterações no conteúdo da proposta apresentada, seja com relação ao valor, prazo de validade ou qualquer condição que importe modificação de seus termos originais, ressalvadas aquelas destinadas a sanar erros materiais, após avaliação pela Comissão.

6. JULGAMENTO DAS PROPOSTAS COMERCIAIS E CRITÉRIOS PARA SELEÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS)

- 6.1. O presente edital não implica em obrigatoriedade da locação do imóvel ou de aceite de quaisquer das propostas apresentadas em qualquer uma das fases deste processo, nem tampouco daquela de menor valor, reservando-se esta SEDU ao direito de optar pelo imóvel que melhor atenda ao interesse público, em observância aos ditames do art. 24, X da Lei nº 8.666/93.
- 6.2. As propostas comerciais recebidas serão consideradas válidas caso atendam os requisitos estabelecidos no item 3 do Edital e sejam entregues os documentos exigidos no item 5 do Edital.
- 6.3. O julgamento da **classificação provisória** das propostas comerciais apresentadas, será realizado com base nos seguintes critérios:
 - 6.3.1. Primeiramente, serão avaliadas somente as propostas comerciais dos imóveis que atendam os requisitos do item 6.2 do Edital e item 6.4 do Anexo I – Termo de Referência.
 - 6.3.2. Certificada a conformidade formal, a classificação provisória das propostas comerciais será realizada com base no menor valor apresentado por m²;
 - 6.3.3. Definida a classificação provisória, as propostas passarão por avaliação *in loco* por equipe técnica multidisciplinar a ser instituída pela SEDU com a presença do proprietário ou pessoa legalmente designada por ele com a finalidade de verificar o atendimento aos requisitos estabelecidos,



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO DE OBRAS E SERVIÇOS
DE ENGENHARIA (CPLOSE)

compatibilizar informações contidas nos documentos previamente entregues com as condições atuais da edificação, além de levantar quaisquer dados complementares que se fizerem necessário.

- 6.4. Caso o imóvel atenda a todos os requisitos do item 3 do Edital, mas a equipe multidisciplinar identifique e aponte no relatório técnico, pequenas adaptações necessárias para assegurar o funcionamento da Escola, desde que não descaracterize significativamente a proposta, o proponente deverá ser notificado para que se manifeste, por meio de declaração escrita, quanto à aceitação ou não dos apontamentos sugeridos;
- 6.4.1. Caso o proponente não aceite realizar as adaptações sugeridas pela equipe multidisciplinar sua proposta estará desclassificada e o próximo imóvel na classificação provisória descrita no item 6.3.2 deverá ser avaliado, seguindo os procedimentos a partir do item 6.3.3.
- 6.5. A classificação definitiva e a seleção do(s) imóvel(is) proposto(s) serão processadas e julgadas em estrita conformidade com os princípios básicos da legalidade, da impessoalidade, da moralidade, da igualdade, da publicidade, da probidade administrativa, da vinculação ao instrumento convocatório, visando à observância do princípio constitucional da isonomia e a seleção da proposta mais vantajosa para a Administração, devendo ser desconsiderado o excesso de formalismo sanável, por qualquer forma, que venha a prejudicar o interesse público.
- 6.6. A **classificação definitiva** será estabelecida após a realização da visita *in loco* e a confirmação que o imóvel atende aos requisitos estabelecidos, bem como após a aceitação pelo proprietário quanto à execução de modificações prevista no item 6.4 do Edital, caso haja.
- 6.7. Esgotada(s) a(s) proposta(s) ou na hipótese de não haver sido ofertado e/ou classificado definitivamente em primeiro lugar imóvel(is) que atenda(m) integralmente aos requisitos citados na Tabela 01, do item 6.4, do Anexo I – Termo de Referência, excepcionalmente, passar-se-á a avaliar o(s) imóvel(is) que atenda(m) **parcialmente** as exigências da tabela supracitada, desde que atendam às exigências contidas no item 3.1.1 e outras do item 3. Os procedimentos serão reiniciados a partir do item 6.3.3 do Edital.
- 6.8. **Após a classificação definitiva**, o imóvel cuja proposta esteja classificada definitivamente em **primeiro lugar**, deverá ser encaminhado à Comissão de Avaliação Imobiliária – CAI, com o objetivo de avaliar se o valor proposto pela locação do imóvel está compatível com o preço de mercado, nos termos do artigo 96, Inciso III c/c artigo 100, IV, ambos do Decreto Estadual nº 3126-R, de 21/12/2012;
- 6.8.1. O valor mensal a ser pago pela locação do imóvel estará limitado ao valor estabelecido no Laudo de Avaliação elaborado pela CAI;
- 6.8.2. O Laudo de Avaliação será formalmente encaminhado ao(s) proponente(s) para ciência e sua manifestação quanto ao aceite ou não do valor avaliado;



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO DE OBRAS E SERVIÇOS
DE ENGENHARIA (CPLOSE)

6.8.3. Caso o(s) proponente(s) classificado(s) em primeiro lugar não aceite(m) o valor avaliado e, expressamente desista(m) da disputa, caso seja vantajoso para a Administração Pública, deverá ser requerida a avaliação do imóvel da proposta classificada em segundo lugar, reiniciando-se o procedimento a partir do item 6.3.3.

6.8.3.1. Poderão ser realizadas tantas avaliações quantas forem necessárias, enquanto houver imóveis propostos e classificados.

6.9. O pagamento do valor relativo à locação somente será devido após o início da vigência do contrato de locação, entrega definitiva do imóvel, mediante avaliação da CAI/SEDU e validação da equipe técnica multidisciplinar a ser instituída pela SEDU.

6.10. Serão desclassificadas as propostas comerciais que:

6.10.1. Não atenderem às exigências deste Edital e de seus Anexos ou que estejam em desconformidade com os requisitos formais e documentais elencados nos itens 3 e 5 deste Edital.

6.10.1.1. **Excepcionalmente**, na ausência de proposta(s) válida(s) que atenda(m) integralmente os requisitos da Tabela 01 – Ambientes e Áreas, do item 6.4, do Anexo I – Termo de Referência, será admitida a análise de proposta(s) que atenda(m) **parcialmente** as exigências da tabela supracitada, desde que atendam às exigências contidas no item 3.1.1 e outras do item 3. Os procedimentos serão reiniciados a partir do item 6.3.3 do Edital.

6.10.2. Contiverem item condicionante para a entrega e execução do objeto, inclusive, apresentar qualquer outra forma de remuneração não prevista no presente instrumento.

7. VISITA *IN LOCO* PARA CERTIFICAÇÃO DO ATENDIMENTO DOS REQUISITOS EXIGIDOS

7.1. Selecionada(s) a(s) proposta(s) comercial(is), será providenciada a avaliação prévia do(s) imóvel(is) por meio de visita "*in loco*", por equipe técnica multidisciplinar a ser instituída pela SEDU com a presença do(s) proprietário(s) ou pessoa legalmente designada por ele(s), com as seguintes finalidades:

7.1.1. Compatibilizar as informações contidas nos documentos previamente entregues com as condições atuais da edificação no que tange à localização do imóvel, implantação da edificação, instalações civis, instalações elétricas, e hidrossanitárias, atendimento aos normativos de incêndio, pânico, e de acessibilidade, e condições da estrutura;

7.1.2. Certificar o atendimento de todos os requisitos exigidos no item 3 do Edital e o atendimento integral ou parcial dos requisitos definidos na Tabela 01, item 6.4 do Anexo I – Termo de Referência.



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO DE OBRAS E SERVIÇOS
DE ENGENHARIA (CPLOSE)

- 7.1.3. Avaliar e se manifestar quanto à vantajosidade e viabilidade sob aspectos pedagógicos, de segurança e outros, em relação as propostas de modificações feitas pelo(s) proponente(s);
- 7.1.4. Avaliar e propor pequenas adaptações, se necessárias, para assegurar o pleno funcionamento da unidade escolar, desde que não descaracterize significativamente a(s) proposta(s).
- 7.1.5. Levantar e solicitar quaisquer dados ou documentos complementares que se fizerem necessários.
- 7.1.6. Avaliar, em momento oportuno, a possibilidade de ocupação do imóvel ao mesmo tempo em que são realizadas adaptações, podendo para tanto, convidar representantes de outros setores para participar e fundamentar a decisão.
- 7.1.7. Elaborar o Relatório Técnico com a indicação de conformidade ou não do(s) imóvel(is) ofertado(s) e selecionado(s), devidamente motivado e fundamentado, contendo registro fotográfico, contextualizando os documentos apresentados com a condição do imóvel, e demais exigências.
- 7.2. O(s) proponente(s) deverá(ão) ser notificado(s) para que se manifeste(m), por meio de declaração escrita, quanto à aceitação ou não da execução dos apontamentos sugeridos pelo valor ofertado, no prazo máximo de 90 (noventa) dias corridos a partir da vigência do contrato de locação.
- 7.2.1. Se houver o aceite expresso do(s) proponente(s) quanto às modificações, este(s) deverá(ão) apresentar no momento da assinatura do contrato de locação:
- i)* Cronograma previsto para a execução das adaptações e/ou intervenções propostas, que não poderá ultrapassar o prazo de 90 (noventa) dias corridos, após a assinatura do contrato de locação;
 - ii)* Projetos arquitetônicos que, necessariamente, devem estar em conformidade com as normativas vigentes do Plano Diretor Municipal (PDM) ou Plano Diretor Urbano (PDU) e projetos complementares de profissionais habilitados e suas respectivas Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – ART.
 - iii)* Memoriais descritivos contendo o detalhamento das adequações propostas e que caracterizem o imóvel da forma como deverá ser entregue, inclusive com definições do padrão de acabamento, equipamentos e outros.
 - iv)* Declaração de que as despesas financeiras e a responsabilidade pela execução das adequações serão ao encargo do(s) proprietário(s)/proponente(s);
 - v)* Levantamento topográfico e planialtimétrico, se houver;



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO DE OBRAS E SERVIÇOS
DE ENGENHARIA (CPLOSE)

vi) Apresentação, se for o caso, da proposta comercial atualizada.

7.2.2. Se o(s) proponente(s) não aceitar(em) executar os apontamentos sugeridos e expressamente desistir(em) da disputa, reinicia-se o procedimento a partir do item 6.3.3 do Edital.

7.3. A visita *in loco* poderá ser realizada em mais de um imóvel proposto, desde que a medida se mostre mais aderente à conveniência administrativa e ao interesse público, mediante autorização do ordenador de despesas.

8. DOCUMENTAÇÃO MÍNIMA EXIGIDA PARA A FORMALIZAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO

8.1. Definido o valor da locação, mediante Laudo de Avaliação, e obtido o aceite do proponente, em até **60 (sessenta)** dias corridos, a partir da convocação pela Comissão de Licitação, deve ser encaminhada a cópia autenticada ou a cópia simples, mediante a apresentação do original, dos seguintes documentos:

8.1.1. Alvará Definitivo - ALCB, válido, 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 (trezentos e sessenta) dias corridos;

8.1.1.1. Caso o LOCADOR tenha dificuldades em obter o Alvará definitivo no prazo estabelecido no item anterior, deverá apresentar robusta justificativa com apresentação de documentos, projetos, cronogramas, protocolos e outros documentos que fundamentem o atraso. Deverá ainda apresentar declaração na qual conste novo prazo para entrega do ALCB.

8.1.1.2. Caso haja adequações/intervenções a serem realizadas e o imóvel possua o Alvará Definitivo, o atualizado poderá ser entregue em até **90 (noventa) dias corridos** após a finalização da execução dos serviços. Caso o imóvel possua Alvará Provisório, a entrega do Alvará Definitivo já deverá contemplar as modificações realizadas.

8.1.2. Alvará válido emitido pela Prefeitura Municipal onde está localizado o imóvel;

8.1.3. Certidão de ônus reais emitido pelo Cartório de Registro de Imóveis nos últimos 30 (trinta) dias;

8.1.4. Escritura pública do imóvel, se houver;

8.1.5. Certidão do Cadastro Imobiliário na Prefeitura atualizado e a sua respectiva certidão negativa de débitos;

8.1.6. Certidão de quitação de taxas condominiais e demais taxas relativas ao imóvel atualizada, no que couber;

8.1.7. Documentos do(s) proprietário(s):



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO DE OBRAS E SERVIÇOS
DE ENGENHARIA (CPLOSE)

- 8.1.7.1. Certidão negativa emitida pela Justiça Federal de que não existem ações e execuções de natureza cível;
 - 8.1.7.2. Certidão negativa de débitos trabalhistas emitida pela Justiça do Trabalho;
 - 8.1.7.3. Certidão conjunta negativa de tributos federais e dívida ativa da União;
 - 8.1.7.4. Certidão negativa de débito junto à Receita Estadual - ES;
 - 8.1.7.5. Certidão negativa de débito do FGTS;
 - 8.1.7.6. Certidão negativa de débito junto ao Município;
- 8.2. É facultado ao proponente, caso já possua todas as documentações exigidas, entrega-las junto com a proposta comercial, ressalvando-se que deverá ser mantida a vigência e a regularidade até o término dos procedimentos para a locação;
- 8.3. A pendência quanto à apresentação dos documentos descritos no subitem 8.1 impedem a assinatura do contrato.

