



**EDITAL DE CHAMADA PÚBLICA Nº 009/2023**

**PROCESSO Nº 2021-252R0**

**AQUISIÇÃO DE IMÓVEL (TERRENO) DESTINADO À CONSTRUÇÃO DE**  
**UNIDADE ESCOLAR NA REGIÃO ADMINISTRATIVA 03 DO MUNICÍPIO DE**  
**SERRA/ES**

1. DISPOSIÇÕES PRELIMINARES .....	3
2. OBJETO .....	4
3. REQUISITOS MÍNIMOS EXIGIDOS DO IMÓVEL.....	4
4. REPRESENTAÇÃO E CREDENCIAMENTO .....	7
5. FORMALIZAÇÃO E LOCAL DE ENTREGA DAS PROPOSTAS COMERCIAIS..	7
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 FORMALIZAÇÃO DO CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA OU DA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA.....	13
9. VIGÊNCIA DO CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA.....	14
10. DISPONIBILIZAÇÃO DO IMÓVEL .....	15
11. DA EFETIVAÇÃO DA COMPRA E VENDA E DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO .....	15
12. DOS CUSTOS DA TRANSAÇÃO.....	16
13. VALOR ESTIMADO PARA A AQUISIÇÃO E DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA .....	16
14. DOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS NA CHAMADA PÚBLICA.....	16
15. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS.....	17
16. DISPOSIÇÕES FINAIS.....	18
ANEXO I – TERMO DE REFERÊNCIA.....	19
ANEXO II – MINUTA DO TERMO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA.....	38
ANEXO III – MODELO DE PROPOSTA COMERCIAL .....	19
ANEXO IV – MODELO CARTA DE CREDENCIAMENTO .....	49



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

ANEXO V – MODELO DE DECLARAÇÃO DE CUMPRIMENTO DOS REQUISITOS EXIGIDOS .....	50
ANEXO VI – MODELO DE DECLARAÇÃO DE QUE NÃO PESA SOBRE SI DECLARAÇÃO DE INIDONEIDADE .....	52
ANEXO VII – MODELO DE DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DOS DOCUMENTOS E SUJEIÇÃO AOS TERMOS DO EDITAL .....	53
ANEXO VIII – MODELO DE ATESTO DE INEXISTÊNCIA DE IMPEDIMENTO DA NEGOCIAÇÃO .....	54
ANEXO IX – MODELO DE TERMO DE RESPONSABILIDADE DAS ADEQUAÇÕES PROPOSTAS.....	55



**EDITAL DE CHAMADA PÚBLICA Nº 009/2023**  
**PROCESSO Nº 2021-252R0**

O Estado do Espírito Santo, por intermédio da **SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO**, doravante denominada SEDU, com sede na Av. César Hilal,1111, Bairro Santa Lúcia, Vitória - ES, torna público, para conhecimento dos interessados, que no período de **27/12/2023** a **21/02/2024**, realizará Chamada Pública, conforme **processo nº 2021-252R0**, visando a **AQUISIÇÃO DE IMÓVEL (TERRENO) destinado à construção de unidade escolar na Região Administrativa 03 do Município de Serra/ES**. O certame será conduzido pela Comissão Permanente de Licitação de Obras e Serviços de Engenharia (CPLOSE) constituída pela Portaria nº 854-S, de 24/08/2023, publicada no DIOES em 25/08/2023, e tem fundamento legal na Lei Federal nº 8.245/1991, Lei Federal nº 8.666/1993 e Decreto Estadual nº 3126-R/2012, 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](mailto:cpl-obras@sedu.es.gov.br) ou por acesso ao sítio [www.sedu.es.gov.br/licitacoes](http://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](mailto: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](mailto: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, térreo, **até às 11:00 horas do dia 21/02/2024**;
- 1.5. **ANÁLISE DAS PROPOSTAS COMERCIAIS:** A sessão pública para análise das propostas comerciais, dar-se-á às **14:00 horas do dia 21/02/2024**;
- 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 esclarecimentos a respeito deste certame. As eventuais informações de outras fontes não deverão ser consideradas como oficiais;



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

- 1.7. Os esclarecimentos prestados aos interessados e as respostas às impugnações estarão disponíveis no site [www.sedu.es.gov.br/licitacoes](http://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 Federal nº 8.666/93.

## 2. OBJETO

- 2.1. Aquisição de **imóvel (terreno) com área entre 3.000m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados) e 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) e ao menos 01 (uma) de suas laterais com no mínimo 70m (setenta metros lineares)** e demais **requisitos exigidos no item 3 do Edital**, localizado na **Região Administrativa 03 do Município de Serra/ES**, para posterior construção de edificação nos padrões estabelecidos pela SEDU, destinado à instalação de uma unidade escolar e conseqüente ampliação da oferta de vagas na rede pública.

## 3. REQUISITOS MÍNIMOS EXIGIDOS DO IMÓVEL

- 3.1. O imóvel (terreno) a ser adquirido, objeto do presente Edital de Chamada Pública nº **009/2023**, será destinado à construção de **unidade escolar** e deve atender, obrigatoriamente, aos **requisitos essenciais** descritos na **TABELA 01**, que se fundamentam nas necessidades do Plano Diretor Municipal – PDM do município de Serra/ES e em determinações legais e normativas, de modo que deverão ser atendidos por meio da condição em que o terreno se encontra no momento da proposta, bem como no momento da vistoria e da entrega do imóvel.

TABELA 01 – REQUISITOS ESSENCIAIS		
Item	Descrição	Instrumento para Comprovação
1	Deve possuir área entre 3.000m <sup>2</sup> (três mil metros quadrados) e 10.000m <sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) de área total edificante* e ao menos 01 (uma) de suas laterais com no mínimo 70 (setenta) metros lineares.  *Entender-se-á como área edificante áreas que não se enquadram no estabelecido no Art. 9º da Lei Estadual nº 7.943 de 16/12/2004.	Escritura do imóvel devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis e na Ficha do Cadastro Imobiliário emitido pela Prefeitura, acompanhada de declaração assinada pelo proprietário e por 2 (duas) testemunhas, atestando que a área ofertada não se enquadra nas situações previstas no Art. 9º da Lei Estadual nº 7.943 de 16/12/2004.
2	Deve estar localizado no município de Serra/ES, na região composta pelos seguintes Bairros: Jardim Limoeiro, Colina de Laranjeiras, Taquara I e Taquara II.	Escritura do imóvel devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis e na Ficha do Cadastro Imobiliário emitido pela Prefeitura.



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

<b>TABELA 01 – REQUISITOS ESSENCIAIS</b>		
<b>Item</b>	<b>Descrição</b>	<b>Instrumento para Comprovação</b>
3	Deve possuir escritura e registro no Cartório de Registro de Imóveis, livre e desembaraçado de quaisquer Ônus Reais ou Fiscais.	Escritura do imóvel registrada no Cartório de Registro de Imóveis, certidão de ônus, certidão negativa de débitos municipais e outras certidões negativas.
4	Não pode alcançar ou ultrapassar 30% de inclinação tendo a cota da rua como ponto de partida.	Declaração atestando que o terreno ofertado atende a esse requisito, acompanhada de fotos do terreno, tiradas sob diferentes pontos de vista. Caso disponha de levantamento topográfico planialtimétrico, também deverá apresentá-lo.
5	Deve estar em local com disponibilidade de infraestrutura urbana de rede de abastecimento de água potável e redes elétricas.	Conta de água e de energia nas quais conste o endereço do imóvel ofertado.
6	Deve estar em local que seja atendido pela rede de transporte público, a uma distância máxima de 01 km (um quilômetro) de raio a partir do centro do terreno até o ponto de ônibus mais próximo, a fim de assegurar o acesso e a mobilidade aos alunos, servidores e ao público em geral.	Itinerário(s) da(s) linha(s) de transporte público que transitam próximo ao endereço do terreno ofertado. Os itinerários são fornecidos pela CETURB em seu site: <a href="https://ceturb.es.gov.br/itinerarios">https://ceturb.es.gov.br/itinerarios</a> A localização dos pontos de ônibus está disponível no APP (aplicativo) da GVBus.
7	Deve estar devidamente limpo e transitável no momento da vistoria.	Declaração afirmando que o imóvel (terreno) atenderá essa exigência no momento da vistoria.
8	Deve estar disponível para ocupação na entrega do imóvel (terreno).	Declaração afirmando que o imóvel (terreno) atenderá essa exigência quando da aquisição e entrega do imóvel (terreno).

3.2. Caso exista(m) edificação(ões) no terreno proposto, a SEDU, através da equipe multidisciplinar descrita no item 7.1 deste Edital, avaliará e se manifestará acerca da possibilidade/viabilidade ou não do seu aproveitamento para os fins a que se destina, ou seja, funcionamento como unidade escolar.

3.2.1. Caso a manifestação seja quanto ao aproveitamento da(s) edificações(ões), a avaliação descrita no item 6.8 do Edital, a ser realizada pela CAI/SEDU, deverá considerá-la(s).

3.2.2. Caso a manifestação seja quanto ao não aproveitamento da(s) edificações(ões), caberá ao proprietário/proponente realizar a demolição e entregar o imóvel livre de quaisquer construções.



