



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DO TERMO DE REFERÊNCIA	
<b>Título do Projeto:</b> Locação de imóvel para funcionamento da Superintendência Regional de Educação (SRE) de Afonso Cláudio.	
<b>Delimitação do Objeto a ser Licitado:</b> Locação de imóvel para funcionamento da S.R.E. Afonso Cláudio, no Município de Afonso Cláudio, contendo no mínimo 450 m <sup>2</sup> (quatrocentos e cinquenta) metros quadrados, e contemple os ambientes detalhados na Tabela 01.	
<b>Modalidade de Licitação – Base Legal:</b> Dispensa de Licitação - Lei nº 8.666/93, art. 24, inciso X.	<b>Dados Orçamentários:</b> <b>Programa de Trabalho:</b> 12.122.0032.2175 <b>Natureza da Despesa:</b> 339039 – Pessoa Jurídica 339036 – Pessoa Física <b>Fonte de Recursos:</b> 500.540 e 550
<b>Estimativa de Custos Global – Base Legal:</b> Inciso II, § 2º, art., 40. Lei 8.666/93 Custo mensal estimado: R\$ 7.055,00 Custo global estimado: R\$ 169.320,00 (vinte e quatro) meses. O valor da proposta para locação de imóvel deverá estar de acordo com o preço praticado no mercado imobiliário da respectiva região e deverá ser convalidado por meio de Laudo de Avaliação pela (CAI/SEDU).	
<b>Prazo Estipulado para contratação – Base Legal:</b> Art. 3º da Lei 8.245/91 e art. 57, § 3º, da Lei 8.666/1993. O contrato terá prazo de 24 (vinte e quatro) meses, a partir da publicação do extrato do contrato no DIOES.	
<b>Unidade Administrativa Responsável pela Coordenação Geral do Projeto:</b> Subsecretaria de Administração e Finanças – SEAF Gerência Administrativa - GEAD Subgerência de Patrimônio/SPATR	
<b>Responsáveis pela Elaboração e assinatura do Projeto:</b> Heverton Filipe Gomes Dazílio – SREAC Pablo Júnior Sarti – SREAC Matheus Donna Volponi – GEAD Roberto Luiz Gomes - SPATR	
<b>Colaboradores na Elaboração do Projeto:</b> Pablo Júnior Sarti – SREAC Cely Pinheiro Gava - SPATR	
<b>Data de elaboração:</b> 24/08/2023	
<b>Data prevista para implantação:</b> 30/05/2024	
<b>Número da versão e data:</b> 6ª Versão – 24/08/2023	
<b>Identificação do Nível de Alçada:</b> ( ) Valor estimado de até R\$ 100.000,00 (subsecretário da área). ( X ) Valores acima de R\$ 100.000,00 até R\$ 500.000,00 (aprovação pelo conjunto dos subsecretários SEDU). ( ) Valores acima de R\$ 500.000,00 (aprovação pelos subsecretários em conjunto com o secretário da SEDU).	
<b>Analisado pelo COAP em reunião realizada no dia <u>29/06/2022</u>, conforme Atas Nº <u>1.190 e 1.192, 19/07/2022</u> anexas.</b>  O COAP foi instituído por meio da PORTARIA nº 006-R, de 14 de janeiro de 2020, publicada no DOEES em 15.01.2020.	



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO

TERMO DE REFERÊNCIA

LOCAÇÃO DE ESPAÇO PARA FUNCIONAMENTO DA SUPERINTENDÊNCIA  
REGIONAL DE EDUCAÇÃO AFONSO CLAUDIO/ES

**1. DO OBJETO**

1.1. Locação de espaço físico com área útil de aproximadamente 450 m<sup>2</sup> (quatrocentos e cinquenta) metros quadrados, que contemple no mínimo os ambientes nos detalhamentos especificados no item 3 deste Termo de Referência, destinado à locação da SRE Afonso Claudio.