9. DISPONIBILIZAÇÃO DO IMÓVEL

- 9.1. O imóvel deve ser entregue pelo LOCADOR e efetivamente ocupado pelo LOCATÁRIO, após o atendimento de todas as especificações contidas na Tabela 01, do item 6.4, do Anexo I – Termo de Referência e no item 3 do Edital, mediante a avaliação e validação pela equipe técnica multidisciplinar e a formalização da entrega das chaves;
- 9.2. No caso de pequenas obras/reformas/adequações a serem realizadas, durante a ocupação do imóvel pelo LOCATÁRIO, estas deverão ser executadas atendendo aos princípios e normas de segurança do trabalho, não podendo trazer prejuízos aos usuários, servidores e nem ao bom funcionamento da unidade escolar ou a qualquer, bem, patrimônio e documentos que ali estiverem alocados, para tais serviços a serem executados, deverá o proprietário estar previamente acordado com o responsável da referida unidade.
- 9.3. O pagamento do valor relativo à locação somente será devido após a entrega definitiva do imóvel, mediante avaliação e validação da equipe técnica multidisciplinar a ser instituída pela SEDU.

10. VIGÊNCIA DO CONTRATO

- 10.1. O contrato de locação terá a vigência de **60 (sessenta) meses**, nos termos do art. 3º do Decreto Estadual nº 1.512-S/1981, iniciando-se no dia subsequente a sua publicação no DIOES e cessando de pleno direito ao fim desse prazo independente de notificação, aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial.
- 10.1.1. O início da vigência do contrato não induz ao início da contagem para fins de pagamento, que só deve ocorrer mediante a efetiva entrega do imóvel, nas condições estabelecidas nos itens 3 e 9.1 deste Edital;



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO DE OBRAS E SERVIÇOS
DE ENGENHARIA (CPLOSE)

- 10.2. Caso a sede própria para funcionamento da EEEFM David Roldi esteja pronta antes do prazo final de vigência do contrato de locação, o LOCATÁRIO poderá rescindir unilateralmente o contrato, a partir de aviso prévio ao LOCADOR, com prazo mínimo de 30 (trinta) dias corridos anteriores à data da rescisão.
- 10.2.1. O LOCATÁRIO poderá rescindir unilateralmente o contrato de locação por outros motivos previstos na minuta padrão de contrato de locação da Procuradoria Geral do Estado – PGE.
- 10.3. O contrato poderá ser sucessivamente prorrogado enquanto persistir a necessidade e o interesse público, após oitiva da Procuradoria Geral do Estado e mediante a formalização de aditivo contratual, nos termos dos arts. 111 e 113 do Decreto Estadual nº 3.126-R/2012.

11. VALOR ESTIMADO PARA A LOCAÇÃO E DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

- 11.1. O valor estimado para a locação é de **R\$ 15.878,76** (quinze mil, oitocentos e setenta e oito reais e setenta e seis centavos) **por mês**, totalizando R\$ 952.725,60 (novecentos e cinquenta e dois mil, setecentos e vinte e cinco reais e sessenta centavos) para o período de 60 (sessenta) meses.
- 11.1.1. O valor a ser efetivamente pago pela Administração Pública será aquele estabelecido no Laudo de Avaliação expedido pela CAI/SEDU.
- 11.2. O custeio da presente contratação correrá à conta da seguinte dotação orçamentária:
- 11.2.1. Programa de trabalho: 12.362.0032.4348 – MANUTENÇÃO E REGULARIZAÇÃO IMOBILIÁRIA DAS ESCOLAS DE ENSINO MÉDIO;
- 11.2.2. Natureza da despesa: 339039 10 – proprietário pessoa jurídica;
- 11.2.3. Natureza da despesa: 339036 15 – proprietário pessoa física;
- 11.2.4. Fonte: 500, 540, 550.

12. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO E CRITÉRIOS DE REAJUSTE

- 12.1. 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, pelo gestor do contrato;
- 12.2. O pagamento relativo ao aluguel e eventuais taxas de condomínio só serão devidas após o início da vigência do contrato de locação e a efetiva entrega do imóvel.
- 12.2.1. Caso seja necessária realização de modificações que permitam a ocupação do imóvel pelo LOCATÁRIO ao mesmo tempo em que são promovidos os ajustes, mas impeça a ocupação de alguma área ou ambiente do imóvel até a conclusão dos serviços, o LOCATÁRIO poderá ocupar o restante do imóvel, efetuando o pagamento do valor mensal do aluguel e de taxas de condomínio acordados de forma proporcional ao tempo e à área ocupada.



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO DE OBRAS E SERVIÇOS
DE ENGENHARIA (CPLOSE)

- 12.3. O pagamento estará ainda condicionado à apresentação das certidões de regularidade fiscal, tributária, previdenciária e trabalhista vigentes do LOCADOR;
- 12.4. A periodicidade de reajuste dos contratos de locação de imóveis, quando couber, será anual e será calculado com base no Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, ou outro que vier substituí-lo, considerando como data-base o início da vigência do contrato de locação;
- 12.5. Compete ao LOCADOR a iniciativa e o encargo do cálculo minucioso de cada reajuste a ser aprovado pelo LOCATÁRIO, juntando-se o respectivo memorial de cálculo do reajuste;
- 12.6. 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.

13. DOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS NA CHAMADA PÚBLICA

- 13.1. Os atos administrativos praticados no presente certame estarão sujeitos à interposição de recurso, nos termos do Art. 109 da Lei nº 8.666/93 e inciso XXXIV do Art. 5º da Constituição Federal, que deverá ser protocolado no endereço mencionado neste Edital.
- 13.2. A publicidade da classificação das propostas comerciais será realizada por meio de publicação no DIOES, a partir da qual iniciar-se-á a contagem do prazo de 05 (cinco) dias úteis para a interposição de recurso, que terá efeito suspensivo;
- 13.3. Se houver a interposição de recurso a ciência aos demais classificados dar-se-á por meio da publicação no DIOES, a partir da qual iniciar-se-á a contagem do prazo de 05 (cinco) dias úteis para a apresentação de impugnação ao recurso interposto;
- 13.4. Decidido o(s) recurso(s), dentro dos critérios legais, e constatada a regularidade dos atos praticados, a autoridade competente autorizará a publicação da proposta vencedora no DIOES.

14. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

- 14.1. A recusa do proponente vencedor em assinar o contrato de locação no prazo de até 05 (cinco) dias úteis após a formalização de sua convocação, caracterizará o descumprimento da obrigação assumida, ficando a mesma sujeita a multa de 10% (dez por cento) sobre o valor global da proposta, sem prejuízo da aplicação das demais sanções cabíveis;
- 14.2. Além das já especificadas neste instrumento sujeitam-se a adjudicatária inadimplente as demais penalidades previstas nos artigos 86 a 88 da Lei nº 8.666/93, sem prejuízo de outras medidas cabíveis preconizadas no Código de Defesa do Consumidor, Lei Federal nº 8.078/90.
- 14.3. Comete infração administrativa, nos termos da Lei 8.666/1993, o proponente que:



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO DE OBRAS E SERVIÇOS
DE ENGENHARIA (CPLOSE)

- 14.3.1. Não assinar o termo de contrato, quando convocado dentro do prazo de validade da proposta;
 - 14.3.2. Deixar de entregar os documentos exigidos;
 - 14.3.3. Apresentar documento falso;
 - 14.3.4. Ensejar o retardamento da licitação;
 - 14.3.5. Não mantiver a proposta;
 - 14.3.6. Cometer fraude fiscal; ou
 - 14.3.7. Comportar-se de modo inidôneo.
- 14.4. As sanções aplicáveis são advertência, multa, suspensão temporária de participação em licitação e declaração de inidoneidade, nos termos do estabelecido no artigo 87 da Lei nº 8.666/1993;
 - 14.5. A penalidade de multa, de até 10% (dez por cento) sobre o valor proposto para a locação, pode ser aplicada cumulativamente com a sanção de impedimento;
 - 14.6. A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa, observando-se além da disciplina legal o disposto no termo de contrato ou no termo de referência quanto ao procedimento e outras condições;
 - 14.7. As sanções por atos praticados durante a execução do contrato estão previstas no termo de contrato ou no termo de referência.

15. DISPOSIÇÕES FINAIS

- 15.1. Não serão classificadas as propostas comerciais que não contenham os dados em conformidade com o presente edital;
- 15.2. Os proponentes deverão disponibilizar, mediante solicitação da SEDU, agenda para realização de vistoria *in loco* nos imóveis objeto da proposta;
- 15.3. Nos casos de identificação de imóveis de interesse, a SEDU poderá solicitar informações complementares referentes ao projeto arquitetônico, documento de propriedade, entre outros;
- 15.4. A apresentação de proposta comercial acarretará, necessariamente, na aceitação total das condições previstas nesta Chamada Pública pelo(s) proprietário(s) e/ou seu(s) representante(s);
- 15.5. O presente Chamamento Público não constitui compromisso de contratação por parte da SEDU ou pagamento de quaisquer despesas decorrentes de intermediação ou corretagem dos imóveis apresentados;
- 15.6. O(s) imóvel(is) que melhor atender(em) as necessidades dispostas neste Edital será(ão) objeto de avaliação imobiliária pela CAI/SEDU, para definição do valor de mercado da locação, constituindo-se este o teto máximo passível de ser contratado pelo Estado do Espírito Santo;
- 15.7. A forma de execução para o cumprimento das disposições técnicas de que trata o objeto, ficará adstrito ao preenchimento adequado do ANEXO III (Modelo de



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO DE OBRAS E SERVIÇOS
DE ENGENHARIA (CPLOSE)

Proposta Comercial) deste Edital de Chamamento Público n° **002/2023**, que ficará disponível no site desta SEDU por meio do link <https://sedu.es.gov.br/licitacoes>;

Vitória/ES, 20 de outubro de 2023.

Larisse Brunoro Grecco
Presidente CPLOSE/SEDU - respondendo



ANEXO I – TERMO DE REFERÊNCIA

TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO

- 1.1. Locação de imóvel na região central (sede) do Município de São Roque do Canaã, destinado ao funcionamento da EEEFM David Roldi conforme especificações contidas no item 6 deste Termo de Referência.

2. JUSTIFICATIVA

- 2.1. Em 28 de julho de 2022 a Prefeitura Municipal de São Roque do Canaã protocolou à SEDU o OFÍCIO/GPPMSRC N°245/2022 – Anexo I, com sugestão de troca, entre os entes, das edificações em que atualmente estão em funcionamento a EMEIEF Vale do Canaã, cujo mantenedor é o município de São Roque do Canaã e a EEEFM David Roldi, cujo mantenedor é o Estado do Espírito Santo, com vistas a viabilizar a municipalização das matrículas do Ensino Fundamental anos iniciais e anos finais.
- 2.2. No ofício supracitado, o município informa que o imóvel onde atualmente funciona a EEEFM David Roldi, apesar de ser mantido pelo Estado, é de sua propriedade. Destaca ainda que o imóvel onde atualmente funciona a escola municipal EMEIEF Vale do Canaã não pertence ao Município, de modo que utiliza um imóvel locado.
- 2.3. Nesse sentido, o Município pondera que a estrutura onde está instalada a EMEIEF Vale do Canaã será insuficiente para atender aos alunos da rede municipal e ainda receber os alunos do Ensino Fundamental advindos da rede estadual, sugerindo, desta forma, a troca de edificações mencionada acima.
- 2.4. É mister salientar que a definição da demanda para identificação de imóvel com o objetivo de viabilizar o funcionamento da EEEFM David Roldi, foi diagnosticada a partir de estudos realizados pela Gerência de Planejamento – GEPLAN, que se encontram apresentados no Anexo II.
- 2.5. Os estudos da GEPLAN basearam-se nas unidades escolares públicas existentes na região central do Município de São Roque do Canaã, e pontua que a EEEFM David Roldi é a única escola da rede estadual de ensino, enquanto há 07 escolas municipais, das quais 03 são de educação infantil e 04 de ensino fundamental: EMEIF Josephir Boschetti, EMEIF Darly Nerty Vervloet, EMEIEF Luiz Mônico e EMEIEF Vale do Canaã.
- 2.6. Segundo os estudos mencionados a EEEFM David Roldi é a única unidade escolar localizada na região central de São Roque do Canaã com oferta de ensino fundamental e de ensino médio e em decorrência da necessidade de reorganização da rede ensino, as matrículas do ensino fundamental anos iniciais e anos finais devem ser transferidas ao município.
- 2.7. Contudo, verifica-se que das 3 escolas municipais de ensino fundamental, a EMEIF Darly Nerty Vervloet está localizada fora da região central do município, a uma distância maior que 8km em relação à escola foco deste estudo,



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO DE OBRAS E SERVIÇOS
DE ENGENHARIA (CPLOSE)

dificultando assim a absorção das matrículas dos anos iniciais do ensino fundamental. Já as escolas Josephir Boschetti e Luiz Mônico estão localizadas na região rural do município. Por conseguinte, a unidade municipal que está mais apta a receber os alunos do ensino fundamental do Estado é a EMEIEF Vale do Canaã.