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

- 3.2.2.1. Neste caso, o proponente deverá ser notificado para que se manifeste quanto à aceitação ou não acerca da demolição.
- 3.2.2.2. Caso o proponente não aceite realizar a demolição, sua proposta será desclassificada.
- 3.2.2.3. Caso o proponente aceite realizar a demolição, deverá apresentar Memorial Descritivo com as informações detalhadas em relação a execução.
- 3.2.2.4. A fim de subsidiar as informações contidas no Memorial Descritivo, a SEDU poderá exigir do(s) proponente(s) apresentação de licenças e alvarás, dos projetos arquitetônicos e complementares de profissionais habilitados e suas respectivas Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – ART.
- 3.2.2.5. Caso a(s) edificação(ões) esteja(m) averbada(s) na matrícula do imóvel registrada no Cartório de Registro de Imóveis caberá ainda ao proprietário/proponente averbar a respectiva demolição.
- 3.3. Na **TABELA 02** constam os **requisitos desejáveis** que são itens citados em separado, pois não precisam ser atendidos obrigatoriamente pela proposta ofertada, mas, caso sejam, poderão fundamentar a avaliação de vantajosidade para **fins de desempate**, se houver mais de uma proposta válida.

<b>TABELA 02 – REQUISITOS DESEJÁVEIS</b>		
<b>Item</b>	<b>Descrição</b>	<b>Instrumento para Comprovação</b>
1	Terreno plano.	Declaração atestando que o terreno ofertado atende a esse requisito, acompanhada de fotos do terreno, tiradas sob diferentes pontos de vista. Caso disponha de levantamento topográfico planialtimétrico, também deverá apresentá-lo.
2	Acesso no nível da rua.	Declaração atestando que o terreno ofertado atende a esse requisito, acompanhada de fotos do terreno, tiradas sob diferentes pontos de vista. Caso disponha de levantamento topográfico planialtimétrico, também deverá apresentá-lo.
3	Distância em raio a partir do centro do terreno até o ponto de ônibus mais próximo, conforme os requisitos da tabela do subitem 6.4.	Itinerário (s) da (s) linha (s) de transporte público que transitam próximo ao endereço do terreno ofertado. Os itinerários são fornecidos pela CETURB em seu site: <a href="https://ceturb.es.gov.br/itinerarios">https://ceturb.es.gov.br/itinerarios</a> . A localização dos pontos de ônibus está disponível no APP (aplicativo) da GVBus.
4	Imóvel localizado no bairro Colina	Escritura do imóvel devidamente registrada no



<b>TABELA 02 – REQUISITOS DESEJÁVEIS</b>		
<b>Item</b>	<b>Descrição</b>	<b>Instrumento para Comprovação</b>
	de Laranjeiras	Cartório de Registro de Imóveis e na Ficha do Cadastro Imobiliário emitido pela Prefeitura.

#### **4. REPRESENTAÇÃO E CREDENCIAMENTO**

- 4.1. O(s) proponente(s) deve(m) se apresentar para credenciamento no dia e hora definidos neste edital para a abertura dos envelopes contendo a Proposta Comercial, ou por meio de um representante devidamente munido de documento que o credencie a participar do presente chamamento público, conforme modelo contido no Anexo IV e apresentação da procuração por instrumento público ou por instrumento particular com reconhecimento de firma, que lhe outorgue poderes para responder por seu representado e identificar-se exibindo a carteira de identidade ou outro documento equivalente 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 comercial e demais documentações exigidas, com as páginas numeradas e rubricadas, e a última página datada e assinada, dentro de 01 (um) envelope lacrado, opaco, indevassável, que deve ser entregue pessoalmente por ele(s) ou outra(s) pessoa(s) devidamente autorizada(s), contendo na parte exterior os seguintes dizeres:

##### **PROPOSTA COMERCIAL**

- Edital de Chamada Pública nº **009/2023**
- Processo nº **2021-252R0**
- 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



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

requisitos do presente Edital de Chamada Pública, visando a clareza e padronização.

- 5.3. O **valor do imóvel (terreno)**, deve ser expresso em moeda nacional, limitado a 02 (duas) casas decimais após a vírgula, e também por extenso.
  - 5.3.1. Caso o valor em numeral e por extenso estejam divergentes, prevalecerá o valor escrito por extenso.
- 5.4. O(s) proponente(s) pode(m) ofertar apenas **um único imóvel**, ainda que possua(m) mais de um imóvel que atenda aos requisitos exigidos.
- 5.5. A(s) proposta(s) deve(m) ser formalmente assinadas, com validade de preços de, no mínimo, **120 (cento e vinte) dias**, contados da data final para a sua entrega, determinada neste edital;
  - 5.5.1. As propostas sem assinatura serão consideradas apócrifas e sem valor.
- 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, dos seguintes documentos:
  - 5.6.1. Escritura pública do imóvel devidamente registrada e certidão de ônus reais da matrícula do imóvel fornecida pelo Cartório de Registro de Imóveis, comprovando a propriedade do imóvel ofertado.
  - 5.6.2. Os documentos pessoais do(s) proprietário(s):
    - 5.6.2.1. Se pessoa física, cédula de identidade, CPF e comprovante de residência.
    - 5.6.2.2. Se pessoa jurídica, comprovante de inscrição e de situação cadastral no CNPJ, contrato social e/ou atos constitutivos, devidamente atualizados com as alterações e registros no órgão competente, cédula de identidade e CPF de seu(s) representante(s) legal(is) ou o instrumento que nomeia e outorga poderes à pessoa que irá assinar o contrato, acompanhado dos respectivos documentos pessoais do outorgado.
    - 5.6.2.3. 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.
  - 5.6.3. Se o imóvel objeto da proposta pertencer a mais de 01 (um) proprietário, 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 valores devidos.
  - 5.6.4. 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.



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

- 5.6.5. 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 para a apresentação da proposta.
- 5.6.5.1. 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.
- 5.6.6. 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.
- 5.6.7. Ficha do Cadastro/Espelho Imobiliário emitido pela Prefeitura.
- 5.6.8. Certidão negativa de débitos municipais.
- 5.6.9. Certidão de quitação de taxas condominiais e demais taxas relativas ao imóvel, no que couber.
- 5.6.10. Comprovante do endereço do imóvel (conta de água ou energia).
- 5.6.11. Declaração de que o imóvel ofertado e o(s) proprietário(s) atendem aos requisitos documentais relacionados no item 8 deste Edital, conforme modelo contido no Anexo V.
- 5.6.12. 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, conforme modelo contido no Anexo VI.
- 5.6.13. Declaração do proponente/proprietário, afirmando a veracidade dos documentos apresentados e a sujeição aos termos do presente Edital, conforme modelo contido no Anexo VII.
- 5.6.14. Declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de inviabilizar o processo de aquisição, conforme modelo contido no Anexo VIII.
- 5.6.14.1. 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 na entrega dos documentos para formalização da aquisição do imóvel pela SEDU, item 8 do Edital, o imóvel estará livre de quaisquer impedimentos de ordem judicial e/ou cível capaz de inviabilizar o processo de aquisição.
- 5.6.15. 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 Edital é de sua inteira responsabilidade, conforme modelo contido no Anexo IX.
- 5.6.16. Devem ser apresentados, no mínimo, os seguintes documentos para fins de certificação do atendimento dos requisitos essenciais exigidos no presente edital:



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

- 5.6.16.1. Relatório fotográfico do imóvel, com fotos tiradas sob diferentes pontos de vista.
  - 5.6.16.2. Plantas de situação ou croqui de localização do imóvel ou imagem aérea com delimitação da área ofertada.
  - 5.6.16.3. Declaração de que o imóvel ofertado atende aos requisitos essenciais exigidos no item 3 do Edital, conforme modelo contido no Anexo V;
  - 5.6.16.4. Itinerário (s) da (s) linha (s) de transporte público que transita(m) próximo ao endereço do terreno ofertado (disponíveis no site <https://ceturb.es.gov.br/Itinerarios>) e a localização do ponto de ônibus mais próximo ao terreno (disponível no aplicativo da GVBus).
  - 5.6.16.5. Caso disponha de levantamento topográfico planialtimétrico, também deverá apresentá-lo.
- 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. Em hipótese alguma poderá ser alterado o conteúdo da proposta apresentada, seja com relação ao valor, prazo de validade ou qualquer condição que importe modificação de seus termos originais, ressalvadas apenas aquelas destinadas a sanar evidentes erros materiais, alterações estas que serão avaliadas pela Comissão para este fim.

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

- 6.1. O presente edital não implica em obrigatoriedade da aquisição 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, Inciso X, da Lei nº 8.666/93;
- 6.2. Serão **desclassificadas** as propostas comerciais que:
  - 6.2.1. Não atenderem às exigências deste Edital e de seus Anexos ou que estejam em desconformidade com os requisitos formais e documentais elencados nos itens 3 e 5 deste Edital;
  - 6.2.2. Contiverem item condicionante para a entrega e execução do objeto, inclusive, apresentar qualquer outra forma de remuneração não prevista no presente instrumento;
- 6.3. A **classificação provisória** das propostas comerciais recebidas, deverá ser realizada com base no **menor valor apresentado por m<sup>2</sup>**, desde que atendam aos requisitos essenciais estabelecidos na **TABELA 01** do item 3.1 deste Edital.



