



EDITAL DE CHAMADA PÚBLICA Nº 008/2023
PROCESSO Nº 2022-7647V

**LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO ATENDIMENTO DA
SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DE EDUCAÇÃO DE SÃO MATEUS NO
MUNICÍPIO DE SÃO MATEUS/ES**

1. DISPOSIÇÕES PRELIMINARES	3
2. OBJETO	4
3. REQUISITOS MÍNIMOS EXIGIDOS DO IMÓVEL.....	4
4. REPRESENTAÇÃO E CREDENCIAMENTO	6
5. FORMALIZAÇÃO E LOCAL DE ENTREGA DAS PROPOSTAS COMERCIAIS..	6
6. JULGAMENTO DAS PROPOSTAS COMERCIAIS E CRITÉRIOS PARA SELEÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS).....	10
7. VISITA <i>IN LOCO</i> PARA CERTIFICAÇÃO DO ATENDIMENTO DOS REQUISITOS EXIGIDOS	12
8. DOCUMENTAÇÃO MÍNIMA EXIGIDA PARA A CONTRATAÇÃO	13
9. DISPONIBILIZAÇÃO DO IMÓVEL	14
10. VIGÊNCIA DO CONTRATO	15
11. VALOR ESTIMADO PARA A LOCAÇÃO E DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA.....	15
12. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO E CRITÉRIOS DE REAJUSTE.....	16
13. DOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS NA CHAMADA PÚBLICA.....	16
14. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS.....	17
15. DISPOSIÇÕES FINAIS.....	17
ANEXO I – TERMO DE REFERÊNCIA.....	19
ANEXO II – MINUTA DO TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO.....	44
ANEXO III – MODELO DE PROPOSTA COMERCIAL	54
ANEXO IV – MODELO CARTA DE CREDENCIAMENTO	56
ANEXO V – MODELO DE DECLARAÇÃO DE CUMPRIMENTO DOS REQUISITOS EXIGIDOS.....	57
ANEXO VI – MODELO DE DECLARAÇÃO DE QUE NÃO PESA SOBRE SI DECLARAÇÃO DE INIDONEIDADE.....	58



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 EDITAL59

ANEXO VIII – MODELO DE ATESTO DE INEXISTÊNCIA DE IMPEDIMENTO DA
NEGOCIAÇÃO60

ANEXO IX – MODELO DE TERMO DE RESPONSABILIDADE DAS ADEQUAÇÕES
PROPOSTAS61



EDITAL DE CHAMADA PÚBLICA Nº 008/2023

PROCESSO Nº 2022-7647V

O Estado do Espírito Santo, por intermédio da **SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO**, doravante denominada SEDU, com sede na Av. César Hilal, 1.111, Bairro Santa Lúcia, Vitória - ES, torna público, para conhecimento dos interessados, que no período de **27/12/2023 a 09/02/2024**, realizará Chamada Pública, conforme **processo nº 2022-7647V**, visando a **LOCAÇÃO DE IMÓVEL localizado no Município de São Mateus-ES** destinado ao funcionamento da Superintendência Regional de Educação de São Mateus. 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 Federal 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 09/02/2024**;
- 1.5. **ANÁLISE DAS PROPOSTAS COMERCIAIS:** A sessão pública para análise das propostas comerciais, dar-se-á às **14:00 horas do dia 09/02/2024**;
- 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 na região central (sede) do município de São Mateus, destinado ao funcionamento da Superintendência Regional de Educação de São Mateus (SRESM), conforme especificações contidas no item 3 deste Edital.

3. REQUISITOS MÍNIMOS EXIGIDOS DO IMÓVEL

- 3.1. O imóvel a ser locado, objeto do presente Edital de Chamada Pública nº 008/2023, deve localizar-se preferencialmente, em um raio de 2,5km do imóvel ocupado pela SRESM que está localizada na Av. Jones dos Santos Neves, 202 – Centro – São Mateus – CEP 29930-010.
- 3.2. Em atendimento à necessidade desta Secretaria, e às normas de segurança contidas nas NT'S do Corpo de Bombeiros do Estado do Espírito Santo - CBMES, outras normativas cabíveis e à acessibilidade universal, conforme prevê a NBR 9050, as áreas suficientes e ideais para funcionamento da unidade administrativa encontram-se especificadas na tabela a seguir:

TABELA 01 – AMBIENTES E ÁREAS		
	SETORES	ÁREA MÍNIMA (m²)
1	GESTÃO	
1.1	Sala para o Superintendente de Educação	12
1.2	Sala para o Assessor Administrativo	8
1.3	Sala para a Assessora Pedagógica	8
1.4	Sala para o Assessor Regime de Colaboração	10
2	ADMINISTRATIVO	
2.1	Sala para Gestão de Pessoas/ RH	25
2.2	Sala para Apoio às Ações de Suporte	8
2.3	Sala para a Prestação de Contas	15
2.4	Recepção Geral/ Protocolo	12
2.5	02 Sanitários para uso exclusivo dos servidores Masculino	8
2.6	02 Sanitários para uso exclusivo dos servidores Feminino	12
2.7	Sala para Supervisão escolar (Regulação de Escolas Estaduais/Privadas e Municipais) para EAD e Projetos e Ações	45
2.8	Sala para o GE	12
2.9	Sala para Apoio Administrativo (Alimentação Escolar e Serviços Terceirizados)	7
2.10	Sala para SEED (Escrituração/Escola Extinta)	25