- 2.8. Tendo em vista que para viabilizar a reorganização da rede de ensino, o município solicita ao Estado que lhe devolva o imóvel onde atualmente está instalada a EEEFM David Roldi, bem como a análise realizada pela GEPLAN, faz-se necessário a busca por imóvel apto a ser destinado ao funcionamento da referida unidade escolar e que esteja de acordo 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.
- 2.9. Considerando que o Artigo 24 da Lei 8.666/1993, estabelece:
- Art. 24. É dispensável a licitação:
- [...]
- X - para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.
- 2.10. Resta, portanto, demonstrado o interesse público na abertura de procedimento para a Chamada Pública que vise a verificação da existência de imóveis para locação na região central (sede) do município de São Roque do Canaã/ES, que atendam as características mínimas necessárias para funcionamento da escola EEEFM David Roldi.

3. RELATÓRIO DE IMAGENS

- 3.1. Considerando as situações relatadas nos itens anteriores, para fins de ilustração, segue a imagem a seguir:



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO DE OBRAS E SERVIÇOS
DE ENGENHARIA (CPLOSE)

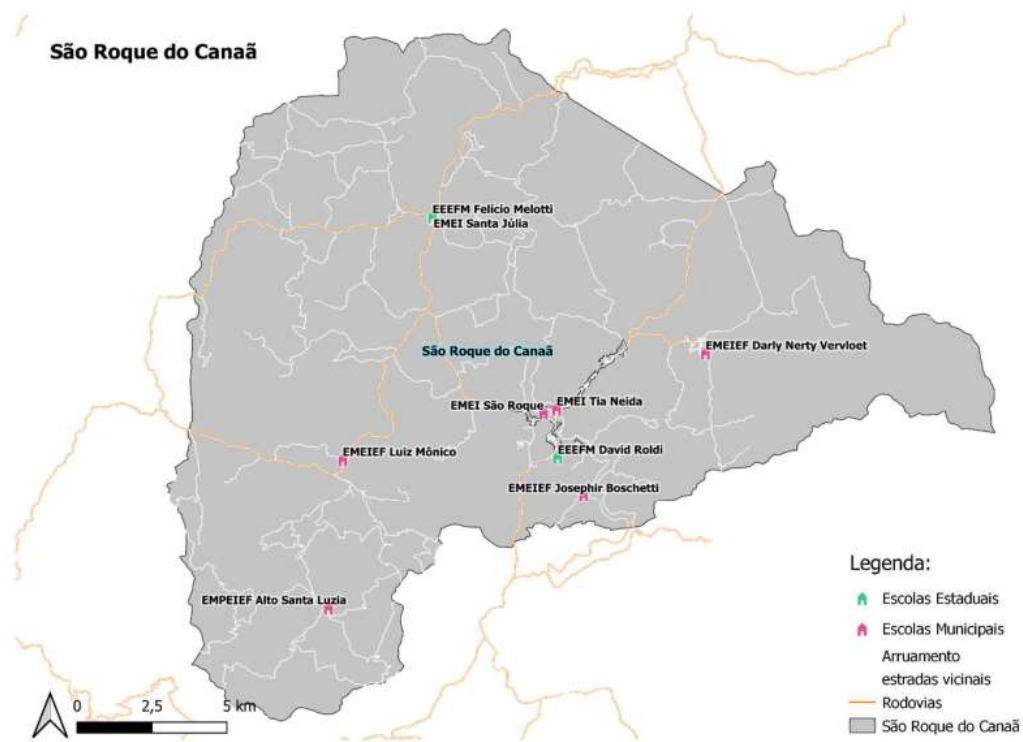


Figura 1: Distribuição das escolas no Município de São Roque do Canaã.

Figura 01 – Mapa apresentado no estudo de fluxo realizado pela GEPLAN.
Fonte: Documento E-Docs 2021-22FGQH

4. DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

- 4.1. 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.

5. CONSULTA À SEGER

- 5.1. Foi encaminhada no dia 22/06/2023 consulta à Secretaria de Estado de Gestão e Recursos Humanos – SEGER, visando localizar imóvel de propriedade do Estado na região objeto da busca.
- 5.2. Em resposta enviada nesse mesmo dia, a SEGER informou que não localizou imóvel disponível com as características necessárias – Anexo III.

6. DAS ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL

- 6.1. O imóvel deve localizar-se na região central (sede) do Município de São Roque do Canaã.
- 6.2. Haja vista as premissas necessárias para um bom funcionamento da unidade escolar, o imóvel de forma geral deve atender aos seguintes requisitos:

Item	Requisitos Essenciais	Justificativa
1	Que o imóvel como um todo ou minimamente a edificação possua	Diante dos episódios de insegurança ocorridos em escolas em todo o país, este requisito busca proporcionar segurança aos alunos e servidores



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO DE OBRAS E SERVIÇOS
DE ENGENHARIA (CPLOSE)

Item	Requisitos Essenciais	Justificativa
	portões que permitam o controle de entrada e saída de pedestres.	usuários do edifício a ser locado, pois o controle de entrada e saída reduz o risco de acessos indesejados, roubos, vandalismo, e outros incidentes de segurança. O proponente deverá apresentar Relatório fotográfico do imóvel mostrando os portões para controle de acesso.
2	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 em todos os ambientes, exceto ambientes como banheiros, cozinha, depósitos, despensa e outros; computadores, impressoras e demais eletroeletrônicos), sanitários, entre outros. O local deve possuir cobertura em boas condições e que a estrutura física não possua infiltrações ou goteiras.	Por se tratar de locação, o imóvel deve apresentar boa estrutura física, requisito fundamental para garantir a funcionalidade do espaço escolar e conforto e aprendizado para alunos e servidores. Um imóvel sem essas características poderia apresentar infiltrações, goteiras, problemas estruturais, sobrecarga elétrica e outros problemas, gerando problemas de saúde e insegurança. Sendo assim, a locação do imóvel em condições adequadas proporciona menor risco de acidentes e melhor condição do ambiente para seus frequentadores. O proponente deverá apresentar Relatório fotográfico do imóvel, com fotos de vários pontos de vista, demonstrando a boa situação de cada ambiente que o compõe.
3	Deve estar em local não sujeito a alagamentos, desmoronamentos e/ou outros riscos.	Este requisito busca trazer segurança, reduzindo significativamente os riscos a vida dos frequentadores da escola. Busca também dar continuidade a prestação dos serviços, proteger o patrimônio, reduzir custos com manutenções futuras, pois os riscos, se não impedirem o funcionamento da unidade escolar, podem exigir maior investimento para a prevenção de riscos e perdas materiais e humanas. Também busca atender as exigências das normativas federal, estadual e municipal relacionadas ao parcelamento do solo. O proponente deverá apresentar declaração assinada por ele e por 2 testemunhas atestando que a área ofertada não se localiza em área de risco.
4	O ambiente administrativo provido de: 4. Estrutura de cabeamento elétrico que suporte pelo menos 14 (quatorze) equipamentos elétricos/eletrônicos ligados simultaneamente; 5. Cabeamento estruturado ou estrutura de rede Wi-Fi para o acesso de no mínimo 07 (sete)	Este requisito busca garantir o acesso da escola à internet, que atualmente é uma ferramenta importante para o funcionamento das escolas. Também procura garantir a funcionalidade e a produtividade de um ambiente administrativo/escolar. A capacidade de suportar 14 equipamentos ligados simultaneamente possibilita que a maioria dos dispositivos essenciais, como computadores, impressoras, scanners, telefones e outros aparelhos



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO DE OBRAS E SERVIÇOS
DE ENGENHARIA (CPLOSE)

Item	Requisitos Essenciais	Justificativa
6.	equipamentos simultaneamente; Estrutura de cabeamento para telefonia com disponibilização de no mínimo 03 (três) pontos.	eletrônicos, poderão ser utilizados sem problemas de energia insuficiente ou sobrecarga. Uma estrutura de cabeamento elétrico dimensionada corretamente contribui para a eficiência energética, pois permite a distribuição equilibrada da energia, evitando desperdícios e reduzindo o consumo desnecessário de eletricidade.
5	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.	Este requisito busca trazer segurança, reduzindo significativamente os riscos a vida dos frequentadores da escola, a partir da garantia de que a edificação segue os requisitos relativos a incêndio e pânico. O proponente deverá apresentar o alvará válido emitido pelo Corpo de Bombeiros Militares do Espírito Santo – CBMES.

- 6.3. Buscando definir os ambientes que o imóvel deve apresentar foi analisado o estudo de fluxo elaborado pela GEPLAN (Anexo II), no qual foi sugerido que, considerando a reorganização das Redes, a expansão da oferta da Educação em Tempo Integral e a Implantação do Novo Ensino Médio, a nova edificação presente, no mínimo, 10 salas de aula com capacidade física mínima de 40 alunos por sala, para que possibilite o funcionamento pleno da unidade escolar para o atendimento dos estudantes do Ensino Médio.
- 6.4. Logo, buscando atender a essa recomendação e as exigências da Resolução nº 3777/14 do Conselho Estadual de Educação, às normas de Segurança contidas nas NT's do Corpo de Bombeiros do Estado do Espírito Santo – CBMES, outras normativas cabíveis e a Acessibilidade Universal, conforme prevê a NBR 9050, a seguir, na TABELA 01 foram especificadas as áreas ideais para funcionamento da unidade escolar:

TABELA 01 – AMBIENTES E ÁREAS		
SETORES		
1	ADMINISTRATIVO	ÁREA MÍN. (m ²)
1.1	Hall de entrada (com previsão para futura instalação de catracas eletrônicas)	25,00
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



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO DE OBRAS E SERVIÇOS
DE ENGENHARIA (CPLOSE)

TABELA 01 – AMBIENTES E ÁREAS

SETORES		
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	5,00
2 PEDAGÓGICO		
		ÁREA MÍN. (m²)
2.1	10 salas de aula com 50m ² no mínimo cada	500,00
2.2	Sala de leitura (biblioteca)	70,00
2.3	Laboratório de informática	70,00
2.4	Laboratório de química/biologia	70,00
2.5	Sala de preparo do laboratório de química/biologia	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	5,00
2.12	Sanitários masculino dos professores	5,00
2.13	Sanitários feminino dos alunos	20,00
2.14	Sanitários masculino dos alunos	20,00
2.15	Sanitários feminino PNE dos alunos	3,00



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO DE OBRAS E SERVIÇOS
DE ENGENHARIA (CPLOSE)

TABELA 01 – AMBIENTES E ÁREAS		
SETORES		
2.16	Sanitários masculino PNE dos alunos	3,00
2.17	Sala técnica (quadros elétricos por pavto)	7,00
2.18	Área de serviço (por pavimento)	3,00
3 VIVÊNCIA		
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	12,00
3.7	Vestiário dos funcionários da cozinha	10,00
3.8	Refeitório (atendimento para 30% dos alunos por turno – 120 alunos)	120,00
3.9	Sala do grêmio estudantil	15,00
3.10	Depósito de material esportivo	9,00
3.11	Quadra poliesportiva coberta com arquibancada	700,00
3.12	Vestiário de alunos Feminino	13,00
3.13	Vestiário de alunos Masculino	13,00
3.14	Vestiário de alunos PNE	8,00
3.15	Pátio coberto (para 25% dos alunos – 100 alunos)	50,00
3.16	Pátio descoberto (para 50% dos alunos – 200 alunos)	100,00
3.17	Auditório (atendimento para 30% dos alunos – 120 alunos)	120,00
3.18	Depósito de equipamentos do auditório	7,00
4 SERVIÇOS		
4.1	Depósito de material de limpeza	6,00
4.2	Área de serviço geral	5,00



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO DE OBRAS E SERVIÇOS
DE ENGENHARIA (CPLOSE)

TABELA 01 – AMBIENTES E ÁREAS

SETORES

4.3	Casa de gás	3,00
4.4	Casa de lixo	4,00
4.5	Depósito Geral	10,00

- 6.5. Considerando que para viabilizar a reorganização de rede, o município de São Roque do Canaã alega ser necessária a devolução do imóvel onde atualmente funciona a EEEFM David Roldi;
- 6.6. Considerando que por ser localizado em uma região onde a área urbana é restrita e há poucos imóveis com estrutura apta a viabilizar o funcionamento de uma unidade escolar;
- 6.7. Considerando que, a despeito de quaisquer dificuldades, é dever do Estado assegurar o direito à educação aos alunos do ensino médio de São Roque do Canaã, ofertando-lhes, senão a estrutura ideal, aquela que seja a mais apropriada para o processo de ensino-aprendizagem;
- 6.8. Ante o exposto, na hipótese de não haver disponibilidade de imóvel que atenda integralmente aos requisitos definidos na TABELA 01, admitir-se-á a possibilidade de analisar proposta(s) de imóvel(is) que atenda(m) apenas parcialmente aos requisitos supracitados (TABELA 01), condicionando-se a aceitação aos critérios estabelecidos nos itens 6.2, 8, 9 e 10, que tratam, respectivamente, de requisitos que o imóvel deve atender de forma geral, documentos a serem apresentados, critérios para seleção e classificação das propostas e da visita *in loco*.

