



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DO TERMO DE REFERENCIA	
<b>Título do Projeto:</b> Locação de imóvel no Município de São Mateus-ES, para o funcionamento da Superintendência Regional de Educação São Mateus (SRESM).	
<b>Delimitação do Objeto a ser Licitado:</b> Locação de imóvel na região central (sede) destinado ao funcionamento da Superintendência Regional de Educação de São Mateus, conforme especificações contidas no item 6 deste Termo de Referência, por meio de Chamada Pública.	
<b>Modalidade de Licitação:</b> Dispensa de Licitação. <b>Base Legal:</b> Art. 24, inciso X, Lei nº 8.666/93 Lei Federal- 8.245/91 Decreto nº 3.126-R – Gestão Patrimonial Imobiliário no ES.	<b>Dados Orçamentários:</b> <b>Programa de Trabalho:</b> 12.122.0032.2175 – Manutenção das Unidades Central e Regionais <b>Natureza da Despesa:</b> Pessoa Jurídica – 339039 - 10 Pessoa Física – 339036 - 15
<b>Estimativa de Custos Global – Base Legal:</b> Art. 40, § 2º Inciso II Lei nº 8.666/93. Valor mensal estimado: R\$ 20.000,00 Valor total estimado: R\$ 480.000,00 (quatrocentos e oitenta mil reais) 24 (vinte e quatro meses) de locação. O valor da locação do imóvel deverá estar de acordo com o Laudo de Avaliação a ser elaborado pela (CAI/SEDU).	<b>Fonte de Recursos:</b> 500,540 e 550
<b>Prazo Estipulado para contratação – Base Legal:</b> Art. 3º da Lei 8.245/91 e art. 57, § 3º, da Lei 8666/93: O contrato terá prazo de 24 (vinte e quatro) meses, a partir da publicação do extrato do contrato no DIOES.	
<b>Unidade Administrativa Responsável pela Coordenação Geral do Projeto:</b> Subsecretaria de Administração e Finanças - SEAF Gerência Administrativa - GEAD Subgerência de Patrimônio/SPATR	
<b>Responsáveis pela Elaboração e assinatura do Projeto:</b> Jailson Maurício Pinto Mateus Donna Volponi Roberto Luiz Gomes	
<b>Colaboradores na Elaboração do Projeto:</b> Marconi Rocha – SRESM Cely Pinheiro Gava – GEAD/SPATR/SEDU	
<b>Data de elaboração:</b> 06/10/2023	
<b>Data prevista para implantação:</b> 01/02/2024	
<b>Número da versão e data:</b> 1ª Versão – 06/10/2023	
<b>Identificação do Nível de Alçada:</b> ( ) Valor estimado de até R\$ 100.000,00 (subsecretário da área). (X) Valores acima de R\$ 100.000,00 até R\$ 500.000,00 (aprovação pelo conjunto dos subsecretários SEDU). ( ) Valores acima de R\$ 500.000,00 (aprovação pelos subsecretários em conjunto com o secretário da SEDU).	
<b>Analisado pelo COAP em reunião realizada no dia 31/10/2023 conforme Ata Nº 1.272/2023 .</b> O COAP foi instituído por meio da PORTARIA nº 006-R, de 14 de janeiro de 2020, publicada no DOEES em 15.01.2020.	