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

2.11	Sala para o APOIE	15
2.12	Sala/Auditório para reuniões	50
2.13	Sala para TI	15
2.14	Sala para técnicos do Regime de Colaboração	8
3	SERVIÇOS	
3.1	Depósito de Material de Limpeza + Almojarifado	7
3.2	Copa para Funcionários	40
3.3	Sala para as ASG e Motoristas (guarda de material pessoal)	8
4	GARAGEM	
4.1	05 vagas para carros	50
5	CIRCULAÇÃO	
5.1	Área mínima de circulação	50

3.3. Haja vista as premissas necessárias para um bom funcionamento da unidade administrativa, o imóvel deve atender aos seguintes **requisitos essenciais**:

Item	Características	Exigência Mínima
01	Edificação	Edifício Comercial em que devem ser oferecidos serviços de manutenção periódica com equipe de serviços gerais para limpeza das escadarias e elevadores, do <i>hall</i> de entrada do prédio e da higienização da caixa d'água, se for o caso.
02	Área privativa	Área privativa mínima de 450 m ² .
03	Vagas de garagem	Mínimo de 05 (cinco) vagas de garagem.
04	Destinação	O imóvel deverá comportar infraestrutura para acomodação da estrutura organizacional e administrativa da SRE, acomodando, no mínimo, 57 servidores e contando com 5 vagas de garagem.
05	Trânsito de Pessoas Diário	Fixo: 150 (cento e cinquenta) pessoas. Flutuante: 75 (setenta e cinco) pessoas.
06	Disponibilidade de ocupação	Imóvel desocupado e com possibilidade de ocupação no ato da assinatura do contrato.
07	Infraestrutura	Cabeamento estruturado (rede lógica, elétrica e telefonia), água, esgoto, estrutura física, elevadores, sistema de refrigeração (elétrica e dreno).
08	Certidões Negativas	Proprietário e imóvel sem débitos com a União, Estados e Municípios.
09	Local não sujeito a riscos	Deve estar em local não sujeito a alagamentos, desmoronamentos e/ou outros riscos.
10	Alvará Definitivo	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.
11	Acessibilidade	O imóvel deve atender 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.



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

12	Controle de entrada no imóvel	O imóvel deve possuir elemento(s) que permita(m) realizar controle de entrada e saída de pedestres e veículos (se houver estacionamento) no espaço locado para funcionamento da unidade.
13	Da estrutura física do imóvel	O imóvel deverá apresentar uma boa estrutura física, ambientes e demais dependências em perfeitas condições de uso, pisos, paredes internas, pinturas em geral, esquadrias, sanitários, vidros, portas, fechaduras, instalações e acessórios hidráulicos, instalações e acessórios elétricos (inclusive que comporte a demanda por computadores, impressoras, eletroeletrônicos em geral, e aparelhos de ar-condicionado em todos os ambientes, exceto banheiros, cozinha, depósitos, despensa e similares), entre outros. O local deve possuir cobertura em boas condições e que a estrutura física não possua infiltrações ou goteiras.
14	Localização	Localizar-se no município de São Mateus, em região central, próximo de eixos viários que permitam fácil deslocamento aos municípios da região de Jaguaré, Conceição da Barra e Pedro Canário.
15	Imóvel compartilhado	Caso o imóvel seja compartilhado, deve ser garantido um acesso exclusivo.

3.4. Na hipótese de não haver disponibilidade de imóvel que atenda **integralmente** aos requisitos definidos na Tabela 01 do item 3.2 do Edital, 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 critérios definidos nos itens 3.1, 3.3, 5 a 8 do Edital.

4. REPRESENTAÇÃO E CREDENCIAMENTO

- 4.1. O proponente deve 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 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;
- 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, ao presidente da Comissão Permanente de Licitação – CPLOSE, sua proposta



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

comercial e demais documentações exigidas, com todas 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 **008/2023**
- 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 proponente interessado poderá representar apenas um 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, mediante a apresentação do original após a abertura do envelope na sessão, 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);
 - 5.6.3.1. Se pessoa física, cédula de identidade, CPF e comprovante de residência, sendo este emitido há, no máximo, 3 (três) 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 com todas as alterações e registrados no órgão competente, cédula de identidade e CPF



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

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. Certidão do Cadastro Imobiliário na Prefeitura;
- 5.6.10. Certidão de quitação do IPTU/Taxas Imobiliárias/Taxas condominiais e demais taxas relativas ao imóvel atualizadas, no que couber;
- 5.6.11. Comprovante do endereço do imóvel, emitido há, no máximo, 3 (três) meses;
- 5.6.12. Declaração de que o imóvel ofertado e o(s) proprietário(s) atendem aos requisitos relacionados nos itens 3 e 8 deste Edital, conforme modelo contido no Anexo V;
- 5.6.13. Declaração do(s) proponente(s)/proprietário(s) informando não ter sido declarado inidôneo para licitar ou contratar com a Administração Pública, conforme modelo contido no Anexo VI;
- 5.6.14. Declaração do proponente/proprietário afirmando a veracidade dos documentos apresentados e a sujeição aos termos do presente Edital, conforme modelo contido no Anexo VII;