**2. JUSTIFICATIVA PARA A CONTRATAÇÃO**

- 2.1. Considerando que compete a Superintendência Regional de Educação (SRE) Afonso Cláudio, planejar, coordenar, supervisionar, orientar e acompanhar o funcionamento das escolas de sua área de jurisdição nos aspectos físicos, administrativos, pedagógicos, e orientar os programas, projetos e atividades integrantes da política estadual de educação na sua área de abrangência, propor e executar intervenções na rede escolar estadual, dentre outras atividades, conforme o artigo 47 da Lei Complementar nº 390/2007;
- 2.2. Considerando que é de responsabilidade da Regional acompanhar e fiscalizar as escolas jurisdicionadas localizadas no município de Afonso Cláudio, Brejetuba, Conceição do Castelo, Domingos Martins, Laranja da Terra, Santa Maria de Jetibá e Venda Nova do Imigrante;
- 2.3. Considerando a criação das equipes do Ação Psicossocial e Orientação Interativa Escolar - APOIE e da Assessoria de Regime de Colaboração- ARC, bem como a ampliação do número de equipes da SRE estabelecida pela Portaria nº 090-R/2022 de Reestruturação das Superintendências, o espaço atualmente não comporta a totalidade dos servidores e prejudica o bom atendimento a comunidade;
- 2.4. Considerando que o município de Afonso Cláudio se encontra em posição geográfica privilegiada, em relação às distâncias das sedes de cada município, obtendo as menores distâncias possíveis, o que justifica sua manutenção no referido município;
- 2.5. Considerando que a locação de novo imóvel objetiva reduzir as despesas de custeio, em alinhamento com o que prevê o Decreto Estadual de nº 5254-R de 13 de janeiro de 2023, que estabelecem medidas de contingenciamento e racionalização de gastos do Poder Executivo Estadual no ano 2023 e dá outras providências;
- 2.6. Considerando que o imóvel ocupado atualmente oferece um layout incompatível com as necessidades da SRE Afonso Cláudio, sendo um prédio construído para oferecer apartamentos para moradia, num total de 3 andares, que não oferecem qualquer acessibilidade, onde seus cômodos são desproporcionais às atuais demandas desta instituição, sendo utilizados apenas 222,58 m<sup>2</sup> para salas dos servidores e 140,33 m<sup>2</sup> de área de circulação, banheiros e cozinhas, de um total de 1.003 m<sup>2</sup>, não sendo possível, inclusive, utilizar o 3º andar, pois o desconforto térmico é extremo naquele local, não sendo possível ainda, a instalação de ar condicionado, devido ao subdimensionamento da rede elétrica no prédio.
- 2.7. Considerando que é inviável qualquer intervenção física que venha adequar a estrutura do imóvel para as necessidades previstas na tabela 01 (vide processo nº 44784953/2009), já que atualmente a execução do contrato ocorre em uma edificação em que a sua divisibilidade só é possível de ser procedida com uma profunda e onerosa intervenção física;



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO

- 2.8. Considerando que o contrato de locação do imóvel em que a Superintendência Regional de Educação de Afonso Cláudio funciona terá vigência até 08/12/2023 por meio do 8º termo aditivo de extensão de prazo;
- 2.9. Considerando que conforme foi demonstrado, em atendimento às normas de acessibilidade, seria preciso realizar a readequação dos espaços, posto que não há rampas de acesso, nem elevadores no local atual e além disso houve aumento da quantidade de servidores, resta comprovada a necessidade de locação de imóvel para instalação e funcionamento da SRE Afonso Cláudio/ES;
- 2.10. Considerando que o Artigo 24 da Lei 8.666/1993, que permite a locação de imóvel de acordo com a necessidade que apresenta, com base no estabelecido abaixo:

Art. 24. É dispensável a licitação:

X - para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas 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;

- 2.11. Resta, portanto, demonstrado o interesse público na abertura de procedimento para a Chamada Pública que vise a verificação no mercado de imóveis que atendam às características mínimas necessárias para a locação de imóvel na região de Afonso Claudio/ES, a fim de atender a demanda do Estado do Espírito Santo/ES/SEDU e a SRE Afonso Claudio.

### 3. REQUISITOS MÍNIMOS EXIGIDOS DO IMÓVEL

- 3.1. O imóvel deverá ser localizado no município de Afonso Claudio destinado ao funcionamento da Superintendência Regional de Educação Afonso Cláudio, com área útil total de, no mínimo, 450 m<sup>2</sup> (quatrocentos e cinquenta) metros quadrados, distribuídos da seguinte forma:
- 3.1.1. Área mínima de circulação interna: 43 m<sup>2</sup>, sendo desejável que as direções de corredores sejam retas e com o mínimo de 1,5 metros de largura, considerando uma intensa circulação de pessoas diariamente, com um pequeno saguão na chegada.
- 3.1.2. Área útil mínimo total dos ambientes: 407 m<sup>2</sup>.
- 3.2. Haja vista as premissas necessárias para um bom funcionamento da unidade administrativa, 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 portões que permitam o controle de entrada e saída de pedestres e veículos.	Diante dos episódios de insegurança ocorridos em escolas em todo o país, este requisito busca proporcionar segurança aos servidores e usuários do imóvel/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	Por se tratar de locação, o imóvel deve apresentar boa estrutura física, requisito fundamental para garantir a funcionalidade do espaço e conforto para servidores e usuários. 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