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

- 6.4. Caso haja mais de uma proposta válida e com a mesma classificação a partir da avaliação do menor valor por m<sup>2</sup>, os requisitos desejáveis constantes à **TABELA 02**, se existentes, serão utilizados como **critérios para desempate**, consoante pontuação a seguir:

Item	Tabela 02 – Requisitos Desejáveis	Pontuação Máxima a ser Obtida
1	Terreno plano.	4
2	Acesso no nível da rua.	4
3	Distância em raio a partir do centro do terreno até o ponto de ônibus mais próximo: Distância até 200 metros - 4 pontos; Distância acima de 200 a 400 metros - 3 pontos; Distância acima de 400 a 500 metros - 2 pontos; Distância acima de 500 e abaixo de 1.000 metros - 1 ponto.	4
4	Imóvel localizado no bairro Colina de Laranjeiras.	4
<b>Total máximo de pontos:</b>		<b>16</b>

- 6.4.1. Caso persista a situação de empate, será utilizado como critério de desempate:
- 6.4.1.1. A certificação da existência dos Requisitos Desejáveis, atribuindo-se a pontuação estabelecida na Tabela 02 do subitem 6.4, por meio da visita “*in loco*”, descrita no item 7 deste Edital.
- 6.4.1.2. Sorteio.
- 6.5. A certificação do atendimento de todos os requisitos elencados, Essenciais e Desejáveis, será realizada por meio de visita “*in loco*”, por equipe técnica multidisciplinar a ser instituída pela SEDU e com a presença do(s) proprietário(s) ou pessoa legalmente designada por ele(s).
- 6.6. A **classificação definitiva** e a seleção do(s) imóvel(is) proposto(s) serão processadas e julgadas em estrita conformidade com os princípios básicos da legalidade, da impessoalidade, da moralidade, da igualdade, da publicidade, da probidade administrativa, da vinculação ao instrumento convocatório, visando à observância do princípio constitucional da isonomia e a seleção da proposta mais vantajosa para a administração, devendo ser desconsiderado o excesso de formalismo sanável, por qualquer forma, que venha a prejudicar o interesse público, após a realização da visita “*in loco*”, conforme procedimentos descritos no item 7 deste Edital;
- 6.7. Caso a proposta seja classificada e selecionada, o(s) proponente(s) deverá(ão) apresentar ainda, no prazo máximo de **30 (trinta) dias corridos, após a convocação**:
- 6.7.1. Levantamento topográfico, planialtimétrico e memorial descritivo do polígono, contendo a informação de sua área e perímetro.
- 6.7.1.1. Os documentos deverão estar acompanhados da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT;



- 6.8. Caso o Relatório Técnico, elaborado a partir da visita “*in loco*”, indique a conformidade do imóvel ofertado e selecionado, inicialmente, aquele cuja proposta esteja **classificada definitivamente em primeiro lugar**, deverá ser encaminhada à Comissão de Avaliação Imobiliária – CAI/SEDU, com o objetivo de avaliar se o valor proposto pelo imóvel está compatível com o preço de mercado, nos termos do artigo 96, Inciso III c/c artigo 100, Inciso IV, ambos do Decreto Estadual nº 3126-R, de 21/12/2012;
- 6.8.1. O valor a ser pago pelo 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**, 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 6.5 deste Edital.
- 6.8.3.1. Poderão ser realizadas tantas avaliações quantas forem necessárias, enquanto houver imóveis propostos e classificados.

## **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 do imóvel;
- 7.1.2. Percorrer toda extensão do terreno a fim de verificar sua localização, suas dimensões, a existência ou não de instalações civis, de instalações elétricas e de instalações hidrossanitárias, bem como o acesso do terreno às redes públicas de abastecimento;
- 7.1.3. Certificar o atendimento de todos os requisitos essenciais exigidos na TABELA 01 do item 3.1 e a eventual existência dos requisitos desejáveis elencados na TABELA 02 do item 3.3 deste Edital;
- 7.1.4. Verificar, observando o disposto no item 3.2 e seus subitens, se há edificação(ões) no terreno proposto. Caso haja, a equipe deverá avaliar a possibilidade/viabilidade ou não de seu aproveitamento para os fins a que se destina, ou seja, funcionamento como unidade escolar, se manifestando pela sua permanência ou pela sua demolição.
- 7.1.5. Identificar e apontar, caso haja, adaptações necessárias para aquisição do terreno pela SEDU como, por exemplo, demolição de edificações existentes, a limpeza do terreno, entre outros.



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

- 7.1.5.1. Neste caso o(s) proponente(s) deverá(ão) ser notificado(s) para que se manifeste(m) quanto à aceitação ou não dos apontamentos sugeridos;
- 7.1.5.2. Caso o(s) proponente(s) aceite(m) as modificações apontadas e se comprometa(m) a realizá-las no prazo máximo de **90 (noventa) dias**, a contar da assinatura do contrato de promessa de compra e venda, este deverá apresentar, Memorial Descritivo com as informações detalhadas em relação a execução dos ajustes necessários.
- 7.1.5.3. A fim de subsidiar as informações contidas no Memorial Descritivo, a SEDU, se cabível, poderá exigir da proponente apresentação de licenças e alvarás, dos projetos arquitetônicos e complementares de profissionais habilitados e suas respectivas Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – ART.
- 7.1.6. Levantar e solicitar quaisquer dados ou documentos complementares que se fizerem necessários;
- 7.1.7. Elaborar o Relatório Técnico com a indicação de conformidade ou não do(s) imóvel(is) ofertado(s) e selecionado(s), devidamente motivado e fundamentado, contendo registro fotográfico, contextualizando os documentos disponíveis com a condição do imóvel, e demais exigências.
- 7.2. 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.

## **8. DOCUMENTAÇÃO MÍNIMA EXIGIDA PARA A FORMALIZAÇÃO DO CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA OU DA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA**

- 8.1. O contrato de promessa de compra e venda deverá ser formalizado nos casos em que a equipe técnica multidisciplinar apontar em seu Relatório Técnico a necessidade de realizar adaptações no terreno, mediante aceite do(s) proponente(s).
- 8.2. Caso não sejam apontadas modificações necessárias, o contrato de promessa de compra e venda será dispensado.
- 8.3. Em qualquer dos casos, definido o valor da aquisição, mediante Laudo de Avaliação, e obtido o aceite do(s) proponente(s), em até **60 (sessenta) dias** corridos, a partir da convocação, deve ser encaminhada a cópia autenticada ou a cópia simples, mediante a apresentação do original, dos seguintes documentos:
  - 8.3.1. Certidão Vintenária e de ônus emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis nos últimos 30 (trinta) dias, comprovando a posse e propriedade do imóvel;



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

- 8.3.2. Escritura do imóvel devidamente atualizada e registrada em cartório;
- 8.3.2.1. O(s) proponente(s) é(são) responsável(eis) pela atualização da escritura registrada no Cartório de Registro de Imóveis, certificando-se de que as dimensões do terreno e de eventuais edificações ou demolições estejam em consonância com a proposta comercial e com os apontamentos identificados por meio das visitas *in loco* e do laudo de avaliação.
- 8.3.3. Certidão atualizada do Cadastro/Espelho Imobiliário emitida pela Prefeitura e a sua respectiva certidão negativa de débitos.
- 8.3.3.1. O(s) proponente(s) é(são) responsável(eis) pelas despesas, taxas e impostos devidos no ano/exercício da aquisição do imóvel e anos anteriores, inclusive seus parcelamentos caso haja, devendo comprovar a quitação antes da assinatura da escritura Pública de Compra e Venda.
- 8.3.4. Documentos do(s) proprietário(s):
- 8.3.4.1. Certidão negativa emitida pela Justiça Federal de que não existem ações e execuções de natureza cível, criminal, fiscal e em juizados especiais;
- 8.3.4.2. Certidão negativa de incapacidade civil, interdição ou curatela, na hipótese de pessoa física;
- 8.3.4.3. Certidão negativa de débitos trabalhista emitida pela Justiça do Trabalho;
- 8.3.4.4. Certidão conjunta negativa de tributos federais e dívida ativa da União;
- 8.3.4.5. Certidão negativa de débito junto à Receita Estadual - ES;
- 8.3.4.6. Certidão negativa de débito do FGTS;
- 8.3.4.7. Certidão negativa de débito junto ao Município.
- 8.4. 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 aquisição.
- 8.5. A pendência quanto à apresentação dos documentos descritos no subitem 8.3 deste Edital impedem a assinatura do contrato e a transferência de titularidade do imóvel.

## **9. VIGÊNCIA DO CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA**

- 9.1. O prazo de vigência contratual terá início no dia subsequente ao da publicação do resumo do contrato no Diário Oficial e terá duração até a data do Registro definitivo do imóvel pela SEDU no Cartório de Registro de Imóveis.
- 9.1.1. O início da vigência do contrato não induz ao início da contagem para fins de pagamento, que só deve ocorrer após a validação por meio de Relatório Técnico de que o imóvel atende aos requisitos essenciais



definidos no item 3.1 e as condições estabelecidas para a disponibilização do imóvel no item 10 deste Edital.