**ESTADO DO ESPIRITO SANTO**  
**SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCACAO - SEDU**

**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 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.



**ESTADO DO ESPIRITO SANTO**  
**SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCACAO - SEDU**

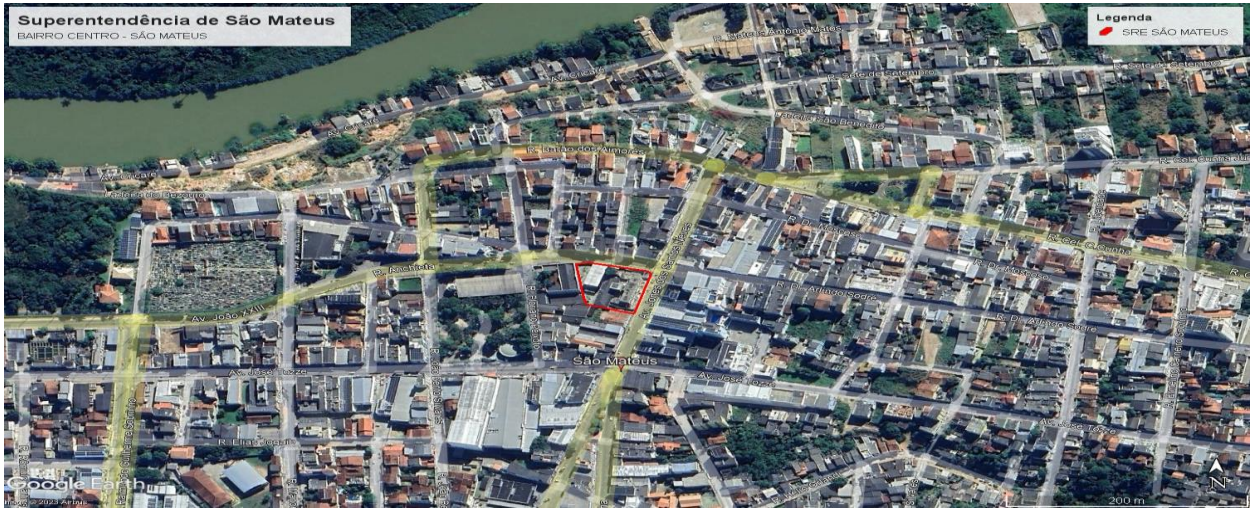
- 2.8. Considerando a criação das equipes da Ação Psicossocial e Orientação Interativa Escolar - APOIE e da Assessoria de Regime de Colaboração, bem como a ampliação do número de equipes da SRESM, estabelecida pela Portaria 090-R/2022 de Reestruturação das Superintendências, o espaço ocupado atualmente 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:



**ESTADO DO ESPIRITO SANTO  
SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCACAO - SEDU**



**Fotos das obras do imóvel da SRE**



**Fotos do imóvel atualmente ocupado pela SRE devido as obras.**





**ESTADO DO ESPIRITO SANTO**  
**SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCACAO - SEDU**

#### **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:

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 <sup>2</sup>	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	Estrutura composta por no mínimo, 57(cinquenta e sete) servidores, 05



**ESTADO DO ESPIRITO SANTO**  
**SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCACAO - SEDU**

		acomodação da estrutura organizacional e administrativa da SRE.	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.	<p>Este requisito busca trazer segurança, reduzindo significativamente os riscos a vida dos frequentadores.</p> <p>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.</p> <p>Também busca atender as exigências das normativas federal, estadual e municipal relacionadas ao parcelamento 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	O imóvel deverá estar com o Alvará Definitivo - ALCB, sendo aceito o Alvará Provisório – ALPCB, mediante a promessa de adequação das instalações conforme os atuais normativos do Corpo de Bombeiros dentro do prazo de 360 dias.	Este requisito busca trazer segurança, reduzindo significativamente os riscos a vida dos frequentadores da unidade administrativa, a partir da garantia de que a edificação segue os requisitos relativos a incêndio e pânico. O proponente deverá apresentar o alvará válido emitido pelo Corpo de Bombeiros Militares do Espírito Santo – CBMES.
11	Acessibilidade	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	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.



**ESTADO DO ESPIRITO SANTO**  
**SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCACAO - SEDU**

		pavimento, em conformidade com a legislação vigente;	
12	Controle de entrada no imóvel	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.	Diante dos episódios de insegurança ocorridos em escolas em todo o país, este requisito busca proporcionar segurança aos servidores e usuários do imóvel/edifício a ser locado, pois o controle de entrada e saída reduz o risco de acessos indesejados, roubos, vandalismo, e outros incidentes de segurança.  O proponente deverá apresentar relatório fotográfico do imóvel mostrando os portões para controle de acesso.
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, vidros, portas, fechaduras, instalações e acessórios hidráulicos, instalações e acessórios elétricos (inclusive que comporte a demanda por aparelhos de ar-condicionado em todos os ambientes, exceto ambientes como banheiros, cozinha, depósitos, despensa e outros; computadores, impressoras e demais eletroeletrônicos), sanitários, entre outros.  O local deve possuir cobertura em boas condições e que a estrutura física não possua infiltrações ou goteiras.	Por se tratar de locação, o imóvel deve apresentar boa estrutura física, requisito fundamental para garantir a funcionalidade do espaço 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.  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.
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