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO

Item	Requisitos Essenciais	Justificativa
	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.	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. Busca também dar continuidade a prestação dos serviços, de forma a proteger o patrimônio, reduzir custos com manutenções futuras, pois os riscos, se não impedirem a edificação da unidade administrativa, 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 da unidade administrativa seja provido de: 1. Estrutura de cabeamento elétrico que suporte pelo ao menos 60 (sessenta) computadores, 04 (quatro) impressoras, 15 (quinze) aparelhos de ar condicionados e 01 (um) rack de rede, todos ligados simultaneamente; 2. Cabeamento estruturado para ou estrutura de rede WI-FI para o acesso de no mínimo 60(sessenta) equipamentos ligados simultaneamente; 3. Estrutura de cabeamento de rede em todas as salas.	Este requisito busca garantir o acesso da unidade administrativa à internet, que atualmente é uma ferramenta importante para o funcionamento e das atividades laborais das das escolas. Também procura garantir a funcionalidade e a produtividade de um ambiente administrativo com maior agilidade nas atividades. A capacidade de suportar o total de 84 oitenta e quatro) equipamentos ligados simultaneamente possibilita que a maioria dos dispositivos essenciais, como computadores, impressoras, scanners, telefones e outros aparelhos 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 unidade administrativa, 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	O imóvel atenda às exigências de segurança contra incêndio e acessibilidade com rampas de acesso, banheiros adaptados para cadeirante e/ou elevador caso o imóvel tenha mais de um pavimento, em conformidade com a legislação vigente;	Este requisito é fundamental , pois assegura que o ambiente esteja adequado ao atendimento das atividades da regional e do público que necessita atendimento dos serviços oferecidos pela regional.
7	Caso o imóvel seja localizado em prédio comercial, deve ser oferecido serviços de manutenção periódica com equipe de serviços gerais para limpezas das escadarias e elevadores, do hall de entrada do prédio e da higienização da caixa d'água.	Este requisito é importante pois, a manutenção da limpeza é fator primordial em um ambiente de trabalho, de forma a evitar que acumule sujeiras e que àgua estará sempre em boas condições de utilizá-las.



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

- 3.3. Contudo, com a finalidade de definir os ambientes que o imóvel deve apresentar foi motivado após visita in loco no imóvel atualmente ocupado pela SRE, nesse sentido, espera-se que a nova edificação apresente no mínimo uma estrutura que possibilite o funcionamento adequado de uma unidade administrativa, e também devido a Reestruturação das Superintendências Regionais de Educação no Estado/ES, pela Portaria nº 090-R/2022, conforme consignada no item 2.
- 3.4. Assim, visando atender a essas necessidades da SRE, e às normas de Seguranças 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 suficientes e ideais para funcionamento da unidade administrativa:

<b>TABELA 01 – AMBIENTES E ÁREAS</b>		
	<b>SETORES</b>	<b>ÁREA MÍNIMA (M<sup>2</sup>)</b>
<b>1</b>	<b>GESTÃO</b>	
1.1	Sala para o Superintendente de Educação	10
1.2	Sala para o Assessor Administrativo	8
1.3	Sala para a Assessora Pedagógico	8
1.4	Sala para o Assessor Regime de Colaboração	8
<b>2</b>	<b>ADMNISTRATIVO</b>	
2.1	Sala para Gestão de Pessoas/RH	20
2.2	Sala para Apoio às Ações de Suporte	15
2.3	Sala para a Prestação de Contas	10
2.4	Recepção Geral / Protocolo	20
2.5	2 Sanitários para uso exclusivo dos servidores Masculino	2 (cada) 4
2.6	02 Sanitários para uso exclusivo dos servidores Feminino	2 (cada) 4
2.7	02 Salas Salas para Regulação de Escolas Privadas e Municipais + TI.	15 (cada) 30
2.8	Sala para o GE / EAD / Projetos e Ações	25
2.9	02 Salas para Assessoramento Pedagógico e Regulação de Escolas Estaduais.	25 (cada) 50
2.10	01 Sala para Escrituração/Escola Extinta	10
2.11	01 Sala para o APOIE + NEAPIE	30
2.12	01 Sala para reuniões	60
<b>3</b>	<b>SERVIÇOS</b>	
3.1	Depósito de Material de Limpeza + Almoxarifado	15
3.2	Copa para Funcionários (Lanches/Refeições)	15
3.3	Sala para as ASG e Motoristas (guarda de material pessoal)	15
<b>4</b>	<b>GARAGEM</b>	
4.1	05 vagas para carros	50
<b>5</b>	<b>CIRCULAÇÃO</b>	
5.1	Area mínima de circulação	43

- 3.5. Considerando que o imóvel a ser locado deve ser destinado ao atendimento das finalidades precípua da Administração Pública, pelo fato de que o imóvel utilizado pela SRE Afonso Claudio, não atendem as necessidades da regional em sua totalidade;
- 3.6. Considerando que por ser localizado em uma região onde a área urbana é restrita e há poucos imóveis com estrutura suficiente a atender o funcionamento da unidade administrativa;