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

- 5.6.15. 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;
- 5.6.15.1. 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 item 8 do Edital, o imóvel estará livre de quaisquer impedimentos de ordem judicial e/ou cível capaz de inviabilizar o processo de locação;
- 5.6.16. 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, conforme modelo contido no Anexo IX;
- 5.6.17. Declaração do proponente/proprietário assinada por ele e duas testemunhas atestando que a área ofertada não se localiza em área de riscos de desmoronamentos, alagamentos e outros riscos;
- 5.6.18. Devem ser apresentados, no mínimo, os seguintes documentos para fins de certificação 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 e mostrando os portões de controle de acesso ao imóvel, bem como a situação de cada ambiente;
- 5.6.18.2. Plantas de situação ou croqui de localização do imóvel;
- 5.6.18.3. Projeto arquitetônico legal aprovado;
- 5.6.18.4. Habite-se da edificação implantado no local;
- 5.6.18.5. Alvará válido emitido pelo Corpo de Bombeiros Militares do Espírito Santo – CBMES;
- 5.6.18.6. Caso disponha de levantamento topográfico planialtimétrico, também deverá apresentá-lo;
- 5.6.18.7. Declaração que o imóvel ofertado atende aos requisitos essenciais exigidos no item 3.3 do Edital;
- 5.6.18.8. Observando o disposto no item 3.4 do Edital, caso seja apresentada proposta em que o proponente identifique a possibilidade de realizar adaptações, também deve ser apresentado 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 às 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 aos critérios estabelecidos nos itens 3.1 e 3.3 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 aos requisitos especificados no item 6.2 e item 3.2 do Edital.
 - 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 dos proprietários ou procurador para estabelecimento da classificação definitiva.
- 6.4. A **classificação definitiva** e a seleção do(s) imóvel(is) proposto(s) serão processadas e julgadas após a realização da visita *in loco* 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



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

Administração, devendo ser desconsiderado o excesso de formalismo sanável, por qualquer forma, que venha a prejudicar o interesse público;

6.5. A classificação definitiva e a seleção do(s) imóvel(is) proposto(s) consideram a necessidade de atendimento ao interesse público e a execução das atividades fins desta Secretaria, de modo que terá preferência sobre as demais, aquele em que o Relatório Técnico/Diagnóstico, emitido após vistoria, certificar o atendimento dos critérios, na ordem de importância estabelecida no item 6.3 deste Edital.

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

6.6. Conforme item 3.4 do Edital, esgotada(s) a(s) proposta(s) ou na hipótese de não haver sido ofertado e/ou classificado que atenda **integralmente** aos requisitos definidos na tabela do item 3.2 do Edital, 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 critérios definidos nos itens 3.1 e 3.3 do Edital. O procedimento de seleção será reiniciado a partir do item 6.3.2.

6.7. Finalizados os procedimentos de vistoria, será emitido Relatório Técnico pela equipe técnica multidisciplinar contextualizando os documentos apresentados com a infraestrutura encontrada.

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/SEDU, com o objetivo de avaliar se o valor proposto pela locação do imóvel está compatível com o preço de mercado, nos termos do art. 96, III c/c art. 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/SEDU;

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;

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 e, 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. Serão desclassificadas as propostas comerciais que:

6.9.1. Não atenderem às exigências deste Edital e de seus Anexos ou que estejam em desconformidade com os requisitos formais e documentais



elencados no item 6.2 deste Edital, salvo exceção prevista no item 6.6 do Edital;

- 6.9.2. 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, elétricas, lógicas e hidrossanitárias, atendimento às normativas de incêndio, pânico, acessibilidade, e as condições da estrutura;

7.1.2. Certificar o atendimento integral ou parcial dos requisitos exigidos no item 3 do Edital;

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), conforme item 5.6.18.8 do Edital;

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 indicadas pelo proponente ou pela equipe técnica, conforme previsão nos itens 5.6.18.8 ou 7.2 do Edital, respectivamente. 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.

- 7.2. Caso o imóvel atenda a todos os requisitos do item 3 do Edital, 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(s) proponente(s) deverá(ão) ser notificado(s) para que se manifeste(m), por meio de declaração escrita, quanto à aceitação ou não dos apontamentos sugeridos;



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO

COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO DE OBRAS E SERVIÇOS DE ENGENHARIA - CPLOSE

- 7.2.1. Havendo o expresse aceite do(s) proponente(s), deverá ser apresentada na assinatura do contrato de locação:
 - 7.2.1.1. Cronograma previsto para a execução das adaptações, que não poderá ultrapassar o **prazo de 90 (noventa) dias corridos**, após a assinatura do contrato de locação;
 - 7.2.1.2. Projetos arquitetônicos que, necessariamente, devem estar em conformidade com as normativas vigentes do Plano Diretor Municipal ou Plano Diretor Urbano e projetos complementares de profissionais habilitados e suas respectivas e suas respectivas Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT;
 - 7.2.1.3. 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, equipamento e outros.
 - 7.2.1.4. Declaração de que as despesas financeiras e a responsabilidade pela execução das adequações serão ao encargo do(s) proprietário(s)/proponente(s);
 - 7.2.1.5. Levantamento topográfico e planialtimétrico, se houver;
 - 7.2.1.6. Apresentação, se for o caso, da proposta comercial atualizada;
- 7.2.2. 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 será de, no máximo, 90 (noventa) dias.**
- 7.2.3. Se o proponente não aceitar realizar as adaptações sugeridas pela equipe multidisciplinar sua proposta estará desclassificada e o próximo imóvel na classificação provisória deverá ser avaliado, reiniciando-se os procedimentos a partir do item 6.3.3.