**ESTADO DO ESPIRITO SANTO**  
**SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCACAO - SEDU**

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 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 Seguranças contidas nas NT'S do corpo de Bombeiros do Estado do Espírito Santo- CBMES, outras normativas cabíveis e a Acessibilidade Universal, conforme prevê a NBR 9050, a seguir na TABELA 01 foram especificadas as áreas suficientes e ideais para funcionamento da unidade administrativa:

<b>TABELA 01 – AMBIENTES E ÁREAS</b>		
	<b>SETORES</b>	<b>ÁREA MÍNIMA (M<sup>2</sup>)</b>
<b>1</b>	<b>GESTÃO</b>	
1.1	Sala para o Superintendente de Educação	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
<b>2</b>	<b>ADMNISTRATIVO</b>	
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
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
<b>3</b>	<b>SERVIÇOS</b>	
3.1	Depósito de Material de Limpeza + Almoxarifado	7
3.2	Copa para Funcionários (Lanches/Refeições)	40
3.3	Sala para as ASG e Motoristas (guarda de material pessoal)	8
<b>4</b>	<b>GARAGEM</b>	
4.1	05 vagas para carros	50
<b>5</b>	<b>CIRCULAÇÃO</b>	
5.1	Area mínima de circulação	50

6.5. Considerando que o imóvel a ser locado deve ser destinado ao atendimento das finalidades precípuas 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.



**ESTADO DO ESPIRITO SANTO**  
**SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCACAO - SEDU**

- 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 m<sup>2</sup>.
- 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 proponente (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



**ESTADO DO ESPIRITO SANTO**  
**SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCACAO - SEDU**

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 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;



**ESTADO DO ESPIRITO SANTO**  
**SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCACAO - SEDU**

- 8.2.10. Comprovante do endereço do imóvel atual, emitido há, no máximo, 3 (três) meses;
- 8.2.11. Declaração de que o imóvel ofertado 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;
- 8.2.16.6. Declaração de que o imóvel ofertado atende aos requisitos essenciais exigidos no item 6.



## ESTADO DO ESPIRITO SANTO SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCACAO - SEDU

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 m<sup>2</sup>**.
- 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 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;



**ESTADO DO ESPIRITO SANTO**  
**SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCACAO - SEDU**

- 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;



**ESTADO DO ESPIRITO SANTO**  
**SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCACAO - SEDU**

- 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.
- 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.



**ESTADO DO ESPIRITO SANTO  
SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCACAO - SEDU**

- 11.1.2.1. Neste caso o proponente deverá ser notificado para que se manifeste, por meio de declaração escrita, quanto à aceitação ou não dos apontamentos sugeridos.
- 11.2. Caso as modificações venham a ser realizadas pelo proponente, este deverá apresentar no momento da assinatura do contrato de locação:
- 11.2.1. Cronograma previsto para a execução das adaptações e/ou intervenções propostas, que não poderá ultrapassar o prazo de 90 (noventa) dias corridos, após a assinatura do contrato de locação;
- 11.2.2. Projetos arquitetônicos que, necessariamente, devem estar em conformidade com as normativas vigentes do Plano Diretor Municipal (PDM) ou Plano Diretor Urbano (PDU) e projetos complementares de profissionais habilitados e suas respectivas Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – ART.
- 11.2.3. Memoriais descritivos contendo o detalhamento das adequações propostas e que caracterizem o imóvel da forma como deverá ser entregue, inclusive com definições do padrão de acabamento, equipamentos e outros.
- 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.