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

- 3.7. Considerando que, a despeito de quaisquer dificuldades, é dever do Estado/ES assegurar o direito à educação a todos, assim, por força do artigo 47 da Lei Complementar nº 390/2007, foram atribuídos algumas competências as Superintendências Regionais de Educação do Estado/ES, que são: planejar, coordenar, supervisionar, orientar e acompanhar o funcionamento das escolas de sua área de jurisdição nos aspectos físicos, administrativos, pedagógicos e outras atribuições, deste modo, ressalta a importância de uma estrutura ideal, aquela que seja a mais apropriada ao atendimento da referida unidade administrativa;
- 3.8. Frente 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 3.2, 5, 6 e 7, 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.

#### **4. CONSULTA À SEGER**

- 4.1. Foi encaminhada no dia 29 de julho de 2022 uma consulta à Secretaria de Estado de Gestão e Recursos Humanos, em atendimento ao Decreto nº 3126-R de 2012, Art.95, visando localizar imóvel de propriedade do Estado com as características mínimas exigidas no Termo de Referência.
- 4.2. Em resposta, no dia 01/08/2022, a SEGER informou que após realizadas buscas no acervo documental disponível na SUPAI, não foi localizado imóvel disponível com as características informadas no Projeto Básico de (peça #7).

#### **5. DOS DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA A APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA COMERCIAL.**

- 5.1. O (s) proponente (s) devem encaminhar proposta comercial preenchida em conformidade com os elementos mínimos exigidos no modelo constantes no Anexo II, com validade mínima de 120 (cento e vinte) dias corridos;
- 5.2. Além da proposta comercial, também devem ser entregues a cópia autenticada ou cópia simples, mediante a apresentação do original, dos seguintes documentos:
- 5.2.1. Documento que comprove a propriedade ou posse do imóvel ofertado com a respectiva matrícula atualizada (certidão de ônus, escritura pública do imóvel, etc.);
- 5.2.2. Os documentos pessoais do(s) proprietário(s);
- 5.2.2.1. Se pessoa física, cédula de identidade, CPF e comprovante de residência;
- 5.2.2.2. Se pessoa jurídica, comprovante de inscrição e de situação cadastral no CNPJ, contrato social e/ou atos constitutivos, devidamente atualizados com todas as alterações 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;
- 5.2.3. 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



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

do cônjuge ou companheiro, este no caso de União Estável, de modo que a proposta deverá ser apresentada de forma conjunta;

- 5.2.4. 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 alugueis devidos;
- 5.2.5. 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;
- 5.2.6. 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;
  - 5.2.6.1. 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;
- 5.2.7. Projeto arquitetônico legal aprovado e Habite-se da edificação conforme implantado no local;
- 5.2.8. Consulta Prévia emitida pela Prefeitura de que no local onde o imóvel está localizado é permitido o uso a que se destina o presente Termo de Referência;
- 5.2.9. Certidão do Cadastro Mobiliário na Prefeitura;
- 5.2.10. Certidão de quitação do IPTU/Taxas Imobiliárias/Taxas condominiais e demais taxas relativas ao imóvel, no que couber;
- 5.2.11. Comprovante do endereço do imóvel;
- 5.2.12. Declaração de que o imóvel ofertado e o(s) proprietário(s) atendem aos requisitos documentais relacionados no item 3 deste projeto básico;
- 5.2.13. 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;
- 5.2.14. Declaração do proponente/proprietário, afirmando a veracidade dos documentos apresentados e a sujeição às condições do Termo de Referência;
- 5.2.15. Declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de inviabilizar o processo de locação;
  - 5.2.15.1. 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;
- 5.2.16. Declaração do proponente/proprietário, afirmando que tem ciência de que a execução e os custos dos serviços necessários para adequar o imóvel para



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO

adequar o imóvel para atender aos requisitos exigidos no presente Termo de Referência é de sua inteira responsabilidade, se for o caso;

5.2.17. Devem ser apresentados, no mínimo, os seguintes documentos para fins de certificação formal do atendimento dos requisitos mínimos exigidos no presente Termo de Referência:

5.2.17.1. Relatório fotográfico do imóvel com fotos tiradas sob diferentes pontos de vista;

5.2.17.2. Plantas de situação ou croqui de localização do imóvel;

5.2.17.3. Caso disponha de levantamento topográfico planialtimétrico também deverá apresentá-lo;

5.2.17.4. Declaração de que o imóvel ofertado atende aos requisitos essenciais exigidos no item 3.

5.2.17.5. Observando o disposto no item 3.8., 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.

## 6. CRITÉRIOS PARA A SELEÇÃO DE PROPOSTAS.

6.1. As propostas comerciais recebidas serão consideradas válidas caso atendam aos requisitos estabelecidos no item 3 e sejam entregues os documentos exigidos no item 5 deste Termo de Referência.