8. DOCUMENTAÇÃO MÍNIMA EXIGIDA PARA A FORMALIZAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

- 8.1.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:
 - 8.1.1. Alvará válido emitido pelo Corpo de Bombeiros Militares do Espírito Santo – CBMES, 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;



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO

COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO DE OBRAS E SERVIÇOS DE ENGENHARIA - CPLOSE

- 8.1.1.1. Caso o LOCADOR tenha dificuldade em obter a 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 a entrega do ALCB.
- 8.1.1.2. 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;
- 8.1.2. Alvará válido emitido pela Prefeitura Municipal onde está localizado o imóvel;
- 8.1.3. Certidão de ônus reais do imóvel 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 quitação do IPTU/Taxas Imobiliárias/Taxas condominiais e demais taxas relativas ao imóvel atualizadas, no que couber;
- 8.1.7. Documentos do(s) proprietário(s):
 - 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 trabalhista 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, entregá-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 no item



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

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 administrativa, 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 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 **24 (vinte e quatro)** meses, iniciando-se no dia subsequente à publicação do extrato do contrato no DIOES.
- 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 deste Edital;
- 10.2. Caso a reforma do imóvel ocupado pela Superintendência Regional de Educação (SRE) 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 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 e mediante a formalização de aditivo contratual.

11. VALOR ESTIMADO PARA A LOCAÇÃO E DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

- 11.1. O valor estimado para a locação é de **R\$ 20.000,00 (vinte mil reais)**, por mês, totalizando **R\$ 480.000,00 (quatrocentos e oitenta mil reais)** para o período de **24 (vinte e quatro)** 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: 12.122.0032.2175;
- 11.2.2. Natureza da Despesa: 339039-10 – proprietário Pessoa Jurídica; 339036-15 – proprietário Pessoa Física;
- 11.2.3. Fonte de Recursos: 500, 540 e 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.
- 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.
- 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, §8º da Lei nº 8.666/93, dispensada a análise prévia pela Procuradoria Geral do Estado e pela UECI/SEDU.

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 art. 5º, XXXIV 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 sanções já especificadas neste instrumento, sujeitam-se a licitante vencedora inadimplente as demais penalidades previstas nos artigos 86 a 88 da Lei nº 8.666/93, sem prejuízo de outras medidas cabíveis preconizadas na Lei nº 8.245/91.
- 14.3. Comete infração administrativa, nos termos da Lei 8.666/1993, o proponente que:
 - 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, no termo de referência, bem como na legislação aplicável ao caso.

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;



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

- 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 Proposta Comercial) deste Edital de Chamamento Público nº **008/2023**, que ficará disponível no site desta SEDU por meio do link <https://sedu.es.gov.br/licitacoes>.

Vitória/ES, 26 de dezembro de 2023.

Izaura da Conceição Malverdi Barboza
Presidente da CPLOSE/SEDU



ANEXO I – TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO

- 1.1. Locação de imóvel na região central (sede) destinado ao funcionamento da Superintendência Regional de Educação São Mateus (SRESM), conforme especificações contidas no item 6 deste Termo de Referência.

2. JUSTIFICATIVA PARA A CONTRATAÇÃO

- 2.1. Considerando que compete à Superintendência Regional de Educação de São Mateus - SRESM, 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 a SRESM atende ao todo 30 (trinta) escolas da rede estadual, 20 (vinte) escolas da rede privada e 15 (quinze) escolas da rede municipal, sendo que o município de Pedro Canário não possui sistema de educação próprio, além das Secretarias Municipais de Educação dos municípios jurisdicionados para encaminhamento das ações do Programa Capixaba de Fomento à Implementação de Escolas Municipais de Ensino Fundamental em Tempo Integral – PROETI e o Fundo Estadual de Apoio à Ampliação e melhoria das Condições de Oferta da Educação Infantil no Espírito Santo – FUNPAES.
- 2.3. Considerando as obras de reforma e ampliação do prédio da SRESM por meio do Contrato nº 178/2022 – Processo – 2022-S41F5 com prazo de vigência estimado para 720 (setecentos e vinte) dias.
- 2.4. Considerando que as atividades laborais dos servidores da Regional têm sido realizadas provisoriamente em condições precárias desde o início das obras no anexo existente nos fundos do prédio em reforma.
- 2.5. Considerando que o espaço utilizado não oferece salubridade aos servidores e nem ao público externo atendido todos os dias.
- 2.6. Considerando que constantemente o anexo vem sofrendo infestações de roedores e insetos, ocasionado pelo acúmulo de material de construção (madeira, telha, entulhos, brita, etc.) além, dos transtornos causados pela poluição do ar (poeiras minerais) e poluição sonora



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

gerados pela execução das obras.