7. DO VALOR ESTIMADO E DA CLASSIFICAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

- 7.1. O valor estimado para locação é de **R\$ 952.725,60 (novecentos e cinquenta e dois mil, setecentos e vinte e cinco reais e sessenta centavos)** e foi obtido ao considerar que:
- 7.1.1. A Prefeitura paga, conforme disposto no OFÍCIO/GPPMSRC Nº 245/2022, R\$ 7.000,00 (sete mil reais) pela locação de espaço com área construída aproximada de 1.032m², o que representa a média de R\$ 6,78 por m²;
- 7.1.2. A área apontada na Tabela 01 (item 6.4) totaliza 2.342m²;
- 7.1.3. Logo, por proporção, o valor mensal de locação corresponderia ao valor aproximado de R\$ 15.878,76 (quinze mil, oitocentos e setenta e oito reais e setenta e seis centavos), totalizando ao fim dos 60 meses de contrato, R\$ 952.725,60 (novecentos e cinquenta e dois mil, setecentos e vinte e cinco reais e sessenta centavos).

M ²	Vr. Por m ²	Vr. Mês	Vr. 60 Meses
----------------	------------------------	---------	--------------



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO DE OBRAS E SERVIÇOS
DE ENGENHARIA (CPLOSE)

2.342	R\$ 6,78	R\$ 15.878,76	R\$ 952.725,60
-------	----------	---------------	----------------

- 7.2. O valor definitivo para a locação será estabelecido após avaliação a ser realizada pela CAI/SEDU nos termos do artigo 96, Inciso III e artigo 100, Inciso IV, ambos do Decreto Estadual nº 3126-R, de 21/12/2012.
- 7.3. A locação correrá à custa da seguinte dotação orçamentária:
- 7.3.1. Programa de trabalho: 12.362.0032.4348 – MANUTENÇÃO E REGULARIZAÇÃO IMOBILIÁRIA DAS ESCOLAS DE ENSINO MÉDIO;
- 7.3.2. Natureza da despesa: 339039 10 – proprietário pessoa jurídica;
- 7.3.3. Natureza da despesa: 339036 15 – proprietário pessoa física;
- 7.3.4. Fonte: 500, 540, 550.

8. DOS DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA COMERCIAL

- 8.1. O(s) proponente(s) deve(m) encaminhar proposta comercial preenchida em conformidade com os elementos mínimos exigidos no modelo constante no Anexo IV, com validade mínima de 120 (cento e vinte) dias;
- 8.2. Além da proposta comercial, também devem ser entregues a cópia autenticada ou a cópia simples, mediante a apresentação do original, dos seguintes documentos:
- 8.2.1. Certidão de ônus reais do imóvel emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis nos últimos 30 (trinta) dias;
- 8.2.1.1. Escritura pública do imóvel, se houver;
- 8.2.2. Os documentos pessoais do(s) proprietário(s);
- 8.2.2.1. Se pessoa física, cédula de identidade, CPF e comprovante de residência atual, emitido há, no máximo, 3 (três) meses;
- 8.2.2.2. Se pessoa jurídica, comprovante de inscrição e de situação cadastral no CNPJ, contrato social e/ou atos constitutivos, devidamente atualizados e registrados no órgão competente, cédula de identidade e CPF de seu(s) representante(s) legal(is) ou o instrumento que nomeia e outorga poderes à pessoa que irá assinar o contrato, acompanhado dos respectivos documentos pessoais do outorgado;
- 8.2.3. Se o(s) proprietário(s) for(em) casado(s), deve 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, de modo que a proposta deverá ser apresentada de forma conjunta;
- 8.2.4. Se o imóvel, objeto da proposta, pertencer a vários proprietários, deverá ser providenciada a procuração ao signatário da proposta, bem como deverá ser eleito um representante legal para fins de negociação, assinatura do contrato e do recebimento dos aluguéis devidos;



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO DE OBRAS E SERVIÇOS
DE ENGENHARIA (CPLOSE)

- 8.2.5. Caso o(s) proponente(s) seja(m) pessoa(s) diversa(s) do(s) proprietário(s), deve(m) apresentar o instrumento que lhe(s) outorga poderes para a apresentação da proposta comercial, acompanhado dos documentos pessoais tanto do outorgado quanto do outorgante;
- 8.2.6. Caso a proposta seja assinada por intermediário, esta deverá se fazer acompanhar de cópia da carteira profissional do corretor de imóvel e da autorização assinada pelo proprietário com firma reconhecida;
- 8.2.6.1. Tratando-se de proposta apresentada por intermédio de Imobiliária ou Corretores de Imóveis, fica desde já esclarecido que a SEDU não pagará despesas de intermediação ou corretagem;
- 8.2.7. Consulta Prévia emitida pela prefeitura de que no local onde o imóvel está localizado é permitido o uso a que se destina o presente Termo de Referência;
- 8.2.8. Comprovante do Cadastro Imobiliário na Prefeitura;
- 8.2.9. Certidão de quitação do IPTU/Taxas Imobiliárias/Taxas condominiais e demais taxas relativas ao imóvel atualizadas, no que couber;
- 8.2.10. Comprovante do endereço do imóvel atual, emitido há, no máximo, 3 (três) meses;
- 8.2.11. Declaração de que o imóvel ofertado atende aos requisitos documentais relacionados no item 6 deste Termo de Referência;
- 8.2.12. Declaração do(s) proponente(s)/proprietário(s), de que não pesa contra si declaração de inidoneidade expedida por órgão da Administração Pública de qualquer esfera do governo;
- 8.2.13. Declaração do proponente/proprietário, afirmando a veracidade dos documentos apresentados e a sujeição às condições do Termo de Referência;
- 8.2.14. Declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de inviabilizar o processo de locação;
- 8.2.14.1. Caso exista algum impedimento, devem ser prestados os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da comissão técnica designada e entregar ainda uma declaração atestando que no prazo determinado no Termo de Referência para a entrega, o imóvel estará livre de quaisquer impedimentos de ordem judicial e/ou cível capaz de inviabilizar o processo de locação;
- 8.2.15. Declaração do proponente/proprietário, afirmando que tem ciência de que a execução e os custos dos serviços necessários para adequar o imóvel para atender aos requisitos exigidos no presente Termo de Referência é de sua inteira responsabilidade, se for o caso;



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO DE OBRAS E SERVIÇOS
DE ENGENHARIA (CPLOSE)

- 8.2.16. Devem ser apresentados, no mínimo, os seguintes documentos para fins de certificação formal do atendimento dos requisitos mínimos exigidos no presente edital:
- 8.2.16.1. Relatório fotográfico do imóvel com fotos tiradas sob diferentes pontos de vista;
 - 8.2.16.2. Plantas de situação ou croqui de localização do imóvel;
 - 8.2.16.3. Projeto arquitetônico legal aprovado e Habite-se da edificação conforme implantado no local;
 - 8.2.16.4. Alvará válido emitido pelo Corpo de Bombeiros Militares do Espírito Santo – CBMES em atendimento ao item 6.2 deste Termo de Referência.
 - 8.2.16.5. Caso disponha de levantamento topográfico planialtimétrico também deverá apresentá-lo;
 - 8.2.16.6. Declaração de que o imóvel ofertado atende aos requisitos essenciais exigidos no item 6.
 - 8.2.16.7. Observando o disposto no item 6.8, caso o(s) proponente(s) identifique a possibilidade de realizar adaptações e/ou intervenções para atendimento integral ou de parte dos requisitos exigidos na Tabela 01, também deve(m) apresentar estudo preliminar contendo o detalhamento das alterações propostas que, necessariamente, devem estar em conformidade com os normativos vigentes do Plano Diretor Municipal (PDM) ou Plano Diretor Urbano (PDU). Caso o proponente julgue necessário, para melhor compreensão da equipe técnica da SEDU quanto as modificações propostas, poderá entregar junto com o estudo preliminar memoriais descritivos e/ou projetos arquitetônicos e complementares contendo o detalhamento das adequações propostas e que caracterizem o imóvel da forma como deverá ser entregue, inclusive com definições do padrão de acabamento, equipamentos e outros.

9. CRITÉRIOS PARA A SELEÇÃO DE PROPOSTAS

- 9.1. As propostas comerciais recebidas serão consideradas válidas caso atendam aos requisitos estabelecidos no item 6 e sejam entregues os documentos exigidos no item 8 deste Termo de Referência.
- 9.2. Primeiramente serão avaliadas somente as propostas comerciais dos imóveis que atendam ao especificado no item 9.1 e ao item 6.4 – Tabela 01.
- 9.3. Certificada a conformidade formal, a **classificação provisória** das propostas comerciais será realizada com base **no menor valor apresentado por m²**.
- 9.4. Definida a classificação provisória e seguindo a ordem estabelecida, será providenciada a avaliação prévia do(s) imóvel(is) por meio de visita “*in loco*”, por equipe técnica multidisciplinar a ser instituída pela SEDU com a presença do(s)



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO DE OBRAS E SERVIÇOS
DE ENGENHARIA (CPLOSE)

proprietário(s) ou pessoa legalmente designada por ele(s), com a finalidade de verificar o atendimento aos requisitos estabelecidos, compatibilizar as informações contidas nos documentos previamente entregues com as condições atuais da edificação, além de levantar quaisquer dados complementares que se fizerem necessários.

- 9.4.1. Caso necessário, será solicitado ao proprietário informações ou documentos complementares que possam contribuir com a análise técnica;
- 9.5. Finalizados os procedimentos de vistoria, será emitido Relatório Técnico pela equipe técnica multidisciplinar, contextualizado os documentos disponíveis com a infraestrutura encontrada.
- 9.6. Caso o imóvel atenda a todos os requisitos do item 6, mas a equipe multidisciplinar identifique e aponte no parecer mencionado acima, pequenas adaptações necessárias para assegurar o funcionamento da Escola, desde que não descaracterize significativamente a proposta, o proponente deverá ser notificado para que se manifeste, por meio de declaração escrita, quanto à aceitação ou não dos apontamentos sugeridos;
 - 9.6.1. Caso o proponente não aceite realizar ou que a SEDU realize as adaptações sugeridas pela equipe multidisciplinar sua proposta estará desclassificada e o próximo imóvel na classificação provisória descrita no item 9.3 deverá ser avaliado, seguindo os procedimentos a partir do item 9.4.
- 9.7. A **classificação definitiva** será estabelecida após a realização da visita “in loco” e a confirmação de que o imóvel atende aos requisitos estabelecidos e após aceitação do proprietário quanto a execução de modificações conforme descrito no item 9.6, caso haja.
- 9.8. Na hipótese de não haver sido ofertado e/ou classificado definitivamente em primeiro lugar imóvel que atenda integralmente aos requisitos definidos na TABELA 01, excepcionalmente passar-se-á a avaliar o(s) imóvel(is) que atendem) as exigências contidas no item 6.2 e outras do item 6, mas que atende(m) **parcialmente** aos requisitos da TABELA 01. Os procedimentos serão reiniciados a partir do item 9.4.
- 9.9. Após a classificação definitiva, o imóvel cuja proposta esteja classificada definitivamente em **primeiro lugar**, deverá ser encaminhado à Comissão de Avaliação Imobiliária – CAI, com o objetivo de avaliar se o valor proposto pela locação do imóvel está compatível com o preço de mercado, nos termos do artigo 96, Inciso III c/c artigo 100, Inciso IV, ambos do Decreto Estadual nº 3126-R, de 21/12/2012;
 - 9.9.1. O valor mensal a ser pago pela locação do imóvel estará limitado ao valor estabelecido no Laudo de Avaliação elaborado pela CAI;
 - 9.9.2. O Laudo de Avaliação será formalmente encaminhado ao(s) proponente(s) para ciência e sua manifestação quanto ao aceite ou não do valor avaliado;



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO DE OBRAS E SERVIÇOS
DE ENGENHARIA (CPLOSE)

9.9.3. Caso o(s) proponente(s) classificado(s) em primeiro lugar não aceite(m) o valor avaliado e, expressamente desista(m) da disputa, caso seja vantajoso para a Administração Pública, deverá ser requerida a avaliação do imóvel da proposta classificada em segundo lugar, reiniciando-se o procedimento a partir do item 9.4.