6.2. Primeiramente serão avaliadas somente as propostas comerciais dos imóveis que atendam ao especificado no item 6.1 e ao item 3.4 – Tabela 01.

6.3. Certificada a conformidade formal, a **classificação provisória** das propostas comerciais será realizada com base no **menor valor apresentado por m<sup>2</sup>**.

6.4. 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) 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.

6.4.1. Caso necessário, será solicitado ao proprietário informações ou documentos complementares que possam contribuir com a análise técnica;



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO

- 6.5. Finalizados os procedimentos de vistoria, será emitido Relatório Técnico pela equipe técnica multidisciplinar, contextualizado os documentos disponíveis com a infraestrutura encontrada.
- 6.6. Caso o imóvel atenda a todos os requisitos do item 3, mas a equipe multidisciplinar identifique e aponte no parecer mencionado acima, pequenas adaptações necessárias para assegurar o funcionamento da unidade administrativa, 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;
- 6.6.1. 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 6.3 deverá ser avaliado, seguindo os procedimentos a partir do item 6.4.
- 6.7. 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 6.6, caso haja.
- 6.8. Na hipótese de não haver sido ofertado e/ou classificado definitivamente em primeiro lugar imóvel que atenda integralmente aos requisitos definidos na TABELA 01, passar-se-á a avaliar o(s) imóvel(is) que atendem) as exigências contidas no item 3.2 e outras do item 3, mas que atende(m) **parcialmente** aos requisitos da TABELA 01. Os procedimentos serão reiniciados a partir do item 6.4.
- 6.9. 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;
- 6.9.1. O valor mensal a ser pago pela locação do imóvel estará limitado ao valor estabelecido no Laudo de Avaliação elaborado pela CAI;
- 6.9.2. O Laudo de Avaliação será formalmente encaminhado ao(s) proponente(s) para ciência e sua manifestação quanto ao aceite ou não do valor avaliado;
- 6.9.3. 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 6.4.
- 6.9.3.1. Poderão ser realizadas tantas avaliações quantas forem necessárias, enquanto houver imóveis propostos e classificados.
- 6.10. O pagamento do valor relativo à locação somente será devido após assinatura do contrato de locação, entrega definitiva do imóvel, mediante avaliação da CAI/SEDU e validação da equipe técnica multidisciplinar a ser instituída pela SEDU.

## 7. VISITA IN LOCO PARA CERTIFICAÇÃO DO ATENDIMENTO DOS REQUISITOS.

- 7.1 Conforme descrito no item 6.4., selecionada(s) e classificadas 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



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO

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 do terreno, no que tange à localização do imóvel;
  - 7.1.1.1. Localização do imóvel;
  - 7.1.1.2. Implantação da edificação;
  - 7.1.1.3. Instalações civis, elétricas, lógicas e hidrossanitárias;
  - 7.1.1.4. Atendimento aos normativos de incêndio e pânico e de acessibilidade;
  - 7.1.1.5. Condições da estrutura;
- 7.1.2. Certificar o o atendimento de todos os requisitos exigidos no item 3 do Termo de Referência e o atendimento integral ou parcial dos requisitos definidos na Tabela 01.
- 7.1.3. 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 5.2.17.5. deste Termo de Referência;
- 7.1.4. Avaliar e propor pequenas adaptações, se necessárias, para assegurar o pleno funcionamento da unidade administrativa, 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, conforme mencionado nos itens 8.1.1 e 8.1.2. Poderá 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.

**8. DAS MODIFICAÇÕES A SEREM REALIZADAS NO IMÓVEL, SE NECESSÁRIAS.**

- 8.1. Haverá 02 (duas) possibilidades de proposição de adequações no imóvel proposto:
  - 8.1.1. 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 5.2.17.5;
    - 8.1.1.1. 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.
  - 8.1.2. 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 SRE, desde que não descaracterize significativamente a proposta.



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO

- 8.1.2.1. Neste caso o proponente deverá ser notificado para que se manifeste, por meio de declaração escrita, quanto à aceitação ou não dos apontamentos sugeridos.
- 8.2. Caso as modificações venham a ser realizadas pelo proponente, este deverá apresentar no momento da assinatura do contrato de locação:
- 8.2.1. 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;
- 8.2.2. 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.
- 8.2.3. 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.
- 8.2.4. Declaração de que as despesas financeiras e a responsabilidade pela execução das adequações serão ao encargo do(s) proprietário(s)/proponente(s);
- 8.2.5. Levantamento topográfico e planialtimétrico, se houver;
- 8.2.6. Apresentação, se for o caso, da proposta comercial atualizada;
- 8.3. 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 para que todos os serviços sejam executados e alvarás liberados no prazo máximo de 90 (noventa) dias.