**ESTADO DO ESPIRITO SANTO**  
**SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCACAO - SEDU**

- 12.1.1.2. Caso haja adequações/intervenções a serem realizadas, conforme descrito no item 11, e o imóvel possua o Alvará Definitivo o alvará atualizado poderá ser entregue em até **90 (noventa) dias** após a finalização da execução dos serviços. Caso o imóvel possua Alvará Provisório, a entrega do Alvará Definitivo já deverá contemplar as modificações realizadas.
- 12.1.2. Alvará válido emitido pela Prefeitura Municipal onde está localizado o imóvel;
- 12.1.3. Certidão de ônus reais do imóvel emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis nos últimos 30 (trinta) dias;
- 12.1.3.1. Escritura pública do imóvel, se houver;
- 12.1.4. Comprovante do Cadastro Imobiliário na Prefeitura 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



**ESTADO DO ESPIRITO SANTO**  
**SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCACAO - SEDU**

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**

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;



**ESTADO DO ESPIRITO SANTO**  
**SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCACAO - SEDU**

- 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;
- 16.6. Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;
- 16.7. Pagar os impostos e taxas, incluindo-se IPTU e taxas de aforamento e/ou ocupação, e ainda o prêmio de seguro contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel;
- 16.8. Quando for o caso, pagar as despesas extraordinárias de condomínio, aí se incluindo todas aquelas que não se refiram a gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente a enumeradas no parágrafo único do art. 22 da Lei nº 8.245/91.
- 16.9. Informar o LOCATÁRIO quando da realização de qualquer benfeitoria durante a execução do contrato e que não constam no memorial descrito entregue junto à proposta comercial, contendo os seguintes documentos:
  - 16.9.1. Memorial descritivo;
  - 16.9.2. Projeto Arquitetônico, e demais projetos de engenharia complementares necessários, conforme a intervenção proposta;
- 16.10. Averbar as benfeitorias úteis, necessárias e voluptuárias, quando for o caso.

## **17. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO**

- 17.1. Pagar pontualmente o aluguel.
- 17.2. Utilizar o imóvel para atendimento de finalidade pública.
- 17.3. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que 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;



**ESTADO DO ESPIRITO SANTO**  
**SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCACAO - SEDU**

- 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 contrato;
- 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.



**ESTADO DO ESPIRITO SANTO**  
**SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCACAO - SEDU**

**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 mesmotempo 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;



**ESTADO DO ESPIRITO SANTO**  
**SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCACAO - SEDU**

- 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 mantiver 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;
  - 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.



**ESTADO DO ESPIRITO SANTO**  
**SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCACAO - SEDU**

- 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.



**ESTADO DO ESPIRITO SANTO**  
**SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCACAO - SEDU**

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;
- 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.



**ESTADO DO ESPIRITO SANTO  
SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCACAO - SEDU**

**ANEXO I**

**OF/SEDU/GEAD/SPATR/Nº. 28/2023**

**Vitória, 20 de outubro de 2023**

**Assunto:** Consulta sobre disponibilidade de imóvel no acervo patrimonial do Estado/ES.

**À SEGER/SUPAI,**

Considerando que o Art. 95, do Decreto nº 3.126/2012, traduz 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.

Considerando que foi aberto o procedimento administrativo visando a locação de imóvel que possa atender as necessidades da Superintendência Regional de Educação de São Mateus, localizada no município de São Mateus/ES, devido as obras que estão sendo realizadas.

Considerando que o imóvel pretendido deverá ter aproximadamente 450m<sup>2</sup> de área total, conforme o detalhamento que segue, a fim de possibilitar a pesquisa de imóvel que possa atender o objeto.

A vista do exposto, solicitamos que verifique a existência de imóvel no acervo documental deste órgão que possa atender a Secretaria de Estado da Educação-(SEDU)/Superintendência Regional de Educação-SRESM.