9.9.3.1. Poderão ser realizadas tantas avaliações quantas forem necessárias, enquanto houver imóveis propostos e classificados.

9.10. O pagamento do valor relativo à locação somente será devido após início da vigência do contrato de locação, entrega definitiva do imóvel, mediante avaliação da CAI/SEDU e validação da equipe técnica multidisciplinar a ser instituída pela SEDU.

10. VISITA IN LOCO PARA CERTIFICAÇÃO DO ATENDIMENTO DOS REQUISITOS EXIGIDOS

10.1. Conforme descrito no item 9.4, selecionada(s) e classificada(s) a(s) proposta(s) comercial(is), será providenciada a avaliação prévia do(s) imóvel(is) por meio de visita “*in loco*”, por equipe técnica multidisciplinar a ser instituída pela SEDU com a presença do(s) proprietário(s) ou pessoa legalmente designada por ele(s), com as seguintes finalidades:

10.1.1. Compatibilizar as informações contidas nos documentos previamente entregues com as condições atuais da edificação no que tange à:

10.1.1.1. Localização do imóvel;

10.1.1.2. Implantação da edificação;

10.1.1.3. Instalações civis, elétricas, lógicas e hidrossanitárias;

10.1.1.4. Atendimento as normativas de incêndio e pânico, acessibilidade e outras;

10.1.1.5. Condições da estrutura;

10.1.2. Certificar o atendimento dos requisitos exigidos no item 6 do Termo de Referência e o atendimento integral ou parcial dos requisitos definidos na Tabela 01.

10.1.3. Avaliar e se manifestar quanto a vantajosidade e viabilidade sob aspectos pedagógicos, de segurança e outros, em relação as propostas de modificações feitas pelo(s) proponente(s), hipótese prevista no item 8.2.16.7 deste Termo de Referência;

10.1.4. Avaliar e propor pequenas adaptações, se necessárias, para assegurar o pleno funcionamento da unidade escolar, desde que não descaracterize significativamente a(s) proposta(s).

10.1.5. Levantar e solicitar quaisquer dados ou documentos complementares que se fizerem necessários;

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



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO DE OBRAS E SERVIÇOS
DE ENGENHARIA (CPLOSE)

mencionado nos itens 11.1.1 e 11.1.2. Poderá convidar representantes de outros setores para participar e fundamentar a decisão.

10.1.7. Elaborar o Relatório Técnico com a indicação de conformidade ou não do(s) imóvel(is) ofertado(s) e selecionado(s), devidamente motivado e fundamentado.

10.2. A visita in loco poderá ser realizada em mais de um imóvel proposto, desde que a medida se mostre mais aderente à conveniência administrativa e ao interesse público, mediante autorização do ordenador de despesas.

11. DAS MODIFICAÇÕES A SEREM REALIZADAS NO IMÓVEL, SE NECESSÁRIAS

11.1. Haverá 02 (duas) possibilidades de proposição de adequações no imóvel proposto:

11.1.1. Caso o(s) proponente(s) identifique a possibilidade de realizar adaptações e/ou intervenções para atendimento integral ou de parte dos requisitos exigidos na Tabela 01, conforme descrito no item 8.2.16.7;

11.1.1.1. Neste caso a equipe técnica multidisciplinar deverá avaliar e se manifestar em seu parecer técnico quanto a vantajosidade e viabilidade sob aspectos pedagógicos, de segurança e outros.

11.1.2. Caso a equipe técnica multidisciplinar, na realização da visita in loco, identifique e proponha em seu relatório técnico pequenas adaptações, se necessárias, para assegurar o funcionamento da Escola, desde que não descaracterize significativamente a proposta.

11.1.2.1. Neste caso o proponente deverá ser notificado para que se manifeste, por meio de declaração escrita, quanto à aceitação ou não dos apontamentos sugeridos.

11.2. Caso as modificações venham a ser realizadas pelo proponente, este deverá apresentar no momento da assinatura do contrato de locação:

11.2.1. Cronograma previsto para a execução das adaptações e/ou intervenções propostas, que não poderá ultrapassar o prazo de 90 (noventa) dias corridos, após a assinatura do contrato de locação;

11.2.2. Projetos arquitetônicos que, necessariamente, devem estar em conformidade com as normativas vigentes do Plano Diretor Municipal (PDM) ou Plano Diretor Urbano (PDU) e projetos complementares de profissionais habilitados e suas respectivas Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – ART.

11.2.3. Memoriais descritivos contendo o detalhamento das adequações propostas e que caracterizem o imóvel da forma como deverá ser entregue, inclusive com definições do padrão de acabamento, equipamentos e outros.



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO DE OBRAS E SERVIÇOS
DE ENGENHARIA (CPLOSE)

- 11.2.4. Declaração de que as despesas financeiras e a responsabilidade pela execução das adequações serão ao encargo do(s) proprietário(s)/proponente(s);
- 11.2.5. Levantamento topográfico e planialtimétrico, se houver;
- 11.2.6. Apresentação, se for o caso, da proposta comercial atualizada;
- 11.3. 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. O prazo máximo para que todos os serviços sejam executados e alvarás sejam liberados será de 90 (noventa) dias.

12. DOS DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA A FORMALIZAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO

- 12.1. Em até 60 (sessenta) dias corridos, a proponente deverá apresentar no momento da assinatura do contrato de locação a cópia autenticada ou as cópias mediante a apresentação dos originais dos seguintes documentos:
 - 12.1.1. Alvará Definitivo - ALCB, válido, 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.
 - 12.1.1.1. Caso o LOCADOR tenha dificuldades em obter o Alvará definitivo no prazo estabelecido no item 12.1.1, deverá apresentar robusta justificativa com apresentação de documentos, projetos, cronogramas, protocolos e outros documentos que fundamentem o atraso. Deverá ainda apresentar declaração na qual conste novo prazo para entrega do ALCB.
 - 12.1.1.2. Caso haja adequações/intervenções a serem realizadas, conforme descrito no item 11, e o imóvel possua o Alvará Definitivo o alvará atualizado poderá ser entregue em até **90 (noventa) dias** após a finalização da execução dos serviços. Caso o imóvel possua Alvará Provisório, a entrega do Alvará Definitivo já deverá contemplar as modificações realizadas.
 - 12.1.2. Alvará válido emitido pela Prefeitura Municipal onde está localizado o imóvel;
 - 12.1.3. Certidão de ônus reais do imóvel emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis nos últimos 30 (trinta) dias;
 - 12.1.3.1. Escritura pública do imóvel, se houver;
 - 12.1.4. Comprovante do Cadastro Imobiliário na Prefeitura atualizado e a sua respectiva certidão negativa de débitos.
 - 12.1.5. Certidão de quitação do IPTU/Taxas Imobiliárias/Taxas condominiais e demais taxas relativas ao imóvel atualizadas, no que couber;



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO DE OBRAS E SERVIÇOS
DE ENGENHARIA (CPLOSE)

- 12.1.6. Documentos do(s) proprietário(s):
- 12.1.6.1. Certidão negativa emitida pela Justiça Federal de que não existem ações e execuções de natureza cível;
 - 12.1.6.2. Certidão negativa de débitos trabalhista emitida pela Justiça do Trabalho;
 - 12.1.6.3. Certidão conjunta negativa de tributos federais e dívida ativa da União;
 - 12.1.6.4. Certidão negativa de débito junto à receita Estadual - ES;
 - 12.1.6.5. Certidão negativa de débito do FGTS;
 - 12.1.6.6. Certidão negativa de débito junto ao Município.
- 12.2. É facultado ao 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 locação.
- 12.3. A pendência quanto à apresentação dos documentos descritos no subitem 12.1 impedem a assinatura do contrato.

13. DA VIGÊNCIA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO

- 13.1. Considerando a necessidade de uma estabilização da oferta de ensino, impedindo a alteração de endereço de forma abrupta e intempestiva, buscando evitar uma demonstração de imprevisibilidade à comunidade;
- 13.2. Considerando o que estabelece o Art. 3º do Decreto Estadual 1.512/1981:
- “O funcionamento da escola, quando se tratar de uso de prédio cedido ou alugado, deverá ser assegurado, no mínimo, pelo prazo de cinco anos.”
- 13.3. Considerando que a SEDU deverá providenciar sede própria para funcionamento da EEEFM David Roldi, e que para tal será necessário cumprir as etapas de aquisição de terreno, elaboração e aprovação dos projetos, licitação e execução de obra.
- 13.4. Portanto, estabeleceu-se o prazo de 60 (sessenta) meses para a presente locação, iniciando-se no dia subsequente a sua publicação no DIOES e cessando de pleno direito ao fim desse prazo independente de notificação, aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial, obrigando-se o LOCATÁRIO a desocupar o imóvel ora locado, na data antes referida, entregando-o nas condições previstas neste Termo de Referência.
- 13.5. Caso a sede própria para funcionamento da EEEFM David Roldi esteja pronta antes do prazo de vigência do contrato de locação, O LOCATÁRIO poderá rescindir unilateralmente o contrato, a partir de aviso prévio ao LOCADOR, com prazo mínimo de 30 (trinta) dias anteriores a data da rescisão.
- 13.5.1. O LOCATÁRIO poderá rescindir unilateralmente o contrato de locação por outros motivos previstos na minuta padrão de contrato de locação da Procuradoria Geral do Estado – PGE.



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO DE OBRAS E SERVIÇOS
DE ENGENHARIA (CPLOSE)

- 13.6. O contrato poderá ser sucessivamente prorrogado pelas partes, enquanto houver necessidade pública a ser atendida através da presente contratação, mediante assinatura de termo aditivo.

14. DA POSSIBILIDADE DE AQUISIÇÃO DO IMÓVEL

- 14.1. Caso seja identificado que o imóvel alugado atende aos requisitos para se estabilizar como sede definitiva da escola, poderá haver interesse da Administração Pública Estadual na aquisição do imóvel locado.
- 14.2. Havendo esse interesse o(s) LOCADOR(es) será(ão) comunicado(s) e a possível aquisição será regida conforme Decreto Estadual 3126-R/2012.
- 14.3. Nos termos do artigo 27 e seguintes da Lei nº 8.245/91, no caso de venda, promessa de venda, cessão, promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento do imóvel locado, o LOCATÁRIO tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o LOCADOR dar-lhe ciência do negócio mediante notificação judicial ou extrajudicial.
- 14.3.1. O LOCATÁRIO terá prazo de 30 (trinta) dias para manifestar de forma inequívoca sua intenção em adquirir o imóvel.