**9. DOS DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA A FORMALIZAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO.**

- 9.1. 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:
- 9.1.1. 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 Militares do Espírito Santo – CBMES, dentro do prazo de 360 dias.
- 9.1.1.1. Caso o LOCADOR tenha dificuldade em obter a Alvará Definitivo no prazo estabelecido no item 9.1.1., 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 a entrega do ALCB.
- 9.1.1.2. Caso haja adequações/intervenções a serem realizadas, e o imóvel possua o Alvará Definitivo o Alvará atualizado poderá ser entregue em **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.



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO

- 9.1.2. Alvará válido emitido pela Prefeitura Municipal onde está localizado o imóvel;
- 9.1.3. Certidão Vintenária e de ônus emitido pelo Cartório de Registro de Imóveis nos últimos 30 (trinta) dias, comprovando a posse e propriedade do terreno;
- 9.1.4. Escritura devidamente atualizada e registrada em cartório;
- 9.1.5. Certidão do cadastro Imobiliário na Prefeitura atualizada e a sua respectiva certidão negativa de débitos;
- 9.1.6. Documentos do (s) proprietário (s):
  - 9.1.6.1. Certidão negativa emitiva pela Justiça Federal de que não existem ações e execuções de natureza cível, criminal, fiscal e em juizados especiais;
  - 9.1.6.2. Certidão negativa de débitos trabalhista emitida pela Justiça do Trabalho;
  - 9.1.6.3. Certidão conjunta negativa de tributos federais e dívida ativa da União;
  - 9.1.6.4. Certidão negativa de débito junto à receita Estadual – ES;
  - 9.1.6.5. Certidão negativa de débito do FGTS;
  - 9.1.6.6. Certidão negativa de débito junto ao Município.
- 9.2. 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 a contratação.
- 9.3. A pendência quanto a apresentação dos documentos descrito no subitem 9.1 impedem a assinatura do contrato.

## 10. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

- 10.1. Apresentar documentação hábil a comprovar o atendimento dos requisitos estabelecidos no item 3 deste Termo de Referência;
  - a) *Havendo necessidade de adaptações no imóvel, é obrigatória a apresentação do projeto detalhado pelo LOCADOR, contendo as adequações a serem realizadas juntamente com o cronograma previsto para*
  - b) *O LOCADOR terá prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data da assinatura do contrato, para fazer as adaptações no imóvel de acordo com as características exigidas no Termo de Referência, parte integrante deste contrato independentemente de transcrição.*
  - c) *O pagamento do aluguel ocorrerá somente após finalização das intervenções acordadas, a devida vistoria pela área técnica e a respectiva entrega das chaves.*
- 10.2. Entregar ao locatário o imóvel em estado de servir ao uso a que se destina e na data fixada neste instrumento.
- 10.3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- 10.4. Responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;
- 10.5. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias a estas pagas, vedada a quitação genérica;
- 10.6. Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;



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

- 10.7. 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;
- 10.8. 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.
- 10.9. 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:
- 10.9.1. Memorial descritivo;
- 10.9.2. Projeto Arquitetônico, e demais projetos de engenharia complementares necessários, conforme a intervenção proposta;
- 10.10. Averbar as benfeitorias úteis, necessárias e voluptuárias, quando for o caso.

## **11. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO**

- 11.1. Pagar pontualmente o aluguel;
- 11.2. Utilizar o imóvel para atendimento de finalidade pública;
- 11.3. 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;
- 11.4. Levar imediatamente ao conhecimento do LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 11.5. Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel ou nas suas instalações provocados por si ou seus agentes;
- 11.6. 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;
- 11.7. Pagar as despesas relativas ao consumo de energia elétrica, gás, água e esgoto e ao serviço de telefonia ou outros meios de comunicação;
- 11.8. Pagar as despesas ordinárias do condomínio, se houver, tais como, taxas seguro obrigatório, consumo de água, energia elétrica e limpeza;
- 11.9. 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;
- 11.10. 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;
- 11.11. 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;



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO

11.12. Elaborar Relatório de Vistoria no recebimento do imóvel a cada benfeitoria entregue ou por conveniência da Administração.

## 12. DA POSSIBILIDADE DE AQUISIÇÃO DO IMÓVEL

- 12.1. Caso seja identificado que o imóvel alugado atende aos requisitos necessários para ser a sede definitiva da unidade administrativa, poderá haver interesse da Administração Pública estadual na aquisição do imóvel locado.
- 12.2. havendo interesse o(os) locador(es) será (ão) comunicado (os) e a possível aquisição será regida nos termos do Decreto Estadual 3.126-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.
- 12.4. O LOCATÁRIO terá prazo de 30 (trinta) dias para manifestar de forma inequívoca sua intenção em adquirir o imóvel.