Órgão/Entidade Interessado: SEDU	
Finalidade: ( X ) Locação ( ) Aquisição	
Atualmente ocupa imóvel: ( X ) Próprio ( ) Locado ( ) Sedido	
Se ocupa imóvel próprio, justifique a desocupação: Devido as obras que esta sendo realizada no imóvel do Estado/ES/SEDU.	
Se ocupa imóvel próprio, indique a nova destinação para o imóvel a ser desocupado: Após a conclusão das obras a SRE São Mateus retornará suas atividades laborais no referido imóvel.	
Se alugado, qual o valor do aluguel? O imóvel que a SRE ocupa é imóvel próprio.	
Localização pretendida do imóvel (justifique): Região Sede do Município de São São Mateus/ES	
<b>SETORES</b>	<b>ÁREA MÍNIMA (M<sup>2</sup>)</b>
Sala para o Superintendente de Educação	12
Sala para o Assessor Administrativo	8
Sala para a Assessora Pedagógico	8
Sala para o Assessor Regime de Colaboração	10
Sala para Gestão de Pessoas/RH	25
Sala para Apoio às Ações de Suporte (Transporte Escolar)	8



**ESTADO DO ESPIRITO SANTO**  
**SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCACAO - SEDU**

Sala para a Prestação de Contas	15
Recepção Geral / Protocolo	12
Banheiro WC Masculino	8
Banheiro WC Feminino	12
Sala para Supervisão Escolar (Regulação de Escolas Estaduais / Privadas / Municipais) + EAD + Projetos e Ações	45
Sala para o GE	12
Sala para Apoio Administrativo (Alimentação Escolar + Serviços Terceirizados)	7
Sala para SEED (Escrituração/Escola Extinta)	25
Sala para o APOIE	15
Sala / Auditório para Reuniões	50
Sala para TI	15
Sala para Técnicos do Regime de Colaboração	8
Depósito de Material de Limpeza + Almoxarifado	7
Copa para Funcionários (Lanches/Refeições)	40
Sala para as ASG e Motoristas (guarda de material pessoal)	8
05 vagas para carros	50
Área mínima de circulação	50

Desde já nos colocamos à disposição para esclarecimentos e providências que se façam necessárias.

Atenciosamente,

**Cely Pinheiro Gava**

Supervisor I – SEAF/GEAD/SPATR/SEDU

**Roberto Luiz Gomes**

Subgerente de Patrimônio/SEAF/GEAD/SPATR/SEDU

**Mateus Donna Volponi**

Gerente Administrativo/SEAF/GEAD/SEDU

## ASSINATURAS (3)

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

**CELY PINHEIRO GAVA**  
SUPERVISOR I QC-01  
SPATR-SEDU – GOVES  
Assinado em 20/10/2023 12:03:00-03:00

**ROBERTO LUIZ GOMES**  
SUBGERENTE QCE-05  
SPATR-SEDU – GOVES  
Assinado em 20/10/2023 11:28:46-03:00

**MATHEUS DONNA VOLPONI**  
GERENTE QCE-03  
GEAD - SEDU - OVES  
assinado em 20/10/2023 2:03:34 03:00



### INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO

Documento capturado em 20/10/2023 12:09:00 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)  
por CELY PINHEIRO GAVA (SUPERVISOR I QC-01 - SPATR - SEDU - GOVES)  
Valor Legal: ORIGINAL | Natureza: DOCUMENTO NATO-DIGITAL

A disponibilidade do documento pode ser conferida pelo link: <https://e-docs.es.gov.br/d/2023-LQ0P0R>



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO

## ANEXO II

**2023-4Z7GJ6**

Disponível em <https://e-docs.es.gov.br/e/2023-4Z7GJ6>

Realizado em: **20/10/2023 15:07:51** - Horário de Brasília - UTC-3

DE

GOVES - SEGER - SUPAI - SUBGERENCIA DE PATRIMONIO IMOBILIARIO-SUPAI -SEGER  
PARA  
CELY PINHEIRO GAVA (SUPERVISOR I QC-01 - SPATR - SEDU - GOVES)  
DOCUMENTO ENCAMINHADO

---

2023-4Z7GJ6 - REGISTRO DO ENCAMINHAMENTO 2023-GVC680

MENSAGEM

**À SEDU,**

Atendendo ao Decreto 3126-R/2012, Art. 95, em consulta ao acervo documental imobiliário disponível a esta SUPAI, informamos que não identificamos a disponibilidade de imóvel com as características citadas no encaminhamento 2023-LQ0P0R.