- 2.7. Considerando que não há banheiros no anexo, estando atualmente em uso improvisado um contêiner para banheiro feminino e uma construção de madeira feita com compensado laminado para banheiro masculino não há cobertura que torna desajustado o uso dos banheiros em dia de chuva.
- 2.8. Considerando a criação das equipes da Ação Psicossocial e Orientação Interativa Escolar - APOIE e da Assessoria de Regime de Colaboração, bem como a ampliação do número de equipes da SRESM, estabelecida pela Portaria 090-R/2022 de Reestruturação das Superintendências, o espaço ocupado atualmente não comporta a totalidade dos servidores e prejudica o bom atendimento a comunidade. A equipe do APOIE está funcionando de forma improvisada no espaço cedido pelo INCAPER, ou seja, foi necessário acionar outro órgão do Estado/ES para abrigar uma equipe da regional por falta de espaço na atual estrutura física da SRESM.
- 2.9. Considerando que não há espaço adequado para organizar e arquivar toda documentação das escolas extintas, correndo o risco de informações importantes e necessárias ao Sistema de Ensino do Estado do Espírito Santo, serem comprometidas pois, muitos armários estão nos corredores expostos aos fatores climáticos, poeira mineral originada da execução das obras de reforma, além de roedores e insetos.
- 2.10. Considerando que não há um local apropriado para receber pessoas quando necessário para realizar reuniões, atender ao público e às escolas de forma privativa e para as refeições dos servidores.
- 2.11. Considerando que a presente locação visa atender finalidade pública, posto que o imóvel locado será utilizado para instalação e funcionamento da SRE São Mateus enquanto durar a reforma do imóvel do Estado/ES.
- 2.12. 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 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.
- 2.13. Resta, portanto, demonstrado o interesse público na abertura de procedimento para a Chamada Pública que vise a verificação da existência de imóveis para a locação na região do município de São Mateus/ES, que atendam as características mínimas necessárias para o funcionamento da SRE São Mateus/ES.



3. RELATÓRIO DE IMAGENS

3.1. Considerando as situações relatadas nos itens anteriores, para fins de ilustração, anexamos o mapa e o registro fotográfico da instalação em que se encontra a SRE atualmente e a estrutura das obras da sede da regional conforme a seguir:



Fotos das obras do imóvel da SRE



Fotos do imóvel atualmente ocupado pela SRE devido às obras.





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. Considerando que o Art. 95, do Decreto nº 3.126/2012, dispõe que o processo licitatório somente será iniciado após consulta ao Órgão Gestor, por meio da Gerência Executiva, que verificará a existência ou não de imóvel disponível no acervo patrimonial do Estado/ES.
- 5.2. Foi encaminhada no dia 10/10/2023 consulta à Secretaria de Estado de Gestão e Recursos Humanos – SEGER, visando localizar imóvel de propriedade do Estado na região objeto da busca, conforme consta no Anexo I.
- 5.3. Em resposta enviada nesse mesmo dia, a SEGER informou que não localizou imóvel disponível com as características necessárias conforme no Anexo II.

6. DAS ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL

- 6.1. O imóvel deve localizar-se na região central (sede) do Município de São Mateus/ES, preferencialmente, em um raio de 2,5Km do imóvel ocupado pela SRESM que está localizada na Av. Jones dos Santos Neves, 202 – Centro – São Mateus – CEP 29930-010.
- 6.2. Haja vista as premissas necessárias para um bom funcionamento da unidade administrativa, o imóvel de forma geral deve atender aos seguintes requisitos:



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

Item	Características	Exigência Mínima	Justificativa
01	Edificação	Edifício 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, se for o caso.	Unidade com demanda de área comercial, considerando destinação do objeto.
02	Área privativa	Mínimo de 450 m ²	A área privativa do imóvel deverá ter capacidade para implantação de todos os ambientes listados no Termo de Referência, ou seja, na Tabela 01 quanto ao programa de uso do serviço, considerando a capacidade máxima de pessoas que circularão no imóvel.
03	Vagas de garagem	Mínimo de 05(cinco) vagas.	Destinadas ao Superintendente, e vagas para os carros oficiais.
04	Destinação	O imóvel deverá comportar infraestrutura para acomodação da estrutura organizacional e administrativa da SRE.	Estrutura composta por no mínimo, 57(cinquenta e sete) servidores, 05 vagas de garagem.
05	Trânsito de Pessoas Diário	Fixo: 150 (cento e cinquenta) pessoas Flutuante: 75 (setenta e cinco) pessoas	O imóvel deverá comportar fluxo de pessoas e visitantes diários que acessam as dependências do órgão.
06	Disponibilidade de ocupação	Desocupado e com possibilidade ocupação no ato da assinatura do contrato	Com a assinatura do contrato, o imóvel deverá estar disponível para imediata ocupação.
07	Infraestrutura	Cabeamento estruturado (rede lógica, elétrica e telefonia), água, esgoto, estrutura física, elevadores, sistema de refrigeração (elétrica e dreno)	O imóvel deve possuir infraestrutura necessária pronta, no ato da assinatura do contrato, a qual possa comportar instalação de aparelhos de ar condicionado e demais equipamentos de informática, telefonia e elétricos.
08	Certidões Negativas	Proprietário e imóvel sem débitos com a União, Estados e Municípios.	Exigência legal
09	Local não sujeito a alagamentos	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



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

			<p>do solo.</p> <p>O proponente deverá apresentar declaração assinada por ele e por 2 testemunhas atestando que a área ofertada não se localiza em área de risco.</p>
10	Alvará Definitivo	<p>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.</p>	<p>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.</p>
11	Acessibilidade	<p>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;</p>	<p>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.</p>
12	Controle de entrada no imóvel	<p>Que o imóvel possua elemento(s) que permita(m) realizar controle de entrada e saída de pedestres e veículos (se houver estacionamento) no espaço locado para funcionamento da SRE.</p>	<p>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.</p> <p>O proponente deverá apresentar relatório fotográfico do imóvel mostrando os portões para controle de acesso.</p>
13	Da estrutura física do imóvel	<p>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.</p>	<p>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 proporciona menor risco de acidentes e melhor condição do ambiente para seus frequentadores.</p> <p>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.</p>