- 9.2. Caso o contrato de promessa de compra e venda seja dispensado, conforme previsto no item 8.2 deste Edital, as cláusulas 9.1 e 9.1.1 não se aplicam.

## **10. DISPONIBILIZAÇÃO DO IMÓVEL**

10.1. O imóvel deve ser entregue pela PROMITENTE VENDEDORA e efetivamente recebido pela PROMITENTE COMPRADORA, após a certificação do atendimento de todos os requisitos essenciais e, caso haja, os desejáveis, descritos no item 3 deste Edital, mediante a avaliação e validação pela equipe técnica multidisciplinar a ser designada pela PROMITENTE COMPRADORA;

10.2. O recebimento do objeto ocorrerá da seguinte forma:

- 10.2.1. **Provisoriamente**, pelo responsável da PROMITENTE COMPRADORA, no momento da assinatura/lavratura da escritura Pública de Compra e Venda, com imediata cessão da posse do imóvel;
- 10.2.2. A PROMITENTE VENDEDORA terá o prazo de 5 (cinco) dias úteis para comparecer ao Cartório de Notas para assinar a Escritura de Compra e Venda, após a devida notificação pela PROMITENTE COMPRADORA;
- 10.2.3. A PROMITENTE VENDEDORA deverá comprometer-se a manter o imóvel livre e desembaraçado de quaisquer ônus até que se proceda ao registro perante o Cartório do Registro Geral de Imóveis;
- 10.2.4. **Definitivamente**, pelo responsável da PROMITENTE COMPRADORA, mediante o Registro da Escritura no Cartório de Registro de Imóveis e a entrega do imóvel.

## **11. DA EFETIVAÇÃO DA COMPRA E VENDA E DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO**

- 11.1. A efetivação da compra e venda dar-se-á após a certificação do cumprimento do item 10.1 deste Edital e será realizada mediante o Registro da Escritura no Cartório de Registro de Imóveis e a entrega do imóvel.
- 11.2. A PROMITENTE VENDEDORA deverá comprometer-se a liquidar qualquer dívida que venha ocorrer, e liberar da matrícula qualquer impedimento, restrição ou ônus que venham recair sobre o imóvel por fato pretérito à transação de compra e venda em favor do Estado, inclusive a quitação de parcelamentos, se houver.
- 11.3. O pagamento será realizado, por meio de transferência bancária, em **duas parcelas**: a primeira, correspondendo a **50%** (cinquenta por cento) na **lavratura da escritura pública de compra e venda** e os outros **50%** (cinquenta por cento) **após o registro perante o Cartório do Registro Geral de Imóveis**.



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

11.4. O pagamento estará ainda condicionado à apresentação das certidões de regularidade fiscal, tributária, previdenciária e trabalhista vigentes da PROMITENTE VENDEDORA.

## **12. DOS CUSTOS DA TRANSAÇÃO**

12.1. O pagamento das despesas e emolumentos cartorários e demais encargos decorrentes do negócio ficarão a cargo da PROMITENTE COMPRADORA, que serão pagas após efetivada a transação conforme previsto no item 11 do Edital.

12.2. Fica estabelecido que a PROMITENTE COMPRADORA não pagará despesas de intermediação ou corretagem.

12.3. A PROMITENTE COMPRADORA não arcará com nenhum tributo incidente sobre o imóvel, como também não arcará com despesas de água, luz e gás, além de débitos para com a SPU/União acaso seja o imóvel gravado de aforamento, incidentes e exigíveis em períodos anteriores ao registro desta transação perante o Registro Geral de Imóveis – RGI, inclusive parcelamentos.

## **13. VALOR ESTIMADO PARA A AQUISIÇÃO E DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

13.1. O valor estimado para a aquisição está entre **R\$ 3.747.480,00 (três milhões, setecentos e quarenta e sete mil e quatrocentos e oitenta reais)** e **R\$ 12.491.600,00 (doze milhões, quatrocentos e noventa e um mil e seiscentos reais)** e foi estabelecido a partir de um valor de mercado obtido através de pesquisas de valores de terrenos a venda na região pretendida.

13.2. O valor definitivo para a aquisição será estabelecido após avaliação a ser realizada pela CAI/SEDU, nos termos do artigo 96, Inciso III c/c artigo 100, Inciso IV, ambos do Decreto Estadual nº 3126-R, de 21/12/2012.

13.3. A aquisição correrá à custa da seguinte dotação orçamentária:

13.3.1. Programa de trabalho:

13.3.1.1. 12.361.0033.1672 - Modernização, Ampliação e Adequação da Rede de Escolas de Ensino Fundamental;

13.3.1.2. 12.362.0033.1673 - Modernização, Ampliação e Adequação da Rede de Escolas de Ensino Médio;

13.3.2. Natureza da despesa: 449061;

13.3.3. Fonte: 500, 540 e 550.

## **14. DOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS NA CHAMADA PÚBLICA**

14.1. Os atos administrativos praticados no presente certame estarão sujeitos à interposição de recurso, nos termos do Art. 109 da Lei nº 8.666/93 e inciso XXXIV do Art. 5º da Constituição Federal, que deverá ser protocolado no endereço mencionado neste Edital.

14.2. 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



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

prazo de 05 (cinco) dias úteis para a interposição de recurso, que terá efeito suspensivo;

- 14.3. 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;
- 14.4. 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.

### **15. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**

- 15.1. A recusa do proponente vencedor em assinar o contrato de promessa de compra e venda 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.
- 15.2. 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.
- 15.3. Comete infração administrativa, nos termos da Lei 8.666/1993, o proponente que:
  - 15.3.1. Não assinar o termo de contrato, quando convocado dentro do prazo de validade da proposta;
  - 15.3.2. Deixar de entregar os documentos exigidos;
  - 15.3.3. Apresentar documento falso;
  - 15.3.4. Ensejar o retardamento da licitação;
  - 15.3.5. Não mantiver a proposta;
  - 15.3.6. Cometer fraude fiscal; ou
  - 15.3.7. Comportar-se de modo inidôneo.
- 15.4. 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;
- 15.5. A penalidade de multa, de até 10% (dez por cento) sobre o valor proposto para a aquisição, pode ser aplicada cumulativamente com a sanção de impedimento;
- 15.6. 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;



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

15.7. As sanções por atos praticados durante a execução do contrato estão previstas no termo de contrato e/ou no Termo de Referência (Anexo I deste Edital).

## **16. DISPOSIÇÕES FINAIS**

- 16.1. Não serão classificadas as propostas comerciais que não contenham os dados em conformidade com o presente edital;
- 16.2. Os proponentes deverão disponibilizar, mediante solicitação da SEDU, agenda para realização de vistoria “*in loco*” nos imóveis objeto da proposta;
- 16.3. Nos casos de identificação de imóveis de interesse, a SEDU poderá solicitar informações complementares referentes ao projeto arquitetônico, documento de propriedade, entre outros;
- 16.4. 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);
- 16.5. 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;
- 16.6. O(s) imóvel(is) que melhor atender(em) às necessidades dispostas neste Edital será(ão) objeto de avaliação imobiliária pela CAI/SEDU, para definição do valor de mercado da aquisição, constituindo-se este o teto máximo passível de ser contratado pelo Estado do Espírito Santo;
- 16.7. 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 **009/2023**, que ficará disponível no site desta SEDU por meio do link <https://sedu.es.gov.br/licitacoes>.

Vitória/ES, 22 de dezembro de 2023.

**Izaura da Conceição Malverdi Barboza**  
Presidente da CPLOSE/SEDU



## **ANEXO I – TERMO DE REFERÊNCIA**

### **1. OBJETO**

- 1.1. Aquisição de terreno na região Administrativa 03 do Município de Serra – ES, para posterior construção de edificação nos padrões estabelecidos pela SEDU, destinado à instalação de uma unidade escolar e consequente ampliação da oferta de vagas na rede pública.