## 13. DAS BENFEITORIAS

- 13.1. O LOCATÁRIO fica desde já autorizado a realizar no imóvel locado toda e quaisquer obras e benfeitorias necessárias ou útil para a execução da finalidade pública a ser atendida pela presente locação, sendo desnecessário prévio e expresse consentimento do LOCADOR.
  - 13.1.1. 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 aluguéis 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.
  - 13.1.2. Na impossibilidade de ressarcimento pelas benfeitorias realizadas nos termos do item 13.1.1., fica o LOCATÁRIO autorizado a reter o imóvel, até que seja integralmente indenizado.
  - 13.1.3. 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.

## 14. DA VIGÊNCIA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO

- 14.1. Considerando que o contrato terá a vigência de 24 (vinte e quatro) meses, a partir da publicação do extrato no Diário Oficial/ES, podendo ser prorrogado, nos termos do art. 111, do Decreto 3.126- R/2012, enquanto persistir a necessidade pública.
- 14.2. Considerando que não há previsão de aquisição de imóvel com vista a construção de sede própria para a Superintendência Regional de Educação de Afonso Claudio;
- 14.3. Considerando , as condições para locação de imóveis estão reguladas no Decreto 3.126-R/2012, que define, a respeito da estipulação de prazo contratual nos processos de locação de imóvel, a submissão de tais contratos às regras do art. 3º da Lei 8.245/1991, como às disposições do § 3º do art. 57 da lei 8.666/1993;



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

- 14.4. Portanto, estabeleceu-se o prazo de 24 (vinte e quatro) meses para a presente contratação, 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 em que recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal e aquelas decorrentes de caso fortuito ou força maior;
- 14.5. 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;
- 14.6 Para prorrogação 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 prorrogação.

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

- 15.1. O valor mensal estimado para a locação pretendida é de R\$ 7.055,00 (sete mil e cinquenta e cinco reais), e o custo global para o período de 24 (vinte e quatro) meses é de R\$ 169.320,00 (cento e sessenta e nove mil, trezentos e vinte reais), utilizando-se como parâmetro o valor pago atualmente pelo imóvel utilizado pela SRE.
- 15.2. O valor a ser efetivamente pago pela locação pretendida será estabelecido após avaliação a ser promovida 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.
- 15.3. A presente despesa correrá pela seguinte dotação orçamentária:
- 15.3.1. Programa de Trabalho: 12.122.0032.2175 – Manutenção das Unidades Central e Regionais;
  - 15.3.2. Natureza da despesa: 339039 – proprietário pessoa jurídica
  - 15.3.3. Natureza da despesa: 339036 – proprietário pessoa física
  - 15.3.4. Fonte de Recursos: 500,540 e 550.

## **16. DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL**

- 16.1. 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.

## **17. DO PAGAMENTO**

- 17.1. 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;
- 17.2. O pagamento relativo ao aluguel e eventuais taxas de condomínio só serão devidas após assinatura do contrato de locação e a efetiva entrega do imóvel.
- 17.2.1. Caso seja necessária realização de modificações, conforme descrito no item 8 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



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

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.

17.3. O pagamento estará condicionado à apresentação das certidões de regularidade fiscal, tributária, previdenciária e trabalhista vigentes do LOCADOR;

## **18. DO REAJUSTE**

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

18.2. 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.

18.3. 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 e pela UECI/SEDU.

## **19. DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO**

19.1. A gestão do contrato será exercida pela GEAD/SPATR, (Cely Pinheiro Gava, matrícula 789317-52, como Gestora e Custódio Luiz Rodrigues dos Santos, nº funcional 3539890, como suplente) e, nos termos da Lei Federal nº 8.666/93 e legislação estadual correlata, serão responsáveis pelos pagamentos, empenhos e demais procedimentos administrativos;

19.1.1. A fiscalização será exercida pelo(a) Superintendente Regional de Educação de Afonso Cláudio ou por outro servidor indicado por ele(a);

19.2. Atribuições do Fiscal:

19.2.1. Anotar de forma organizada, em registro próprio e em ordem cronológica, todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato conforme o disposto nos §§ 1º e 2º do art. 67 da Lei nº 8.666, de 1993;

19.2.2. Conferir o cumprimento do objeto e demais obrigações pactuadas, especialmente o atendimento às especificações atinentes ao objeto, bem como os prazos fixados no contrato, e registrando os pontos críticos encontrados, inclusive com a produção de provas datando, assinando e colhendo a assinatura do LOCADOR para instruir possível procedimento de sanção contratual.