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

		O local deve possuir cobertura em boas condições e que a estrutura física não possua infiltrações ou goteiras.	
14	Localização	Localizar-se no município de São Mateus. Localizar-se em região central, próximo de eixos viários que permitam fácil deslocamento aos municípios da região de São Mateus, São Mateus, Jaguaré, Conceição da Barra e Pedro Canário.	Considerando estar instalada, nesta cidade, a Superintendência Regional de São Mateus que atende 30 (trinta) escolas da rede estadual, 20 (vinte) escolas da rede privada e 15 (quinze) escolas da rede municipal,
15	Imóvel compartilhado	Caso o imóvel seja compartilhado garantir acesso exclusivo.	Na hipótese de o imóvel ser de uso compartilhado deverá garantir o acesso exclusivo para os servidores e visitantes

- 6.3. Buscando definir os ambientes que o imóvel deve apresentar e considerando que o imóvel em que está funcionando atualmente a unidade administrativa não comporta de forma adequada as necessidades da regional, dessa forma, considera-se que o imóvel a ser locado apresente um ambiente que possa comportar no mínimo 57 servidores.
- 6.4. Assim, visando atender a essa necessidade da SRE, e 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 suficientes e ideais para funcionamento da unidade administrativa:

TABELA 01 – AMBIENTES E ÁREAS		
	SETORES	ÁREA MÍNIMA (M²)
1	GESTÃO	
1.1	Sala para o Superintendente de Educação	12
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	10
2	ADMNISTRATIVO	
2.1	Sala para Gestão de Pessoas/RH	25
2.2	Sala para Apoio às Ações de Suporte	8
2.3	Sala para a Prestação de Contas	15
2.4	Recepção Geral / Protocolo	12
2.5	2 Sanitários para uso exclusivo dos servidores Masculino	8
2.6	2 Sanitários para uso exclusivo dos servidores Feminino	12
2.7	Sala para Supervisão escolar (Regulação de Escolas Estaduais/Privadas e Municipais) para EAD e Projetos e Ações	45
2.8	Sala para o GE	12



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

2.9	Sala para Apoio Administrativo (Alimentação Escolar e Serviços Terceirizados)	7
2.10	Sala para SEED (Escrituração/Escola Extinta)	25
2.11	Sala para o APOIE	15
2.12	Sala/Auditório para reuniões	50
2.13	Sala para TI	15
2.14	Sala para técnicos do Regime de Colaboração	8
3	SERVIÇOS	
3.1	Depósito de Material de Limpeza + Almojarifado	7
3.2	Copa para Funcionários (Lanches/Refeições)	40
3.3	Sala para as ASG e Motoristas (guarda de material pessoal)	8
4	GARAGEM	
4.1	05 vagas para carros	50
5	CIRCULAÇÃO	
5.1	Area mínima de circulação	50

- 6.5. 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 São Mateus, encontra-se em obras e somando a isto não atendem as necessidades da regional nesse momento das intervenções.
- 6.6. 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.
- 6.7. 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.
- 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 mensal estimado para a locação pretendida é de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), e o custo global para o período de 24 (vinte e quatro) meses é de R\$ 480.000,00 (quatrocentos e oitenta mil reais), utilizando-se como parâmetro o valor disposto na Chamada Pública nº 004/2022 que restou fracassado devido a desistência do proprietário.
- 7.2. À área com transcrição na Tabela 01 no item 6.4 totaliza 450 m².
- 7.3. 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.
- 7.4. A despesa ocorrerá pela seguinte dotação orçamentária:
 - 7.4.1. Programa de Trabalho: 12.122.0032.2175 – Manutenção das Unidades Central e Regionais.
 - 7.4.2. Natureza da despesa: 339039 – 10 - proprietário pessoa jurídica.
 - 7.4.3. Natureza da despesa: 339036 – 15 - proprietário pessoa física.
 - 7.4.4. Fonte de Recursos: 500, 540 e 550.

8. DOS DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA COMERCIAL

- 8.1. Os proponentes (s) deve (m) encaminhar proposta comercial preenchida em conformidade com os elementos mínimos exigidos no modelo constantes no Anexo III, com validade mínima de 120 (cento e vinte) dias;
- 8.2. Além da proposta comercial, também devem ser entregues a cópia autenticada ou 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 com todas as alterações e registrados no órgão competente, cédula de identidade e



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

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;
- 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 Municipal de que o 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 Municipal;
- 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;



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

- 8.2.11. Declaração de que o imóvel ofertado e o(s) proprietário(s) atendem 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;
- 8.2.16. Devem ser apresentados, no mínimo, os seguintes documentos para fins de certificação formal do atendimento dos requisitos mínimos exigidos no presente Termo de Referência:
- 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;



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO

COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO DE OBRAS E SERVIÇOS DE ENGENHARIA - CPLOSE

- 8.2.16.6. 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) 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



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

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 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;
 - 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, 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/SEDU, 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/SEDU;
 - 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;
 - 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 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.

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

- 10.1 Conforme descrito no item 9.4., 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 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 administrativa, 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 mencionado nos itens 11.1.1 e 11.1.2. Poderá convidar representantes de outros setores para participar e fundamentar a decisão.