### **2. JUSTIFICATIVA**

- 2.1. Preliminarmente, em atendimento ao art. 27, do Decreto Estadual nº 3126-R/2012, é mister salientar que a demanda para a ampliação de vagas e, por consequência, a compra de terreno para construção de nova unidade escolar, com, no mínimo, 12 salas de aula, foi diagnosticada a partir de análise realizada pela Gerência de Planejamento – GEPLAN, e integra os autos do processo 2021-252R0 (peças #3, #4, #17 e #20).
- 2.2. A análise realizada aponta que das 10 escolas da Região 03, somente uma não possui turma com alta densidade de ocupação. Todas as outras escolas trabalham acima da capacidade lógica. Os estudos mencionam ainda que, ao comparar o número de alunos da rede estadual que residem na Região 3 com o total de matrículas das escolas da Região 3, verifica-se um déficit de 1.698 vagas.
- 2.3. Os estudos informam também que dos 4.660 estudantes que cursam o ensino fundamental e que residem nos bairros dessa região, a grande maioria (4.243) estuda nas escolas abordadas na análise, os 8,9% restantes (417) precisam recorrer à outras unidades de ensino para cursarem o ensino fundamental.
- 2.4. Os estudos ainda relatam que dos 4.660 que cursam o ensino fundamental e que moram em bairros da região 3, a metade (2.330) reside em 5 bairros: Jardim Limoeiro, Colina de Laranjeiras, Taquara I, Taquara II e Valparaíso. Dentre estes, o único que não possui escola é o bairro Colina de Laranjeiras.
- 2.5. Por fim o estudo sugere a ampliação de vagas com a criação de nova unidade de ensino fundamental, preferencialmente com oferta de tempo integral, uma vez que a expansão dessa oferta é diretriz do Estado do Espírito Santo. Sugere que a nova escola contenha, no mínimo, 12 salas de aulas e seja implantada em um dos seguintes bairros: Jardim Limoeiro, Colina de Laranjeiras, Taquara I e Taquara II, priorizando o bairro Colina de Laranjeiras.
- 2.6. Considerando a análise realizada pela GEPLAN, faz-se necessário a busca por terreno para futura construção de unidade escolar, de acordo com os requisitos estabelecidos na Resolução nº 3777/14 do Conselho Estadual de Educação e demais legislações inerentes ao tema.
- 2.7. Considerando os dizeres das metas 02 e 03 do Plano Estadual de Educação que afirmam respectivamente:

Metas 02: Universalizar o ensino fundamental de 9 (nove) anos para toda população de 6 (seis) a 14 (quatorze) anos e garantir que, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos estudantes concluam essa etapa na idade recomendada, até o último ano de vigência deste PEE.



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

Meta 03: Universalizar, até 2016, o atendimento escolar para toda população de 15 (quinze) a 17 (dezesete) anos e elevar, até o final do período de vigência deste PEE, a taxa líquida de matrícula no ensino médio para 85% (oitenta e cinco por cento).

- 2.8. Considerando que o Artigo 24 da Lei 8.666/1993, que permite a aquisição de terreno de acordo com a necessidade que apresenta, com base no estabelecido abaixo:

Art. 24. É dispensável a licitação:

[...]

X - para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.

- 2.9. Resta, portanto, demonstrado o interesse público na abertura de procedimento para a Chamada Pública que vise a verificação da existência de imóveis que atendam as características mínimas necessárias para a construção de nova unidade escolar, ampliando, conseqüentemente, a oferta de vagas na região, e que a mesma seja implantada em um dos seguintes bairros: Jardim Limoeiro, Colina de Laranjeiras, Taquara I e Taquara II, município de Serra/ES.

### **3. REQUISITOS MÍNIMOS EXIGIDOS DO IMÓVEL**

- 3.1. Aquisição de terreno com área entre 3.000,00 e 10.000m<sup>2</sup> e ao menos 01 de suas laterais com no mínimo 70 (setenta) metros lineares, para posterior construção de uma nova unidade escolar.
- 3.2. O terreno deve localizar-se dentre os bairros de: Jardim Limoeiro, Colina de Laranjeiras, Taquara I e Taquara II, município da Serra/ES.



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

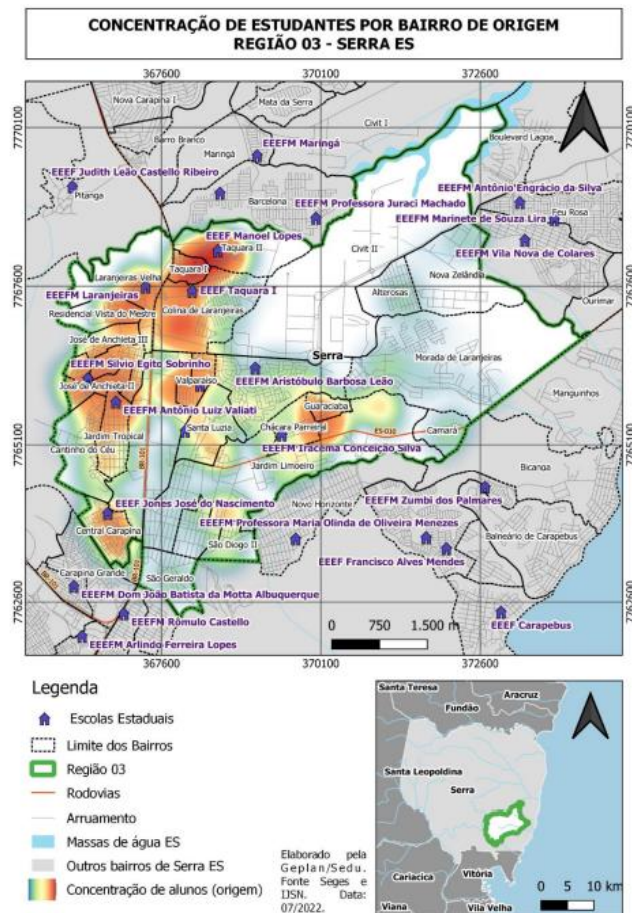


Figura 1: Mapa geral do município. Fonte: Geplan, 2022.

Fonte: Estudo de Fluxo GEPLAN (Documento E-Docs 2022-KWDJCW)

3.3. A seguir, na TABELA 01, constam os **requisitos essenciais**, que se fundamentam nas necessidades do Plano Diretor Municipal – PDM do município de Serra/ES e em determinações legais e normativas, logo, deverão ser, obrigatoriamente, atendidos por meio da condição em que o imóvel se encontra no momento da proposta e nos itens 7 e 8 no momento estabelecido, vistoria e entrega do imóvel, respectivamente.

Item	Tabela 01 – Requisitos Essenciais	Justificativa
1	<p>Deve possuir área entre 3.000m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados) e 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) de área total edificante* e ao menos 01 (uma) de suas laterais com no mínimo 70 (setenta) metros lineares.</p> <p>*Entender-se-á como área edificante áreas que não se enquadram no estabelecido no Art. 9º da Lei Estadual nº 7.943 de 16/12/2004.</p>	<p>Trata-se da área mínima necessária para a construção de unidade escolar com o porte pretendido e atendendo as requisições do Conselho Estadual de Educação, além do atendimento as normativas relacionadas a aspectos construtivos, como Plano Diretor Municipal, Código de Obras municipal, normas técnicas do Corpo de Bombeiros e outras.</p> <p>A área do terreno deverá constar na escritura do imóvel devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis e na Ficha do Cadastro Imobiliário emitido pela Prefeitura, acompanhada de declaração do proprietário e por 2 testemunhas, atestando que a área ofertada não se enquadra nas situações previstas no Art. 9º da</p>



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

Item	Tabela 01 – Requisitos Essenciais	Justificativa
		Lei Estadual nº 7.943 de 16/12/2004.
2	Deve estar localizado no município da Serra/ES, na região composta pelos seguintes Bairros: Jardim Limoeiro, Colina de Laranjeiras, Taquara I e Taquara II.	Segundo diagnóstico realizado pela Gerência de Planejamento – GEPLAN, as escolas dessa região possuem alta densidade, tratando-se de região que apresenta demanda por ampliação de vagas. Logo, a unidade escolar deve ser construída em um desses bairros a fim de facilitar o acesso do público que buscar o atendimento dos serviços educacionais a serem ofertados. A localização do imóvel deverá constar na escritura do imóvel devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis e na Ficha do Cadastro Imobiliário emitido pela Prefeitura.
3	Deve possuir escritura e registro no Cartório de Registro de Imóveis, livre e desembaraçado de quaisquer Ônus Reais ou Fiscais.	Um imóvel regular, livre e desembaraçado garante que o Estado não estará adquirindo imóvel clandestino e/ou com pendências para utilização. Além disso, caso a documentação não esteja regularizada e existam quaisquer embaraços que impeçam ou restrinjam a alienação, o procedimento de aquisição, terá custos adicionais para sua concretização. O proponente deverá apresentar a escritura do imóvel registrada no Cartório de Registro de Imóveis, certidão de ônus, certidão negativa de débitos municipais e outras certidões negativas.
4	Não pode alcançar ou ultrapassar 30% de inclinação tendo a cota da rua como ponto de partida.	Este requisito busca atender as exigências das normativas (Lei Federal nº 6766/1979 e Lei Estadual nº 7.943/2004), que não permitem o parcelamento do solo em áreas com declividade igual ou superior a 30%. Além disso, terrenos com grandes inclinações podem exigir obras vultuosas de terraplenagem, sendo necessário maior dispêndio financeiro para sua utilização. O proponente deverá apresentar declaração atestando que o terreno ofertado atende a esse requisito. Também deverá apresentar fotos do terreno, tiradas sob diferentes pontos de vista. Caso disponha de levantamento topográfico planialtimétrico, também deverá apresentá-lo.
5	Deve estar em local com disponibilidade de infraestrutura urbana de rede de abastecimento de água potável e redes elétricas.	A construção de uma unidade escolar requer que a área seja provida de água e energia, recursos essenciais e básicos à execução de quaisquer atividades. O proponente deverá apresentar conta de água e energia aonde conste o endereço do imóvel ofertado.
6	Deve estar em local que seja atendido pela rede de transporte público, a uma distância máxima de 01 km (um quilômetro) de raio a partir do centro do terreno até o ponto de ônibus mais próximo, a fim de assegurar o acesso e	É importante que a unidade escolar, que é um equipamento público, seja acessível por transporte público para atendimento aos alunos da comunidade local, comunidades do entorno, servidores e funcionários de empresas terceirizadas.