15. DAS BENFEITORIAS

- 15.1. O LOCATÁRIO fica autorizado a realizar no imóvel locado toda e quaisquer obra e benfeitoria necessária ou útil para a execução da finalidade pública a ser atendida pela presente locação, sendo desnecessário prévio e expresse consentimento do LOCADOR.
- 15.1.1. O valor de toda e qualquer benfeitoria útil ou necessária realizada pelo LOCATÁRIO que não possa ser removível sem causar danos ao imóvel, poderá ser abatido dos alugueis a serem pagos, até o limite máximo de 20% (vinte por cento) de cada parcela mensal, até integral ressarcimento. Abatimentos acima do percentual indicado poderão ser realizados após expresse consentimento por escrito do LOCADOR.
- 15.1.2. Na impossibilidade de ressarcimento pelas benfeitorias realizadas nos termos do item 15.1.1, fica o LOCATÁRIO autorizado a reter o imóvel, até que seja integralmente indenizado.
- 15.1.3. Finda a locação, toda e qualquer benfeitoria removível realizada pelo LOCATÁRIO poderá ser levantada, às suas expensas, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

16. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

- 16.1. Apresentar documentação hábil a comprovar o atendimento dos requisitos estabelecidos no item 6 deste Termo de Referência;
- 16.2. Entregar ao LOCATÁRIO o imóvel em estado de servir ao uso a que se destina e na data fixada neste instrumento;



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO DE OBRAS E SERVIÇOS
DE ENGENHARIA (CPLOSE)

- 16.3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- 16.4. Responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;
- 16.5. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias a estas pagas, vedada a quitação genérica;
- 16.6. Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;
- 16.7. Pagar os impostos e taxas, incluindo-se IPTU e taxas de aforamento e/ou ocupação, e ainda o prêmio de seguro contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel;
- 16.8. 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;
- 16.9. 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:
 - 16.9.1. Memorial descritivo;
 - 16.9.2. Projeto Arquitetônico, e demais projetos de engenharia complementares necessários, conforme a intervenção proposta;
- 16.10. Averbar as benfeitorias úteis, necessárias e voluptuárias, quando for o caso.

17. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

- 17.1. Pagar pontualmente o aluguel;
- 17.2. Utilizar o imóvel para atendimento de finalidade pública;
- 17.3. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal e aquelas decorrentes de caso fortuito ou força maior;
- 17.4. 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;
- 17.5. Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel ou nas suas instalações provocados por si ou seus agentes;
- 17.6. 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;
- 17.7. Pagar as despesas relativas ao consumo de energia elétrica, gás, água e esgoto e ao serviço de telefonia ou outros meios de comunicação;
- 17.8. Pagar as despesas ordinárias do condomínio, se houver, tais como, taxas, seguro obrigatório, consumo de água, energia elétrica e limpeza;



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO DE OBRAS E SERVIÇOS
DE ENGENHARIA (CPLOSE)

- 17.9. 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;
- 17.10. 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;
- 17.11. 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;
- 17.12. Elaborar Relatório de Vistoria no recebimento do imóvel, a cada benfeitoria entregue ou por conveniência da Administração.

18. DAS PRERROGATIVAS DO LOCATÁRIO

- 18.1. Com base no §3º do artigo 62 e no artigo 58, I e II da Lei nº 8.666/93 são atribuídas ao LOCATÁRIO as seguintes prerrogativas:
 - 18.1.1. Modificar unilateralmente o contrato para melhor adequação ao atendimento da finalidade de interesse público a que se destina, sendo sempre assegurada ao LOCADOR a manutenção do equilíbrio econômico financeiro do ajuste;
 - 18.1.2. Rescindir unilateralmente o contrato após autorização escrita e fundamentada da autoridade competente, pelos motivos a seguir:
 - 18.1.2.1. Não cumprimento ou cumprimento irregular das obrigações do LOCADOR;
 - 18.1.2.2. Razões de interesse público, de alta relevância e amplo conhecimento, justificadas e determinadas pela máxima autoridade a que está subordinado o órgão a que se refere o contato;
 - 18.1.2.3. Ocorrência de caso fortuito ou força maior, regularmente comprovado, impeditivo da execução do contrato.
 - 18.1.3. Rescindido unilateralmente o contrato pelo motivo enumerado no item 18.1.2.1, o LOCADOR responderá por multa correspondente a um aluguel por cada período de 12 meses remanescentes para a vigência originária do contrato, devendo, na hipótese de período fracionado, responder pelo pagamento de forma proporcional.
 - 18.1.4. Caso a rescisão decorra do motivo elencado no item 18.1.2.3 nenhuma das partes responderá por multa perante a outra.

19. DO PAGAMENTO

- 19.1. 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.



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO DE OBRAS E SERVIÇOS
DE ENGENHARIA (CPLOSE)

- 19.2. O pagamento relativo ao aluguel e eventuais taxas de condomínio só serão devidas após início da vigência do contrato de locação e a efetiva entrega do imóvel.
- 19.2.1. Caso seja necessária realização de modificações, conforme descrito no item 11 que permita a ocupação do imóvel pelo LOCATÁRIO ao mesmo tempo em que são promovidos os ajustes, mas impeça a ocupação de alguma área ou ambiente do imóvel até a conclusão dos serviços, o LOCATÁRIO poderá ocupar o restante do imóvel, efetuando o pagamento do valor mensal do aluguel e de taxas de condomínio acordados de forma proporcional ao tempo e à área ocupada.
- 19.3. O pagamento estará condicionado a apresentação das certidões de regularidade fiscal, tributária, previdenciária e trabalhista vigentes.
- 19.4. Cabe à CONTRATANTE providenciar a retenção do Imposto de Renda (IR) na Fonte, em conformidade com a Instrução Normativa RFB nº 1.234, de 11 de janeiro de 2012, ou a que vier a substituí-la e com o Decreto Estadual nº 5.460-R, de 28 de julho de 2023.

20. DO REAJUSTE

- 20.1. O reajuste do preço contratado levará em consideração o Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, ou outro índice que vier a substituí-lo, considerando como data-base a data de início da vigência do contrato de locação.
- 20.2. Compete ao LOCADOR a iniciativa e o encargo do cálculo minucioso de cada reajuste a ser aprovado pela LOCATÁRIA, juntando-se o respectivo memorial de cálculo do reajuste.
- 20.3. 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.

21. DA GESTÃO DO CONTRATO

- 21.1. A gestão do contrato será exercida pela GEAD/SPATR, pela servidora Cely Pinheiro Gava, matrícula 789317-52, como Gestora e pelo servidor Custódio Luiz Rodrigues dos Santos, nº funcional 3539890, como suplente, sendo que o fiscal será o diretor da unidade escolar.
- 21.2. Na ausência do diretor escolar, a Superintendência Regional de Educação de Colatina indicará fiscal.
- 21.3. Atribuições do fiscal:
- 21.3.1. 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;
- 21.3.2. Conferir o cumprimento do objeto e demais obrigações pactuadas, especialmente o atendimento às especificações atinentes ao objeto,



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO DE OBRAS E SERVIÇOS
DE ENGENHARIA (CPLOSE)

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;

- 21.3.3. Comunicar ao Gestor do Contrato sobre o descumprimento, pelo LOCADOR, de quaisquer das obrigações passíveis de rescisão contratual e/ou aplicação de penalidades;
- 21.3.4. Comunicar imediatamente ao gestor do contrato as ocorrências/não conformidades que estejam dificultando a execução dos serviços;
- 21.3.5. Encaminhar a documentação à unidade correspondente para providências de pagamento;
- 21.3.6. 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.



ANEXO II – MINUTA DO TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Contrato nº _____
Processo nº _____
Chamada Pública nº XXXXXX
ID CiudadES/TCE-ES: XXXXXX

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE
IMÓVEL URBANO QUE
ENTRE SI CELEBRAM O ESTADO
DO ESPÍRITO SANTO E**

_____.

O Estado do Espírito Santo, por intermédio da **SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO (SEDU)**, adiante denominada CONTRATANTE, órgão da Administração Direta do Poder Executivo, inscrito no CNPJ/ MF sob o nº 27.080.563/0001/93, com sede na Av. César Hilal, nº 1.111, Santa Lúcia CEP 29056-085, Vitória/ES, representada legalmente pelo seu Secretário/Dirigente _____(nome, nacionalidade, estado civil e profissão)_____, CPF/MF nº _____, residente e domiciliado _____(endereço completo)_____, doravante denominada LOCATÁRIA, e a **Empresa** _____, neste legalmente representada por _____(nome, nacionalidade, estado civil, profissão)_____, residente e domiciliado na _____(endereço completo)_____, inscrito no CPF/MF sob o nº _____, doravante denominado LOCADOR, ajustam o presente CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO, nos termos da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993, especialmente do artigo 62, §3º do referido diploma legal, e da Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, e suas alterações posteriores, e de acordo com o processo administrativo nº **2023-VGX8J**, parte integrante deste instrumento independentemente de transcrição, juntamente com o laudo de vistoria e avaliação do imóvel, datado de **XX/XX/XXXX**, que se regerá pelas seguintes cláusulas:

CLÁUSULA PRIMEIRA

1. DO OBJETO

1.1. Este contrato tem por objeto a locação do imóvel localizado na _____ (rua, avenida, número, lote, edifício, bairro, distrito, município, estado), matriculado no Cartório de Imóveis da Comarca de _____ sob o nº _____, livro _____ folha _____.



CLÁUSULA SEGUNDA

2. DA FINALIDADE PÚBLICA A SER ATENDIDA

- 2.1. A presente locação visa a atender finalidade pública, sendo o imóvel locado utilizado para o funcionamento da **EEEFM DAVID ROLDI**, localizado no município de São Roque do Canaã/ES.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

Fica convencionado entre as partes que, por razões de interesse público, poderá o LOCATÁRIO alterar a finalidade pública a ser atendida pela presente locação, a qualquer tempo, sem que isso acarrete rescisão do contrato, multa ou o dever de pagar qualquer indenização ao LOCADOR.

PARÁGRAFO SEGUNDO

A modificação na destinação a ser dada ao imóvel será formalizada através de termo aditivo, previamente analisado pela Procuradoria Geral do Estado.

CLÁUSULA TERCEIRA

3. DO PRAZO

- 3.1. O contrato de locação terá a vigência de 60 (sessenta) meses, nos termos do art. 111, do Decreto Estadual nº 3.126-R/2012 e do art. 3º do Decreto Estadual 1.512/1981, iniciando-se a partir da sua publicação no DIOES e cessando de pleno direito ao fim desse prazo independente de notificação, aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial, obrigando-se o LOCATÁRIO a desocupar o imóvel ora locado, na data antes referida, entregando-o nas condições previstas neste instrumento contratual.
- 3.2. Caso a sede própria para funcionamento da EEEFM David Roldi esteja pronta antes do prazo final de vigência do presente contrato de locação, o LOCATÁRIO poderá rescindir unilateralmente o contrato, a partir de aviso prévio ao LOCADOR, com prazo mínimo de 30 (trinta) dias corridos anteriores a data da rescisão.
- 3.2.1. O LOCATÁRIO poderá rescindir unilateralmente o contrato de locação por outros motivos previstos na Cláusula Décima.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

O contrato poderá ser sucessivamente prorrogado pelas partes, enquanto houver necessidade pública a ser atendida através da presente contratação, mediante assinatura de termo aditivo, após apresentação de justificativa por escrito e autorização da autoridade competente para celebrar o contrato em nome do LOCATÁRIO.



PARÁGRAFO SEGUNDO

Para a extensão do prazo contratual é indispensável prévia análise por parte da Procuradoria Geral do Estado, órgão ao qual deve ser encaminhado o pedido de renovação, em tempo hábil para a devida apreciação.

PARÁGRAFO TERCEIRO

É vedada a prorrogação automática do presente contrato e, na hipótese de irregularmente verificar-se a continuidade de utilização do imóvel pelo LOCATÁRIO após findo o prazo ajustado entre as partes não ocorrerá a transformação do contrato em pacto por prazo indeterminado.

CLÁUSULA QUARTA

4. DO ALUGUEL

4.1. Tendo em vista o laudo confeccionado após vistoria e avaliação do imóvel por parte do LOCATÁRIO, datado de **XX/XX/XXXX**, elaborado em consideração às características do bem e aos valores praticados no mercado imobiliário da região, as partes fixam o aluguel inicial mensal em R\$ _____(valor por extenso)_____.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

O LOCADOR anui expressamente com o resultado do laudo de vistoria e avaliação mencionado nesta cláusula.

PARÁGRAFO SEGUNDO

Nos termos da Lei Federal nº 10.192, de 14.02.2001, a cada período de 12 (doze) meses, contados da data da proposta ou do último reajuste, é permitido o reajustamento do valor do aluguel.

PARÁGRAFO TERCEIRO

O reajuste do preço contratado levará em consideração o Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, ou outro índice que vier a substituí-lo.

PARÁGRAFO QUARTO

Compete ao LOCADOR a iniciativa e o encargo do cálculo minucioso de cada reajuste a ser aprovado pelo LOCATÁRIO, juntando-se a respectiva memória de cálculo do reajuste.

PARÁGRAFO QUINTO



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO DE OBRAS E SERVIÇOS
DE ENGENHARIA (CPLOSE)

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.