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO

COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO DE OBRAS E SERVIÇOS DE ENGENHARIA - CPLOSE

- 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 SRE, 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



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO

COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO DE OBRAS E SERVIÇOS DE ENGENHARIA - CPLOSE

ser entregue, inclusive com definições do padrão de acabamento, equipamentos e outros.

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 para que todos os serviços sejam executados e alvarás liberados no prazo máximo de 90 (noventa) dias.

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

12.1. 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:

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 (trezentos e sessenta) 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;



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO

COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO DE OBRAS E SERVIÇOS DE ENGENHARIA - CPLOSE

- 12.1.4. Comprovante do Cadastro Imobiliário na Prefeitura Municipal 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;
- 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. O contrato terá vigência de 24 (vinte e quatro) meses, sendo que as obras estão sendo executadas em atendimento ao cronograma que prevê 720 (setecentos e vinte) dias, iniciando-se no dia subsequente a 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.
- 13.2. Caso a reforma do imóvel ocupado pela Superintendência Regional de Educação (SRESM) 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.
 - 13.2.1. 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.
- 13.3. 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



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

- 14.1. 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.
- 14.2. 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.
- 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. DA BENFEITORIAS

- 15.1. 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.
 - 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 cause danos ao 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.
- 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;



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO

COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO DE OBRAS E SERVIÇOS DE ENGENHARIA - CPLOSE

- 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 LOCADOR

- 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 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 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;
- 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.
- 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 à 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. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

- 21.1. 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;
- 21.2. 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.
- 21.3. Comete infração administrativa, nos termos da Lei 8.666/1993, o proponente que:
- 21.3.1. Não assinar o termo de contrato, quando convocado dentro do prazo de validade da proposta;
 - 21.3.2. Deixar de entregar os documentos exigidos;
 - 21.3.3. Apresentar documento falso;
 - 21.3.4. Ensejar o retardamento da licitação;
 - 21.3.5. Não manter a proposta;
 - 21.3.6. Cometer fraude fiscal; ou
 - 21.3.7. Comportar-se de modo inidôneo.
- 21.4. 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, de 21 de junho de 1993;
- 21.5. 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;
- 21.6. 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;
- 21.7. As sanções por atos praticados durante a execução do contrato estão previstas no termo de contrato ou no termo de referência.

22. DAS GARANTIAS

- 22.1. No contrato de locação, pode o locador exigir do locatário as seguintes modalidades de garantia:
- 22.1.1. Caução;
 - 22.1.2. Fiança;
 - 22.1.3. Seguro de fiança locatícia;



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

- 22.1.4. Cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento.
- 22.2. É vedada, sob pena de nulidade, mais de uma das modalidades de garantia num mesmo contrato de locação.
- 22.3. A caução poderá ser em bens móveis ou imóveis.
- 22.3.1. A caução em bens móveis deverá ser registrada em cartório de títulos e documentos;
- 22.3.2. A caução em imóveis deverá ser averbada à margem da respectiva matrícula.
- 22.3.3. A caução em dinheiro, que não poderá exceder o equivalente a três meses de aluguel, será depositada em caderneta de poupança, autorizada, pelo Poder Público e por ele regulamentada, revertendo em benefício do locatário todas as vantagens dela decorrentes por ocasião do levantamento da soma respectiva.
- 22.3.4. A caução em títulos e ações deverá ser substituída, no prazo de trinta dias, em caso de concordata, falência ou liquidação das sociedades emissoras.
- 22.4. Salvo disposição contratual em contrário, qualquer das garantias da locação se estende até a efetiva devolução do imóvel, ainda que prorrogada a locação por prazo indeterminado por força desta Lei nº 12.112, de 2009.
- 22.5. O locador poderá exigir novo fiador ou a substituição da modalidade de garantia, nos seguintes casos:
- 22.5.1. Morte do fiador;
- 22.5.2. Ausência, interdição, recuperação judicial, falência ou insolvência do fiador, declaradas judicialmente;
- 22.5.3. Alienação ou gravação de todos os bens imóveis do fiador ou sua mudança de residência sem comunicação ao locador;
- 22.5.4. Exoneração do fiador;
- 22.5.5. Prorrogação da locação por prazo indeterminado, sendo a fiança ajustada por prazo certo;
- 22.5.6. Desaparecimento dos bens móveis;
- 22.5.7. Desapropriação ou alienação do imóvel.
- 22.5.8. Exoneração de garantia constituída por quotas de fundo de investimento.
- 22.5.9. Liquidação ou encerramento do fundo de investimento de que trata o inciso IV do art. 37 desta Lei.
- 22.5.10. Prorrogação da locação por prazo indeterminado uma vez notificado o locador pelo fiador de sua intenção de desoneração, ficando obrigado por todos os efeitos da fiança,



durante 120 (cento e vinte) dias após a notificação ao locador.

- 22.6. O locador poderá notificar o locatário para apresentar nova garantia locatícia no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de desfazimento da locação.
- 22.7. O seguro de fiança locatícia abrangerá a totalidade das obrigações do locatário.
- 22.8. Não estando a locação garantida por qualquer das modalidades, o locador poderá exigir do locatário o pagamento do aluguel e encargos até o sexto dia útil do mês vincendo.

23. DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

- 23.1. A gestão do contrato será exercida pela GEAD/SPATR, (Cely Pinheiro Gava, matrícula 789317-52, como Gestora e Custódio Luiz Rodrigues dos Santos, nº funcional 3539890, como suplente), sendo que o fiscal será o (a) Superintendente Regional de Educação São Mateus - SRESM.
- 23.2. Na ausência do Superintendente Regional de Educação São Mateus, o mesmo indicará o fiscal.
- 23.3. Atribuições do fiscal:
- 23.3.1. 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;
- 23.3.2. 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;
- 23.3.3. Comunicar ao Gestor do Contrato sobre o descumprimento, pelo LOCADOR, de quaisquer das obrigações passíveis de rescisão contratual e/ou aplicação de penalidades;
- 23.3.4. Comunicar imediatamente ao gestor do contrato as ocorrências/não conformidades que estejam dificultando a execução dos serviços;



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

- 23.3.5. Encaminhar a documentação à unidade correspondente para providências de pagamento;
- 23.3.6. 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 XXXXX

ID CiudadES/TCE-ES: XXXX

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)_____, e a **Empresa** _____, doravante denominada LOCATÁRIO, 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 2022-PM5LB, 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 _____.



CLÁSULA SEGUNDA

2. DA FINALIDADE PÚBLICA A SER ATENDIDA

2.1. A presente locação visa a atender finalidade pública, sendo o imóvel locado utilizado para ofuncionamento da Superintendência Regional de Educação Afonso Cláudio.

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.

CLÁSULA TERCEIRA

3. DO PRAZO

3.1. O contrato de locação terá a vigência de 24 (vinte e quatro) meses, nos termos do art. 111 do Decreto Estadual nº 3.126-R/2012, iniciando-se a partir do dia seguinte à publicação do extrato do contrato no DIOES.

3.1.1. 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 3e 9 do Edital de Chamada Pública nº XXX/XXXX;

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

O reajuste será efetuado por meio de simples apostilamento, nos termos do artigo 65, § 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



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

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 a efetiva entrega do imóvel, nas condições estabelecidas no item 9.1 do Edital de Chamada Pública nº XXX/XXXX;

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:** 12.122.0032.2175 – Manutenção das Unidades Central e Regionais; **Natureza da despesa:** 339039 – Pessoa jurídica; 339036 – Pessoa física; **Fonte de Recursos:** 500, 540 e 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. Apresentar documentação hábil a comprovar o atendimento dos requisitos estabelecidos no item 3 do Edital;
 - 7.1.2.1. O LOCADOR terá prazo de 90 (noventa) 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 (Anexo I do Edital), parte integrante deste contrato independentemente de transcrição.
 - 7.1.2.2. O pagamento do aluguel ocorrerá somente após finalização das intervenções acordadas, a devida vistoria pela área técnica e a respectiva entrega das chaves.
- 7.1.3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- 7.1.4. Responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;
- 7.1.5. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- 7.1.6. Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;
- 7.1.7. 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;
- 7.1.8. 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 § único do artigo 22 da Lei nº 8.245/91.
- 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:

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. 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;

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. 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;

8.1.9. Pagar as despesas ordinárias do condomínio, se houver, tais como, taxas seguro obrigatório, consumo de água, energia elétrica e limpeza;

8.1.10. 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

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

CLÁUSULA NONA

9. DAS PRERROGATIVAS DO LOCATÁRIO

- 9.1. Com base no art. 62, §3º e no art. 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 contato;
 - c) Ocorrência de caso fortuito ou força maior, regularmente comprovado, impeditivo da execução do contrato.

PARÁGRAFO ÚNICO

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 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 desde já 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.

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 expresse 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. 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 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 estabelecido 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.

Vitória, ___(dia, mês e ano)___.

LOCADOR

LOCATÁRIO

Testemunhas:

Nome

CPF nº

Nome

CPF nº



ANEXO III – MODELO DE PROPOSTA COMERCIAL
CHAMADA PÚBLICA Nº 008/2023

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, 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 (m ²):	(Descrever a área total das salas ou ambientes)
Área construída por sala ou ambiente (m ²):	(Se houver mais de uma sala ou imóvel, incluir todos que compõem a proposta, por exemplo: Imóvel ou Sala 01: área XXXm ² ; imóvel ou Sala 02: área XXXm ² ; etc.)
Valor Proposto por m ² :	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)



DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS ATENDIDOS

(Descrever todos os requisitos exigidos no item 3 que estão sendo atendidos)

PROPOSIÇÃO PARA ADEQUAÇÃO DOS REQUISITOS NÃO ATENDIDOS

(Descrever todos os requisitos exigidos no item 3 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



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 **008/2023**, 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 **008/2023**, 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 que possui todos os documentos exigidos nos itens 3 e 8 deste Edital de Chamada Pública nº **008/2023** para a formalização da contratação, 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: _____

(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 que possui todos os documentos exigidos nos itens 3 e 8 deste Edital de Chamada Pública nº **008/2023** para a formalização da contratação, 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: _____



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 **008/2023**, 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 **008/2023**, 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: _____



**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 **008/2023**, 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 **008/2023**, 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: _____



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 **008/2023**.

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 **008/2023**.

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 **008/2023**, 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 **008/2023**, 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:

IZAURA DA CONCEIÇÃO MALVERDI BARBOZA
PRESIDENTE (COMISSÃO PERM LICIT DE OBRAS E SERV ENG - CPLOSE)
SEDU - SEDU - GOVES
assinado em 26/12/2023 13:25:18 -03:00



INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO

Documento capturado em 26/12/2023 13:25:19 (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/2023-0P5X8F>