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

Item	Tabela 01 – Requisitos Essenciais	Justificativa
	a mobilidade aos alunos, servidores e ao público em geral.	O proponente deverá apresentar o(s) itinerário (s) da (s) linha (s) de transporte público que transitam próximo ao endereço do terreno ofertado. Os itinerários são fornecidos pela CETURB em seu site: <a href="https://ceturb.es.gov.br/itinerarios">https://ceturb.es.gov.br/itinerarios</a> A localização dos pontos de ônibus está disponível no APP (aplicativo) da GVBus.
7	Deve estar devidamente limpo e transitável no momento da vistoria.	A existência de barreiras ou quaisquer limitações que impeçam a devida verificação do atendimento dos requisitos, podem impactar no diagnóstico a ser realizado pela equipe técnica. O proponente deverá apresentar declaração afirmando que o imóvel atenderá essa exigência no momento da vistoria.
8	Deve estar disponível para ocupação na entrega do imóvel (terreno).	Caso o imóvel seja objeto de litígio ou turbacão que impeça ou restrinja a posse, não será possível atender a finalidade pública, qual seja, a construção da unidade escolar. Portanto, para recebimento do imóvel o mesmo deverá estar totalmente desocupado, permitindo a ocupação imediata do mesmo. O proponente deverá apresentar declaração afirmando que o imóvel atenderá essa exigência quando da aquisição e entrega do imóvel (terreno).

3.4. Caso haja(m) edificação(ões) no terreno proposto, a SEDU, através da equipe multidisciplinar descrita no item 8.1, avaliará e se manifestará acerca da possibilidade/viabilidade ou não de aproveitamento da(s) mesma(s) para os fins a que se destina, ou seja, funcionamento como unidade escolar.

3.4.1. Caso a manifestação seja quanto ao aproveitamento da(s) edificações(ões), a avaliação descrita no item 5.2, a ser realizada pela CAI/SEDU, deverá considera-la(s).

3.4.2. Caso a manifestação seja quanto ao não aproveitamento da(s) edificações(ões), caberá ao proprietário/proponente realizar a demolição e entregar o imóvel livre de quaisquer construções.

3.4.2.1. Neste caso o proponente deverá ser notificado para que se manifeste quanto à aceitação ou não acerca da demolição.

3.4.2.2. Caso o proponente não a aceite realizar a demolição, sua proposta será desclassificada.

3.4.2.3. Caso o proponente aceite realizar a demolição, este deverá apresentar, Memorial Descritivo com as informações detalhadas em relação a execução.

3.4.2.4. A fim de subsidiar as informações contidas no Memorial Descritivo, a SEDU poderá exigir da proponente apresentação de licenças e alvarás, projetos arquitetônicos e complementares de profissionais habilitados e suas respectivas Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – ART.



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

3.4.2.5. Caso a(s) edificação(ões) esteja(m) averbada(s) na matrícula do imóvel registrada no Cartório de Registro de Imóveis caberá ainda ao proprietário/proponente averbar a respectiva demolição.

3.5. Na TABELA 02 constam os **requisitos desejáveis** que são itens citados em separado, pois não precisam ser atendidos obrigatoriamente pela proposta ofertada, mas, caso sejam, poderão fundamentar a avaliação de vantajosidade para fins de desempate, se houver mais de uma proposta válida.

Item	Tabela 02 – Requisitos Desejáveis	Justificativa
1	Terreno plano.	<p>O terreno será chamado de plano se estiver no mesmo nível que a rua, em declive se estiver localizado abaixo desse nível e um aclive se estiver localizado acima.</p> <p>Um terreno com aclive ou declive pode demandar grandes movimentos de terra, como aterros ou escavações, ou ainda a construção de estruturas de contenção. Um terreno com inclinação mínima ou inexistente, reduz a necessidade de investimento de recursos financeiros em intervenções para o seu nivelamento.</p> <p>O proponente deverá apresentar declaração atestando que o terreno ofertado atende a esse requisito. Também deverá apresentar fotos do terreno, tiradas sob diferentes pontos de vista. Caso disponha de levantamento topográfico planialtimétrico, também deverá apresentá-lo.</p>
2	Acesso no nível da rua.	<p>Um terreno com acesso acima ou abaixo do nível da rua pode demandar grandes movimentos de terra, como aterros ou escavações, ou ainda a construção de estruturas de contenção. Um terreno com acesso mais próximo ao nível da rua reduz a necessidade de investimento de recursos financeiros em intervenções para o seu acesso.</p> <p>O proponente deverá apresentar declaração atestando que o terreno ofertado atende a esse requisito. Também deverá apresentar fotos do terreno, tiradas sob diferentes pontos de vista. Caso disponha de levantamento topográfico planialtimétrico, também deverá apresentá-lo.</p>
3	Distância em raio a partir do centro do terreno até o ponto de ônibus mais próximo, conforme os requisitos da tabela do item 7.	<p>Quanto mais próximo estiver o transporte público da unidade escolar, menor será a incidência de riscos aos alunos e servidores em seus deslocamentos diários.</p> <p>O proponente deverá apresentar o(s) itinerário (s) da (s) linha (s) de transporte público que transitam próximo ao endereço do terreno ofertado.</p> <p>Os itinerários são fornecidos pela CETURB em seu site: <a href="https://ceturb.es.gov.br/itinerarios">https://ceturb.es.gov.br/itinerarios</a>.</p> <p>A localização dos pontos de ônibus está</p>



Item	Tabela 02 – Requisitos Desejáveis	Justificativa
		disponível no APP (aplicativo) da GVBus.
4	Imóvel localizado no bairro Colina de Laranjeiras	O estudo de fluxo realizado pela GEPLAN indicou que a nova escola seja construída prioritariamente nesse bairro, por ser o único da região que não possui escola da rede estadual. A localização do imóvel deverá constar na escritura do imóvel devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis e na Ficha do Cadastro Imobiliário emitido pela Prefeitura.

3.6. Portanto, a área do terreno pressuposta e descrita no item 3.1 baseou-se nas exigências do Plano Diretor Municipal, especialmente o que tange o atendimento dos índices urbanísticos e área destinada a vagas de estacionamento, baseou-se também na área total construída prevista que considerou o Programa de Necessidades Mínimas estabelecido pelo Conselho Estadual de Educação, de forma que possua os ambientes e dimensões adequadas conforme exigências previstas na Resolução nº 3777/2014 do Conselho Estadual de Educação e em outras normativas, como por exemplo Normas Técnicas do Corpo de Bombeiros, acessibilidade, etc.

#### **4. CONSULTA À SEGER**

- 4.1. Foi encaminhada no dia 25/05/2023 uma consulta à Secretaria de Estado de Gestão e Recursos Humanos, visando localizar terreno ou imóvel de propriedade do Estado, disponível na região objeto da busca.
- 4.2. Em resposta, no mesmo dia, a SEGER informou não ter identificado a disponibilidade de nenhum imóvel com as características necessárias.

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

- 5.1. O valor estimado para a aquisição está entre **R\$ 3.747.480,00 (três milhões, setecentos e quarenta e sete mil e quatrocentos e oitenta reais)** e **R\$ 12.491.600,00 (doze milhões, quatrocentos e noventa e um mil e seiscentos reais)**. e foi obtido a partir de pesquisa de valores de terrenos disponíveis a venda na região pretendida, conforme descrito no Anexo II – Detalhamento do Valor Estimado.
  - 5.1.1. Os imóveis comerciais disponíveis para locação na região pretendida, obtidos através da pesquisa de valores realizada e utilizados para definição da estimativa de valor, encontram-se apresentados no Anexo III - Pesquisa de Valor de Mercado;
  - 5.1.2. Foi possível observar grande variação no valor do metro quadrado dos imóveis considerados na pesquisa de valores realizada. Desta forma, para estimar o valor, foi realizada análise da discrepância entre os preços, que se encontra apresentada no Anexo IV.
- 5.2. O valor definitivo para a aquisição será estabelecido após avaliação a ser realizada pela CAI/SEDU, nos termos do artigo 96, Inciso III c/c artigo 100, Inciso IV, ambos do Decreto Estadual nº 3126-R, de 21/12/2012.
- 5.3. A aquisição correrá à custa da seguinte dotação orçamentária:



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

5.3.1. Programa de trabalho:

5.3.1.1. 12.361.0033.1672 - Modernização, Ampliação e Adequação da Rede de Escolas de Ensino Fundamental;

5.3.1.2. 12.362.0033.1673 - Modernização, Ampliação e Adequação da Rede de Escolas de Ensino Médio;

5.3.2. Natureza da despesa: 4.4.90.61;

5.3.3. Subelemento: 07;

5.3.4. Fonte: 500, 540, 550.

## **6. DOS DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA COMERCIAL**

6.1. O(s) proponente(s) deve(m) encaminhar proposta comercial preenchida em conformidade com os elementos mínimos exigidos no modelo constante no Anexo I, com validade mínima de 120 (cento e vinte) dias;

6.2. Além da proposta comercial, também devem ser entregues a cópia autenticada ou a cópia simples, mediante a apresentação do original, dos seguintes documentos:

6.2.1. Escritura pública do imóvel devidamente registrada e certidão de ônus reais da matrícula do imóvel fornecida pelo Cartório de Registro de Imóveis, comprovando a propriedade do imóvel ofertado;

6.2.2. Os documentos pessoais do(s) proprietário(s);

6.2.2.1. Se pessoa física, cédula de identidade, CPF e comprovante de residência;

6.2.2.2. 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;

6.2.2.3. 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;

6.2.3. Se o imóvel, objeto da proposta, pertencer a mais de 01 (um) proprietário, deverá ser providenciada a procuração ao signatário da proposta, bem como deverá ser eleito um representante legal para fins de negociação, assinatura do contrato e do recebimento dos alugueis devidos;

6.2.4. 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;



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

- 6.2.5. 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;
- 6.2.5.1. 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.
- 6.2.6. Consulta Prévia emitida pela prefeitura de que no local onde o imóvel está localizado é permitido o uso a que se destina o presente Termo de Referência (unidade escolar);
- 6.2.7. Ficha do Cadastro/Espelho Imobiliário emitido pela Prefeitura;
- 6.2.8. Certidão negativa de débitos municipais;
- 6.2.9. Certidão de quitação de taxas condominiais e demais taxas relativas ao imóvel, no que couber;
- 6.2.10. Comprovante do endereço do imóvel (conta de água ou energia);
- 6.2.11. 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;
- 6.2.12. Declaração do proponente/proprietário, afirmando a veracidade dos documentos apresentados e a sujeição às condições do Termo de Referência;
- 6.2.13. Declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de inviabilizar o processo de aquisição;
- 6.2.13.1. 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 na entrega dos documentos para formalização da aquisição do imóvel pela SEDU (item 9.3 deste Termo de Referência), o imóvel estará livre de quaisquer impedimentos de ordem judicial e/ou cível capaz de inviabilizar o processo de aquisição;
- 6.2.14. Devem ser apresentados, no mínimo, os seguintes documentos para fins de certificação do atendimento dos requisitos mínimos exigidos:
- 6.2.14.1. Relatório fotográfico do imóvel, com fotos tiradas sob diferentes pontos de vista;
- 6.2.14.2. Plantas de situação ou croqui de localização do imóvel ou imagem aérea com delimitação da área ofertada;
- 6.2.14.3. Declaração de que o imóvel ofertado atende aos requisitos essenciais exigidos no item 3 (requisitos 1, 4, 7, 8 e 9);



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

6.2.14.4. Itinerário (s) da (s) linha (s) de transporte público que transita(m) próximo ao endereço do terreno ofertado (disponíveis no site <https://ceturb.es.gov.br/Itinerarios>) e a localização do ponto de ônibus mais próximo ao terreno (disponível no APP (aplicativo) da GVBus).

6.2.15. Caso disponha de levantamento topográfico planialtimétrico, também deverá apresentá-lo.

## 7. CRITÉRIOS PARA A SELEÇÃO DE PROPOSTAS

7.1. No ato de entrega das propostas, é obrigatório que o terreno atenda todas as exigências da Tabela 01 – Requisitos Essenciais, com exceção dos requisitos 7 e 8 que se referem a situação do terreno no momento da vistoria e da entrega do imóvel (terreno), respectivamente. Para estes o proponente deverá apresentar declaração afirmando que o imóvel atenderá essas exigências no momento estabelecido;

7.2. A **classificação provisória** das propostas comerciais recebidas, deverá ser realizada com base **no menor valor apresentado por m<sup>2</sup>**, desde que atendam aos requisitos essenciais estabelecidos no item 3.3 deste Termo de Referência.

7.3. Caso haja mais de uma proposta válida e com a mesma classificação a partir da avaliação do menor valor por m<sup>2</sup>, os requisitos constantes à Tabela 02 – Requisitos Desejáveis, se existentes, serão utilizados como critérios para desempate, consoante pontuação a seguir:

Item	Tabela 02 – Requisitos Desejáveis	Observações	Pontuação Máxima até
1	Terreno plano.	No momento da apresentação da proposta o proponente deverá apresentar declaração atestando que o terreno ofertado atende a esse requisito. Também deverá apresentar fotos do terreno, tiradas sob diferentes pontos de vista. Caso disponha de levantamento topográfico planialtimétrico, também deverá apresentá-lo.  Caso necessário, buscando avaliar melhor esse requisito poderá ser realizada visita “in loco”, por equipe multidisciplinar desta SEDU e o proprietário.	4
2	Acesso no nível da rua.	No momento da apresentação da proposta o proponente deverá apresentar declaração atestando que o terreno ofertado atende a esse requisito. Também deverá apresentar fotos do terreno, tiradas sob diferentes pontos de vista. Caso disponha de levantamento topográfico planialtimétrico, também deverá apresentá-lo.  Caso necessário, buscando avaliar	4



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

Item	Tabela 02 – Requisitos Desejáveis	Observações	Pontuação Máxima até
		melhor esse requisito poderá ser realizada visita “in loco”, por equipe multidisciplinar desta SEDU e o proprietário.	
3	Distância em raio a partir do centro do terreno até o ponto de ônibus mais próximo.	Distância até 200 metros - 4 pontos. Distância acima de 200 a 400 metros - 3 pontos. Distância acima de 400 a 500 metros - 2 pontos. Distância acima de 500 e abaixo de 1.000 metros - 1 ponto.	4
4	Imóvel localizado no bairro Colina de Laranjeiras	O estudo de fluxo realizado pela GEPLAN indicou que a nova escola seja construída prioritariamente nesse bairro, por ser o único da região que não possui escola da rede estadual.	4
<b>Pontuação máxima a ser acrescida:</b>			<b>16</b>

7.4. Caso a proposta seja classificada e selecionada, o proponente deverá apresentar ainda, no prazo máximo de **30 (trinta) dias corridos, após a convocação**:

7.4.1. Levantamento topográfico, planialtimétrico e memorial descritivo do polígono, contendo a informação de sua área e perímetro. Os documentos deverão estar acompanhados da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT;

7.5. A certificação do atendimento de todos os requisitos elencados, Essenciais e Desejáveis, será realizada por meio de visita “*in loco*”, por equipe técnica multidisciplinar a ser instituída pela SEDU e com a presença do(s) proprietário(s) ou pessoa legalmente designada por ele(s).

7.6. Após classificação pelo menor valor apresentado por m<sup>2</sup>, caso ocorra o empate, o desempate será realizado, respectivamente, mediante os seguintes critérios:

7.6.1. Certificação da existência dos Requisitos Desejáveis na visita in loco, atribuindo-se a pontuação estabelecida na tabela do item 7.3.

7.6.2. Sorteio.

7.7. Caso o Relatório Técnico, elaborado a partir da visita, indique a conformidade do imóvel ofertado e selecionado, inicialmente, aquele cuja proposta esteja classificada definitivamente em **primeiro lugar**, deverá ser encaminhada à Comissão de Avaliação Imobiliária – CAI/SEDU, com o objetivo de avaliar se o valor proposto pelo 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;

7.7.1. O valor a ser pago pelo imóvel estará limitado ao valor estabelecido no Laudo de Avaliação elaborado pela CAI/SEDU;



7.7.2. O Laudo de Avaliação será formalmente encaminhado ao(s) proponente(s) para ciência e sua manifestação quanto ao aceite ou não do valor avaliado;

7.7.3. 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 7.4.

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

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

8.1. Conforme disposto no item 7.5, 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:

8.1.1. Compatibilizar as informações contidas nos documentos previamente entregues com as condições atuais do imóvel;

8.1.2. Percorrer toda extensão do terreno a fim de se verificar as dimensões do mesmo, instalações civis (caso haja), instalações elétricas e instalações hidrossanitárias, no e o que tange o acesso do terreno às redes públicas de abastecimento;

8.1.3. Certificar o atendimento de todos os requisitos essenciais exigidos no item 3.3, a eventual existência dos requisitos desejáveis elencados no item 3.5 deste Termo de Referência;

8.1.4. Verificar, observando o disposto no item 3.4 e seus subitens, se há edificação(ões) no terreno proposto. Caso haja a equipe deverá avaliar a possibilidade/viabilidade ou não de aproveitamento da(s) mesma(s) para os fins a que se destina, ou seja, funcionamento como unidade escolar, se manifestando pela permanência ou demolição do(s) mesmo(s).

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

8.1.6. Elaborar o Relatório Técnico com a indicação de conformidade ou não do(s) imóvel(is) ofertado(s) e selecionado(s), devidamente motivado e fundamentado, contendo registro fotográfico, contextualizando os documentos disponíveis com a infraestrutura do local e demais exigências.

8.2. No Relatório Técnico a equipe multidisciplinar também deverá identificar e apontar, caso haja, adaptações necessárias, caso haja, para aquisição do terreno pela SEDU como, por exemplo, a demolição de possíveis edificações existentes, limpeza do terreno, entre outros.