CLÁUSULA QUINTA

5. DO PAGAMENTO

- 5.1. O LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR o aluguel do mês de referência até o décimo dia útil do mês subsequente, após o ateste da solicitação de pagamento e do recibo de quitação do período anterior, pelo gestor do contrato.
- 5.2. O pagamento relativo ao aluguel e eventuais taxas de condomínio só serão devidas após o início da vigência do contrato de locação e a efetiva entrega do imóvel.
- 5.2.1. Caso seja necessária realização de modificações no imóvel que permita a ocupação do imóvel pelo LOCATÁRIO ao mesmo tempo em que são promovidos os ajustes, mas impeça a ocupação de alguma área ou ambiente do imóvel até a conclusão dos serviços, o LOCATÁRIO poderá ocupar o restante do imóvel, efetuando o pagamento do valor mensal do aluguel e de taxas de condomínio acordados de forma proporcional ao tempo e à área ocupada.
- 5.3. O pagamento estará ainda condicionado à apresentação das certidões de regularidade fiscal, tributária, previdenciária e trabalhista vigentes do LOCADOR.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

Na hipótese de atraso no pagamento incidirá multa financeira nos seguintes termos:

$$V.M = V.F \times \frac{12}{100} \times \frac{ND}{360}$$

Onde:

V.M. = Valor da Multa Financeira.

V.F. = Valor da Nota Fiscal referente ao mês em atraso.

ND = Número de dias em atraso.

PARÁGRAFO SEGUNDO

A liquidação das despesas obedecerá rigorosamente às disposições da Lei Federal nº 4.320/64, assim como da Lei Estadual nº 2.583/71 (Código Financeiro), e suas alterações posteriores.

PARÁGRAFO TERCEIRO



É defeso ao LOCADOR exigir o pagamento antecipado do aluguel.

PARÁGRAFO QUARTO

O pagamento será realizado através de transferência bancária, para conta corrente a ser informada pelo LOCADOR.

CLÁUSULA SEXTA

6. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

- 6.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta da seguinte dotação orçamentária: **Programa de Trabalho:** 12.362.0032.4348 – Manutenção e Regularização Imobiliária das Escolas de Ensino Médio; **Natureza da despesa:** 339039 10 – Pessoa jurídica; 339036 15 – Pessoa física; **Fonte de Recursos:** 500, 540, 550.

CLÁUSULA SÉTIMA

7. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

7.1. O LOCADOR é obrigado a:

- 7.1.1. Entregar ao LOCATÁRIO o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina e na data fixada neste instrumento;
- 7.1.2. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- 7.1.3. Responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;
- 7.1.4. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- 7.1.5. Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;
- 7.1.6. Pagar os impostos e taxas, incluindo-se IPTU e taxas de aforamento e/ou ocupação, e ainda o prêmio de seguro contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel;
- 7.1.7. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, aí se incluindo todas aquelas que não se refiram a gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente as enumeradas no parágrafo único do artigo 22 da Lei nº 8.245/91.
- 7.1.8. Apresentar documentação hábil a comprovar o atendimento dos requisitos estabelecidos no item 6 do Termo de Referência.
- 7.1.9. Informar ao LOCATÁRIO se houver necessidade de realizar qualquer benfeitoria durante a execução do contrato e que não constem no memorial descritivo entregue junto com a proposta comercial, contendo os seguintes documentos:



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO DE OBRAS E SERVIÇOS
DE ENGENHARIA (CPLOSE)

- 7.1.9.1. Memorial descritivo;
- 7.1.9.2. Projeto Arquitetônico, e demais projetos de engenharia complementares necessários, conforme a intervenção proposta.
- 7.1.10. Averbar as benfeitorias úteis, necessárias e voluptuárias, quando for o caso.

CLÁUSULA OITAVA

8. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

8.1. O LOCATÁRIO é obrigado a:

- 8.1.1. Pagar pontualmente o aluguel;
- 8.1.2. Utilizar o imóvel para atendimento de finalidade pública;
- 8.1.3. 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;
- 8.1.4. Levantar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 8.1.5. Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel ou nas suas instalações provocados por si ou seus agentes;
- 8.1.6. 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;
- 8.1.7. Pagar as despesas relativas ao consumo de energia elétrica, gás, água e esgoto e ao serviço de telefonia ou outros meios de comunicação;
- 8.1.8. 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 sua alienação e de não existir interesse no exercício do direito de preferência de aquisição;
- 8.1.9. 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;
- 8.1.10. 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



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO DE OBRAS E SERVIÇOS
DE ENGENHARIA (CPLOSE)

ultrapassado o prazo de 30 (trinta) dias.

- 8.1.11. Elaborar Relatório de Vistoria no recebimento do imóvel, a cada benfeitoria entregue e/ou por conveniência da Administração.

CLÁUSULA NONA

9. DAS PRERROGATIVAS DO LOCATÁRIO

9.1. Com base no §3º do artigo 62 e no artigo 58, I e II da Lei nº 8.666/93 são atribuídas ao LOCATÁRIO as seguintes prerrogativas:

9.1.1. Modificar unilateralmente o contrato para melhor adequação ao atendimento da finalidade de interesse público a que se destina, sendo sempre assegurada ao LOCADOR a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do ajuste;

9.1.2. Rescindir unilateralmente o contrato, independentemente do pagamento de multa ou de aviso prévio, após autorização escrita e fundamentada da autoridade competente, pelos motivos a seguir:

- a) Não cumprimento ou cumprimento irregular das obrigações do LOCADOR;
- b) Razões de interesse público, de alta relevância e amplo conhecimento, justificadas e determinadas pela máxima autoridade a que está subordinado o órgão que intermedeia o presente ajuste, e exaradas no processo administrativo a que se refere o contrato;
- c) Ocorrência de caso fortuito ou força maior, regularmente comprovado, impeditivo da execução do contrato.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

Rescindido unilateralmente o contrato pelo motivo enumerado na alínea “a” o LOCADOR responderá por multa correspondente a um aluguel por cada período de 12 meses remanescentes para a vigência originária do contrato, devendo, na hipótese de período fracionado, responder pelo pagamento de forma proporcional.

PARÁGRAFO SEGUNDO

Caso a rescisão decorra do motivo elencado na alínea “c” nenhuma das partes responderá por multa perante a outra.

CLÁUSULA DÉCIMA

10. DAS DEMAIS FORMAS DE RESCISÃO

10.1. Além das hipóteses de rescisão unilateral por parte do LOCATÁRIO



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO DE OBRAS E SERVIÇOS
DE ENGENHARIA (CPLOSE)

enumeradas na cláusula anterior, poderá ser rescindido o presente contrato:

- 10.1.1. Por mútuo acordo entre as partes;
- 10.1.2. Em decorrência da prática de infração legal ou contratual por quaisquer das partes;
- 10.1.3. Em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos pelo LOCATÁRIO;
- 10.1.4. Em virtude de desapropriação do imóvel, desocupação determinada pelo Poder Público ou incêndio.

PARÁGRAFO ÚNICO

Na hipótese de ser o locador pessoa física, sua morte acarreta a transmissão da locação aos herdeiros.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA

11.DAS BENFEITORIAS

11.1. O LOCATÁRIO fica autorizado a realizar no imóvel locado toda e quaisquer obra e benfeitoria necessária ou útil para a execução da finalidade pública a ser atendida pela presente locação, sendo desnecessário prévio e expresso consentimento do LOCADOR.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

O valor de toda e qualquer benfeitoria útil ou necessária não removível sem causar danos ao imóvel realizada pelo LOCATÁRIO poderá ser abatido dos alugueis a serem pagos, até o limite máximo de 20% (vinte por cento) de cada parcela mensal, até integral ressarcimento. Abatimentos acima do percentual indicado poderão ser realizados após expresso consentimento por escrito do LOCADOR.

PARÁGRAFO SEGUNDO

Na impossibilidade de ressarcimento pelas benfeitorias realizadas nos termos do parágrafo primeiro desta cláusula, fica o LOCATÁRIO autorizado a reter o imóvel, até que seja integralmente indenizado.

PARÁGRAFO TERCEIRO

Finda a locação, toda e qualquer benfeitoria removível realizada pelo LOCATÁRIO poderá ser levantada, às suas expensas, desde que sua retirada não acarrete danos ao imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA



12.DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

- 12.1. Caso seja identificado que o imóvel alugado atende aos requisitos para se estabilizar como sede definitiva da escola, poderá haver interesse da Administração Pública Estadual na aquisição do imóvel locado.
- 12.2. Havendo esse interesse o(s) LOCADOR(es) será(ão) comunicado(s) e a possível aquisição será regida conforme Decreto Estadual 3126-R/2012.
- 12.3. Nos termos do artigo 27 e seguintes da Lei nº 8.245/91, no caso de venda, promessa de venda, cessão, promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento do imóvel locado, o LOCATÁRIO tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o LOCADOR dar-lhe ciência do negócio mediante notificação judicial ou extrajudicial.

PARÁGRAFO ÚNICO

O LOCADOR terá prazo de 30 (trinta) dias para manifestar de forma inequívoca sua intenção em adquirir o imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA

13.DA CONTINUIDADE DA LOCAÇÃO

- 13.1. Na hipótese de o LOCATÁRIO não possuir interesse em adquirir o imóvel locado, fica desde já acertado, conforme artigo 8º da Lei nº 8.245/91, que, para o caso de sua alienação ou cessão a terceiros, permanecerá vigente o presente contrato de locação.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA

14.DA PUBLICIDADE

- 14.1. O presente contrato será publicado na imprensa oficial, na forma do parágrafo único do artigo 61 da Lei nº 8.666/93, como condição indispensável à sua eficácia.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA

15.DA AVERBAÇÃO

- 15.1. O presente contrato será averbado junto à matrícula do imóvel logo após a sua publicação.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA

16.DOS ADITAMENTOS

- 16.1. Toda e qualquer modificação dos termos do presente ajuste será formalizada através de termo aditivo, após prévia manifestação da Procuradoria Geral



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO DE OBRAS E SERVIÇOS
DE ENGENHARIA (CPLOSE)

do Estado, em conformidade com o disposto no parágrafo único do artigo 21 da Lei Complementar Estadual nº 88/96.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA

17.DO FORO

- 17.1. Fica eleito o foro do Juízo de Vitória - Comarca da capital do Estado do Espírito Santo, com renúncia expressa a outros, por mais privilegiados que forem, para dirimir dúvidas decorrentes do presente instrumento, que não puderem ser resolvidas administrativamente.
- 17.2. Antes de qualquer providência jurisdicional visando solucionar dúvida quanto à interpretação do presente instrumento, deverão os partícipes buscar solução administrativa, com a participação da Procuradoria Geral do Estado, por intermédio de um ou mais meios de solução consensual de conflitos previstos na Lei Complementar Estadual nº 1.011/2022.

E, assim, por estarem justos e contratos, assinam o presente instrumento.

Vitória, ___(dia, mês e ano)___.

LOCADOR

LOCATÁRIO

Testemunhas:

Nome

Nº CPF ou RG

Nome

Nº CPF



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO DE OBRAS E SERVIÇOS
DE ENGENHARIA (CPLOSE)

ANEXO III – MODELO DE PROPOSTA COMERCIAL
CHAMADA PÚBLICA Nº 002/2023

OBJETO: (descrever o objeto da chamada pública).

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL OFERTADO:	
Endereço:	
Bairro:	
Município:	
Nº matrícula registrada em cartório:	(Se houver mais de uma sala ou imóvel, incluir todos que compõem a proposta)
Nº matrícula registrada na Prefeitura:	(Se houver mais de uma sala ou imóvel, incluir todos que compõem a proposta)
Área total do terreno (m²):	(Descrever a área total do terreno)
Área construída (m²):	(Se houver mais de uma edificação, incluir todas que compõem a proposta, por exemplo: Imóvel 01: área XXXm²; Imóvel 02: área XXXm²; etc.)
Valor Proposto por m²:	R\$ XXXX (valor por extenso)
Valor Mensal Proposto:	R\$ XXXX (valor por extenso)
Validade da proposta:	(Deve ser de no mínimo de 120 (cento e vinte) dias corridos)

IDENTIFICAÇÃO DO PROPONENTE	
Nome completo:	
CPF:	
Contato:	(e-mail e telefone)

IDENTIFICAÇÃO DO PROPONENTE	
Nome completo:	
CPF:	
Contato:	(e-mail e telefone)

DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS ATENDIDOS



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO DE OBRAS E SERVIÇOS
DE ENGENHARIA (CPLOSE)

(Descrever todos os requisitos exigidos nos itens 6.2 e 6.4 (Tabela 01) do Anexo I – Termo de Referência, que estão sendo atendidos).

DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS NÃO ATENDIDOS

(Descrever todos os requisitos exigidos nos itens 6.2 e 6.4 (Tabela 01) do Anexo I – Termo de Referência, que não estão sendo atendidos).

DESCRIÇÃO DE ADAPTAÇÕES/MODIFICAÇÕES PROPOSTAS

Descrever adaptações e/ou intervenções para atendimento integral ou de parte dos requisitos exigidos nos itens 6.2 e 6.4 (Tabela 01), caso deseje propor.

Observações:

1. Deverão ser apresentados todos os documentos exigidos no item 5 do Edital;
2. Podem ser acrescentadas outras informações que o proponente julgar necessárias para a compreensão da proposta.

_____/ES, XX de XXXX de 20XX.

IDENTIFICAÇÃO E ASSINATURA DO PROPONENTE



ANEXO IV – MODELO CARTA DE CREDENCIAMENTO
(MODELO PARA PESSOA JURÍDICA)

NOME/RAZÃO SOCIAL: _____

CNPJ/MF: _____

ENDEREÇO: _____

O abaixo assinado, na qualidade de responsável legal da empresa proprietária do imóvel ofertado, por meio da presente, credencia o(a) Sr(a). _____, portador(a) da cédula de Identidade nº _____ e CPF nº _____ a participar da Sessão Pública da Chamada Pública nº **XXX/XXXX**, instaurada pela **Secretaria de Estado da Educação (SEDU)**, outorgando-lhe poderes para pronunciar-se em nome da empresa/proprietário, impugnar, transigir, renunciar a recursos, requerer, e praticar qualquer ato necessário ao fiel cumprimento do presente credenciamento.

Local e data: _____

Identificação do Representante Legal da Empresa:

Nome Completo: _____

CPF: _____ Telefone: _____

Assinatura: _____

(MODELO PARA PESSOA FÍSICA)

O(s) abaixo assinado (s), na qualidade de proprietário(s) do imóvel ofertado, por meio da presente, credencia o(a) Sr(a). _____, portador(a) da cédula de Identidade nº _____ e CPF nº _____ a participar da Sessão Pública da Chamada Pública nº **XXX/XXXX**, instaurada pela **Secretaria de Estado da Educação (SEDU)**, outorgando-lhe poderes para pronunciar-se em nome da empresa/proprietário, impugnar, transigir, renunciar a recursos, requerer, e praticar qualquer ato necessário ao fiel cumprimento do presente credenciamento.

Local e data: _____

Identificação do(s) Proprietário(s):

Nome Completo: _____

CPF: _____ Telefone: _____

Endereço: _____

Assinatura: _____



ANEXO V – MODELO DE DECLARAÇÃO DE CUMPRIMENTO DOS REQUISITOS EXIGIDOS

(MODELO PARA PESSOA JURÍDICA)

NOME/RAZÃO SOCIAL: _____

CNPJ/MF: _____

ENDEREÇO: _____

O abaixo assinado, na qualidade de responsável legal da empresa proprietária do imóvel ofertado, por meio da presente, **DECLARA** que tem pleno conhecimento e atende a todos os requisitos exigidos no item 3 do Edital e tabela 01 do item 6.4 do Anexo I – Termo de Referência, bem como possui todos os documentos exigidos no item 8 deste Edital de Chamada Pública nº **XXX/XXXX** para a formalização do contrato de locação, e que se compromete a entregá-los quando convocado, válidos e vigentes.

Local e data: _____

Identificação do Representante Legal da Empresa:

Nome Completo: _____

CPF: _____ Telefone: _____

Assinatura: _____

Testemunha 01:

Nome Completo: _____

CPF: _____ Telefone: _____

Testemunha 02:

Nome Completo: _____

CPF: _____ Telefone: _____



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO DE OBRAS E SERVIÇOS
DE ENGENHARIA (CPLOSE)

(MODELO PARA PESSOA FÍSICA)

O(s) abaixo assinado (s), na qualidade de proprietário(s) do imóvel ofertado, por meio da presente, **DECLARA** que tem pleno conhecimento e atende a todos os requisitos exigidos no item 3 do Edital e tabela 01 do item 6.4 do Anexo I – Termo de Referência, bem como possui todos os documentos exigidos no item 8 deste Edital de Chamada Pública nº **XXX/XXXX** para a formalização do contrato de locação, e que se compromete a entregá-los quando convocado, válidos e vigentes.

Local e data: _____

Identificação do(s) Proprietário(s):

Nome Completo: _____

CPF: _____ Telefone: _____

Endereço: _____

Assinatura: _____

Testemunha 01:

Nome Completo: _____

CPF: _____ Telefone: _____

Testemunha 02:

Nome Completo: _____

CPF: _____ Telefone: _____



**ANEXO VI – MODELO DE DECLARAÇÃO DE QUE NÃO PESA SOBRE SI
DECLARAÇÃO DE INIDONEIDADE**

(MODELO PARA PESSOA JURÍDICA)

NOME/RAZÃO SOCIAL: _____

CNPJ/MF: _____

ENDEREÇO: _____

O abaixo assinado, na qualidade de responsável legal da empresa proprietária do imóvel ofertado, por meio da presente, **DECLARA** sob as penas da lei, para fins de participação da Chamada Pública nº **XXX/XXXX**, que não há registro de declaração de INIDONEIDADE para licitar ou contratar com a Administração Pública, nos termos do inciso IV, do artigo 87 da Lei Federal nº 8.666/93 e alterações posteriores, bem como que comunicará qualquer fato ou evento superveniente à entrega dos documentos que venha alterar a atual situação quanto à capacidade jurídica, regularidade fiscal e idoneidade econômico-financeira.

Local e data: _____

Identificação do Representante Legal da Empresa:

Nome Completo: _____

CPF: _____ Telefone: _____

Assinatura: _____

(MODELO PARA PESSOA FÍSICA)

O(s) abaixo assinado (s), na qualidade de proprietário(s) do imóvel ofertado, por meio da presente, **DECLARA** sob as penas da lei, para fins de participação da Chamada Pública nº **XXX/XXXX**, que não há registro de declaração de INIDONEIDADE para licitar ou contratar com a Administração Pública, nos termos do inciso IV, do artigo 87 da Lei Federal nº 8.666/93 e alterações posteriores, bem como que comunicará qualquer fato ou evento superveniente à entrega dos documentos que venha alterar a atual situação quanto à capacidade jurídica, regularidade fiscal e idoneidade econômico-financeira.

Local e data: _____

Identificação do(s) Proprietário(s):

Nome Completo: _____

CPF: _____ Telefone: _____

Endereço: _____

Assinatura: _____



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO DE OBRAS E SERVIÇOS
DE ENGENHARIA (CPLOSE)

ANEXO VII – MODELO DE DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DOS
DOCUMENTOS E SUJEIÇÃO AOS TERMOS DO EDITAL

(MODELO PARA PESSOA JURÍDICA)

NOME/RAZÃO SOCIAL: _____

CNPJ/MF: _____

ENDEREÇO: _____

O abaixo assinado, na qualidade de responsável legal da empresa proprietária do imóvel ofertado, por meio da presente, **DECLARA** sob as penas do art. 299 do Código Penal Brasileiro, que as informações e os documentos apresentados para participação da Chamada Pública nº **XXX/XXXX**, são verdadeiros e autênticos. **DECLARA** ainda que tem ciência e concorda com todos os termos do Edital e que está ciente que, por meio deste documento, que a falsidade dessa declaração configura crime previsto no Código Penal Brasileiro, passível de apuração na forma da lei. Nada mais tendo a declarar, e por esta ser a expressão da verdade, firma o presente.

Local e data: _____

Identificação do Representante Legal da Empresa:

Nome Completo: _____

CPF: _____ Telefone: _____

Assinatura: _____

(MODELO PARA PESSOA FÍSICA)

O(s) abaixo assinado (s), na qualidade de proprietário(s) do imóvel ofertado, por meio da presente, **DECLARA** sob as penas do art. 299 do Código Penal Brasileiro, que as informações e os documentos apresentados para participação da Chamada Pública nº **XXX/XXXX**, são verdadeiros e autênticos. **DECLARA** ainda que tem ciência e concorda com todos os termos do Edital e que está ciente que, por meio deste documento, que a falsidade dessa declaração configura crime previsto no Código Penal Brasileiro, passível de apuração na forma da lei. Nada mais tendo a declarar, e por esta ser a expressão da verdade, firma o presente.

Local e data: _____

Identificação do(s) Proprietário(s):

Nome Completo: _____

CPF: _____ Telefone: _____

Endereço: _____

Assinatura: _____



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO DE OBRAS E SERVIÇOS
DE ENGENHARIA (CPLOSE)

ANEXO VIII – MODELO DE ATESTO DE INEXISTÊNCIA DE IMPEDIMENTO DA
NEGOCIAÇÃO

(MODELO PARA PESSOA JURÍDICA)

NOME/RAZÃO SOCIAL: _____

CNPJ/MF: _____

ENDEREÇO: _____

O abaixo assinado, na qualidade de responsável legal da empresa proprietária do imóvel ofertado, por meio da presente, **ATESTA**, para todos fins e sob pena das ações cabíveis, que o imóvel ofertado na proposta comercial não apresenta qualquer impedimento de ordem civil e jurídica capaz de inviabilizar o processo de locação conduzido por meio do Edital de Chamada Pública nº **XXX/XXXX**, processo nº **XXXX-XXXX**.

Local e data: _____

Identificação do Representante Legal da Empresa:

Nome Completo: _____

CPF: _____ Telefone: _____

Assinatura: _____

(MODELO PARA PESSOA FÍSICA)

O(s) abaixo assinado (s), na qualidade de proprietário(s) do imóvel ofertado, por meio da presente, **ATESTA**, para todos fins e sob pena das ações cabíveis, que o imóvel ofertado na proposta comercial não apresenta qualquer impedimento de ordem civil e jurídica capaz de inviabilizar o processo de locação conduzido por meio do Edital de Chamada Pública nº **XXX/XXXX**, processo nº **XXXX-XXXX**.

Local e data: _____

Identificação do(s) Proprietário(s):

Nome Completo: _____

CPF: _____ Telefone: _____

Endereço: _____

Assinatura: _____



ANEXO IX – MODELO DE TERMO DE RESPONSABILIDADE DAS
ADEQUAÇÕES PROPOSTAS

(MODELO PARA PESSOA JURÍDICA)

NOME/RAZÃO SOCIAL: _____

CNPJ/MF: _____

ENDEREÇO: _____

O abaixo assinado, na qualidade de responsável legal da empresa proprietária do imóvel ofertado, por meio da presente, **DECLARA**, para todos fins e sob pena das ações cabíveis, que a execução dos serviços necessários para adequar o imóvel inscrito na matrícula **XXXXX**, com a finalidade de atender aos requisitos exigidos no Edital de Chamada Pública nº **XXX/XXXX**, é de nossa inteira responsabilidade e que o imóvel será totalmente entregue na data estabelecida no Edital com completo cumprimento das exigências. **DECLARA**, ainda que está de acordo com os prazos estabelecidos e com os custos necessários para executar todas as adaptações no imóvel.

Local e data: _____

Identificação do Representante Legal da Empresa:

Nome Completo: _____

CPF: _____ Telefone: _____

Assinatura: _____

(MODELO PARA PESSOA FÍSICA)

O(s) abaixo assinado (s), na qualidade de proprietário(s) do imóvel ofertado, por meio da presente, **DECLARA**, para todos fins e sob pena das ações cabíveis, que a execução dos serviços necessários para adequar o imóvel inscrito na matrícula **XXXXX**, com a finalidade de atender aos requisitos exigidos no Edital de Chamada Pública nº **XXX/XXXX**, é de nossa inteira responsabilidade e que o imóvel será totalmente entregue na data estabelecida no Edital com completo cumprimento das exigências. **DECLARA**, ainda que está de acordo com os prazos estabelecidos e com os custos necessários para executar todas as adaptações no imóvel.

Local e data: _____

Identificação do(s) Proprietário(s):

Nome Completo: _____

CPF: _____ Telefone: _____

Endereço: _____

Assinatura: _____

ASSINATURA

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

LARISSE BRUNORO GRECCO
MEMBRO (COMISSÃO PERM LICIT DE OBRAS E SERV ENG - CPLOSE)
SEDU - SEDU - GOVES
assinado em 20/10/2023 10:26:15 -03:00



INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO

Documento capturado em 20/10/2023 10:26:15 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)
por JAMILE BORGES DE MATTOS (MEMBRO (COMISSÃO PERM LICIT DE OBRAS E SERV ENG - CPLOSE) - SEDU -
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/2023-7LDGNJ>