19.2.3. Comunicar ao Gestor do Contrato sobre o descumprimento, pelo LOCADOR, de quaisquer das obrigações passíveis de rescisão contratual e/ou aplicação de penalidades;

19.2.4. Comunicar imediatamente ao gestor do contrato as ocorrências/não conformidades que estejam dificultando a execução dos serviços;

19.2.5. Encaminhar a documentação à unidade correspondente para providências de pagamento;



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

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



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO

**ANEXO I**

Da consulta de valores diretamente com o proprietário de imóvel no município de Afonso Claudio/ES.

	Endereço/Proprietário	Tipo	Valor (R\$)	Área (m²)	Valor R\$ (m²)
1	Av. José Euzébio Corrêa, s/nº, Bairro João Duarte Manso. Paulo Manoel de Souza	Imóvel Comercial	3.800,00	160	23,75
2	<a href="#">Rua</a> Manoel Fernandes, esquina com José Cupertino, Centro. Anésio Monteiro de Oliveira	Imóvel Comercial	5.151,00	157	32,81
3	<a href="#">Av.</a> Presidente Vargas, 155, Centro. José Anilton Dias Vieira	Loja	3.636,00	160	22,73
4	<a href="#">Rua</a> Marechal Deodoro, 85, Centro Valdeci Flauzino Ramos	Loja	8.484,00	350	24,24
5	<a href="#">Rua</a> Ramiro de Barros, 49, Centro Francisco Carnieli	Imóvel Comercial	6.060,00	200	30,30
6	Praça da Bandeira, 140, Centro. Saula Zorzal	Imóvel Comercial	4.242,00	100	42,42
7	Praça Aderbal Galvão, 88, Centro José Manoel de Vargas Ribeiro	Loja	7.500,00	510,33	14,69
8	Área atual da SRE Afonso Cláudio Róbson Scárdua Silveira	Imóvel Comercial	7.055,00	1.003	7,03
				Média	24,74



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO

ANEXO II – MODELO DE PROPOSTA  
COMERCIALCHAMADA PÚBLICA Nº  
**XXX/XXXX**

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, por exemplo: Imóvel ou Sala 01: matrícula nº XXX; imóvel ou Sala 02: matrícula nº XXX; etc.)
Nº matrícula registrada na Prefeitura:	(Se houver mais de uma sala ou imóvel, incluir todos que compõem a proposta, por exemplo: Imóvel ou Sala 01: matrícula nº XXX; imóvel ou Sala 02: matrícula nº XXX; etc.)
Área total das salas/ambientes (m²):	(Descrever a área total das salas ou ambientes)
Área construída por sala ou ambiente (m²):	(Se houver mais de uma sala ou imóvel, incluir todos que compõem a proposta, por exemplo: Imóvel ou Sala 01: área XXXm²; imóvel ou Sala 02: área XXXm²; etc.)
Valor Proposto por m²:	R\$ XXXX (valor por extenso)
Valor total proposto:	R\$ XXXX (valor por extenso)
Validade da proposta:	(Deve ser de no mínimo de 120 (cento e vinte) dias)

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

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



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO

**DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS ATENDIDOS**

(Descrever todos os requisitos exigidos na Tabela 01 e no item 3. e 3.4 que estão sendo atendidos)

**PROPOSIÇÃO PARA ADEQUAÇÃO DOS REQUISITOS NÃO ATENDIDOS**

(Descrever todos os requisitos exigidos na Tabela 01 e no item 3. e 3.4 que **NÃO** estão sendo atendidos, com as respectivas proposições de adequações/ajustes possíveis, junto com projetos e memoriais descritivos)

**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

## ASSINATURAS (5)

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

**CELY PINHEIRO GAVA**

SUPERVISOR I QC-01  
SPATR - SEDU - GOVES  
assinado em 06/09/2023 12:07:35 -03:00

**MATHEUS DONNA VOLPONI**

GERENTE QCE-03  
GEAD - SEDU - GOVES  
assinado em 05/09/2023 16:57:06 -03:00

**HÉVERTON FILIPE GOMES DAZILIO**

SUPERINTENDENTE REGIONAL QCE-03  
SREAC - SEDU - GOVES  
assinado em 06/09/2023 11:14:57 -03:00

**PABLO JUNIOR SARTI**

PROFESSOR B  
SREAC - SEDU - GOVES  
assinado em 05/09/2023 17:23:21 -03:00

**ROBERTO LUIZ GOMES**

SUBGERENTE QCE-05  
SPATR - SEDU - GOVES  
assinado em 06/09/2023 08:26:14 -03:00



**INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO**

Documento capturado em 06/09/2023 12:07:35 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)  
por CELY PINHEIRO GAVA (SUPERVISOR I QC-01 - SPATR - SEDU - GOVES)  
Valor Legal: ORIGINAL | Natureza: DOCUMENTO NATO-DIGITAL

A disponibilidade do documento pode ser conferida pelo link: <https://e-docs.es.gov.br/d/2023-V20L0B>