**Estamos à disposição para demais**

**esclarecimentos.Atenciosamente,**

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

**SAMARA OLIVEIRA VAREJÃO**  
ASSESSOR TECNICO QC-02  
SUPAI - SEGER - GOVES  
assinado em 20/10/2023 15:07:51 -03:00



**INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO**

Documento capturado em 20/10/2023 15:07:51 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)  
por SAMARA OLIVEIRA VAREJÃO (ASSESSOR TECNICO QC-02 - SUPAI - SEGER - GOVES)  
Valor Legal: ORIGINAL | Natureza: DOCUMENTO NATO-DIGITAL

A disponibilidade do documento pode ser conferida pelo link: <https://e-docs.es.gov.br/d/2023-4Z7GJ6>



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO

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

**OBJETO:** (descrever o objeto da chamada pública).

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL OFERTADO:	
Endereço:	
Bairro:	
Município:	
Nº matrícula registrada em cartório:	(Se houver mais de uma sala ou imóvel, incluir todos que compõem a proposta, por exemplo: Imóvel ou Sala 01: matrícula nº XXX; imóvel ou Sala 02: matrícula nº XXX; etc.)
Nº matrícula registrada na Prefeitura:	(Se houver mais de uma sala ou imóvel, incluir todos que compõem a proposta, por exemplo: Imóvel ou Sala 01: matrícula nº XXX; imóvel ou Sala 02: matrícula nº XXX; etc.)
Área total das salas/ambientes (m <sup>2</sup> ):	(Descrever a área total das salas ou ambientes)
Área construída por sala ou ambiente (m <sup>2</sup> ):	(Se houver mais de uma sala ou imóvel, incluir todos que compõem a proposta, por exemplo: Imóvel ou Sala 01: área XXXm <sup>2</sup> ; imóvel ou Sala 02: área XXXm <sup>2</sup> ; etc.)
Valor Proposto por m <sup>2</sup> :	R\$ XXXX (valor por extenso)
Valor total proposto:	R\$ XXXX (valor por extenso)
Validade da proposta:	(Deve ser de no mínimo de 120 (cento e vinte) dias)

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

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



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO

**DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS ATENDIDOS**

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

**PROPOSIÇÃO PARA ADEQUAÇÃO DOS REQUISITOS NÃO ATENDIDOS**

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

**Observações:**

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

\_\_\_\_\_/ES, XX de XXXX de 20XX.

\_\_\_\_\_  
IDENTIFICAÇÃO E ASSINATURA DO PROPONENTE

## ASSINATURAS (5)

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

**CELY PINHEIRO GAVA**  
SUPERVISOR I QC-01  
SPATR - SEDU - GOVES  
assinado em 10/11/2023 16:53:17 -03:00

**MATHEUS DONNA VOLPONI**  
GERENTE QCE-03  
GEAD - SEDU - GOVES  
assinado em 10/11/2023 16:23:46 -03:00

**MARCONI ROCHA**  
PROFESSOR B  
SRESM - SEDU - GOVES  
assinado em 10/11/2023 16:29:29 -03:00

**JAILSON MAURICIO PINTO**  
SUPERINTENDENTE REGIONAL QCE-03  
SRESM - SEDU - GOVES  
assinado em 10/11/2023 16:51:19 -03:00

**ROBERTO LUIZ GOMES**  
SUBGERENTE QCE-05  
SPATR - SEDU - GOVES  
assinado em 10/11/2023 16:38:14 -03:00



### INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO

Documento capturado em 10/11/2023 16:53:17 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)  
por CELY PINHEIRO GAVA (SUPERVISOR I QC-01 - SPATR - SEDU - GOVES)  
Valor Legal: ORIGINAL | Natureza: DOCUMENTO NATO-DIGITAL

A disponibilidade do documento pode ser conferida pelo link: <https://e-docs.es.gov.br/d/2023-6QM8P5>