- 8.3. Neste caso o proponente deverá ser notificado para que se manifeste quanto à aceitação ou não dos apontamentos sugeridos;
- 8.4. Caso o(s) proponente(s) aceite(m) as modificações apontadas e se comprometa(m) a realizá-las no prazo máximo de 90 (noventa) dias, a contar da assinatura do contrato de promessa de compra e venda, este deverá apresentar, Memorial Descritivo com as informações detalhadas em relação a execução dos ajustes necessários.
- 8.4.1. A fim de subsidiar as informações contidas no Memorial Descritivo, a SEDU poderá exigir da proponente apresentação dos projetos arquitetônicos e complementares de profissionais habilitados e suas respectivas Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – ART.
- 8.5. 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.

**9. DOS DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA A FORMALIZAÇÃO DA AQUISIÇÃO DO IMÓVEL (ATRAVÉS DO CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA OU, EM CASO DE DISPENSA DESTA, ATRAVÉS DA LAVRATURA DA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA)**

- 9.1. O contrato de promessa de compra e venda será formalizado, caso a equipe técnica multidisciplinar aponte em seu relatório (item 8.1.6) a necessidade de adaptações a serem realizadas no terreno (item 8.2) e ocorrer a aceitação pelo proponente (item 8.4).
- 9.2. Caso não sejam apontadas modificações necessárias, o contrato será dispensado.
- 9.3. Para formalização da aquisição do imóvel pela SEDU, qualquer que seja o caso (itens 9.1 ou 9.2), a proponente deverá apresentar, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias corridos a partir da convocação, a cópia autenticada ou as cópias mediante a apresentação dos originais dos seguintes documentos:
- 9.3.1. Certidão Vintenária e de ônus emitido pelo Cartório de Registro de Imóveis nos últimos 30 (trinta) dias, comprovando a posse e propriedade do terreno;
- 9.3.2. Escritura devidamente atualizada e registrada no cartório de registro de imóveis;
- 9.3.3. Certidão do Cadastro/Espelho Imobiliário emitida pela Prefeitura atualizada e a sua respectiva certidão negativa de débitos.
- 9.3.4. Documentos do(s) proprietário(s):
- 9.3.4.1. Certidão negativa emitida pela Justiça Federal de que não existem ações e execuções de natureza cível, criminal, fiscal e em juizados especiais;
- 9.3.4.2. Certidão negativa de incapacidade civil, interdição ou curatela, na hipótese de pessoa física;



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

- 9.3.4.3. Certidão negativa de débitos trabalhista emitida pela Justiça do Trabalho;
  - 9.3.4.4. Certidão conjunta negativa de tributos federais e dívida ativa da União;
  - 9.3.4.5. Certidão negativa de débito junto à receita Estadual - ES;
  - 9.3.4.6. Certidão negativa de débito do FGTS;
  - 9.3.4.7. Certidão negativa de débito junto ao Município.
- 9.4. 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 aquisição.
- 9.5. A pendência quanto à apresentação dos documentos descritos no subitem 9.3 impedem a assinatura do contrato e a transferência de titularidade do imóvel.

## **10. DA VIGÊNCIA DO CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA**

- 10.1. O prazo de vigência contratual terá início no dia subsequente ao da publicação do resumo do contrato no Diário Oficial e terá duração até a data do Registro definitivo do imóvel pela SEDU no Cartório de Registro de Imóveis.
- 10.1.1.** O início da vigência do contrato não induz ao início da contagem para fins de pagamento, que só deve ocorrer após a validação por meio de Relatório Técnico de que o imóvel atende aos requisitos essenciais definidos no item 3 e as condições estabelecidas no item 13 deste Termo de Referência.
- 10.2. Caso o contrato de promessa de compra e venda seja dispensado, conforme previsto no item 9.2, as cláusulas 10.1 e 10.1.1 não se aplicam.

## **11. DAS OBRIGAÇÕES DA PROMITENTE VENDEDORA**

- 11.1. Entregar à PROMITENTE COMPRADORA o imóvel (terreno) em estado de servir à finalidade pública definida no objeto e de acordo com o estabelecido nos itens 3 e 13 deste Termo de Referência;
- 11.2. Entregar o imóvel (terreno) limpo e desocupado, bem como em perfeitas condições no momento da tradição;
- 11.3. Responder pelos vícios e defeitos anteriores a lavratura da escritura pública de compra e venda;
- 11.4. Fornecer à PROMITENTE COMPRADORA recibo discriminando a importância paga;
- 11.5. Averbar as benfeitorias úteis, necessárias e voluptuárias, quando for o caso;
- 11.6. Cumprir com todas as determinações previstas neste Termo de Referência e anexos, bem como no edital de chamamento público;
- 11.7. Garantir que o imóvel (terreno) estará livre e desembaraçado e desocupado, pronto para concretização do negócio, sem quaisquer ônus ou restrições civis ou judiciais;



- 11.8. Corrigir eventuais pendências informadas pela comissão de recebimento no prazo definido pela PROMITENTE COMPRADORA;
- 11.9. Apresentar documentação hábil a comprovar o atendimento dos requisitos essenciais e desejáveis, se houver, definidos no item 3 deste Termo de Referência;
- 11.10. Arcar com despesas, taxas e impostos devidos no ano/exercício da aquisição do imóvel e anos anteriores, inclusive seus parcelamentos caso haja, antes da assinatura da escritura Pública de Compra e Venda;
- 11.11. Responsabilizar-se pelo perfeito funcionamento do imóvel, objeto do contrato, inclusive nas eventuais adequações a serem realizadas para a entrega conforme descrito nos itens 3.4.2 e seus subitens e itens 8.2 e 8.4;
- 11.12. Manter todas as condições exigidas no Termo de Referência até o registro da Escritura no Cartório de Registro de Imóveis e a formalização da entrega do imóvel;
- 11.13. Comparecer, no prazo máximo de até 5 (cinco) dias úteis, após a devida notificação pela PROMITENTE COMPRADORA, ao Cartório de Notas para assinar a Escritura de Compra e Venda.
- 11.14. Responsabilizar-se pela atualização da escritura registrada no Cartório de Registro de Imóveis, certificando-se de que as dimensões do terreno e de eventuais edificações ou demolições estejam em consonância com a proposta comercial e com os apontamentos identificados por meio das visitas *in loco* e do laudo de avaliação.

## **12. DAS OBRIGAÇÕES DA PROMITENTE COMPRADORA**

- 12.1. Pagar o valor do terreno, após o cumprimento pela PROMITENTE VENDEDORA das condições dispostas nos itens 3, 13 e 14 deste Termo de Referência;
- 12.2. Receber o imóvel (terreno) conforme condições estabelecidas no item 3, 13 e 14 deste Termo de Referência;
- 12.3. Utilizar o imóvel (terreno) para atendimento de finalidade pública;
- 12.4. Designar equipe técnica multidisciplinar, a ser instituída pela SEDU, para realização da visita *in loco*, conforme disposto no item 8 deste Termo de Referência;
- 12.5. Elaborar Relatório Técnico nos termos definidos no item 8 deste Termo de Referência;
- 12.6. Levar imediatamente ao conhecimento da PROMITENTE VENDEDORA qualquer dano ou inconformidade cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros, estabelecendo prazos para seu cumprimento;
- 12.7. Verificar se a escritura registrada no Cartório de Registro de Imóveis, contém as dimensões do terreno e averbações de eventuais edificações ou demolições em conformidade com a proposta comercial e os apontamentos identificados por meio da visita *in loco* e do laudo de avaliação.



### **13. DA DISPONIBILIZAÇÃO DO IMÓVEL**

- 13.1. O imóvel deve ser entregue pela PROMITENTE VENDEDORA e efetivamente recebido pela PROMITENTE COMPRADORA, após a certificação do atendimento de todos os requisitos essenciais e desejáveis, caso haja, descritos no item 3 deste Termo de Referência, mediante a avaliação e validação pela equipe técnica multidisciplinar;
- 13.2. O recebimento do objeto ocorrerá da seguinte forma:
- 13.2.1. Provisoriamente, pelo responsável da PROMITENTE COMPRADORA, no momento da assinatura/lavratura da escritura Pública de Compra e Venda, com imediata cessão da posse do imóvel, comprometendo-se a PROMITENTE VENDEDORA a manter o imóvel livre e desembaraçado de quaisquer ônus até que se proceda ao registro perante o Cartório do Registro Geral de Imóveis;
- 13.2.2. A PROMITENTE VENDEDORA terá o prazo de 5 (cinco) dias úteis para comparecer ao Cartório de Notas para assinar a Escritura de Compra e Venda, após a devida notificação pela PROMITENTE COMPRADORA;
- 13.2.3. Definitivamente, pelo responsável da PROMITENTE COMPRADORA, mediante o Registro da Escritura no Cartório de Registro de Imóveis e a entrega do imóvel.

### **14. DA EFETIVAÇÃO DA COMPRA E VENDA E DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO**

- 14.1. A efetivação da compra e venda dar-se-á após a certificação do cumprimento do item 13.1 e será realizada mediante o Registro da Escritura no Cartório de Registro de Imóveis e a entrega do imóvel.
- 14.2. A PROMITENTE VENDEDORA deverá comprometer-se a liquidar qualquer dívida que venha ocorrer, inclusive a quitação de parcelamentos, se houver, e liberar da matrícula qualquer impedimento, restrição ou ônus que venham recair sobre o imóvel por fato pretérito à transação de compra e venda em favor do Estado.
- 14.3. O pagamento será realizado, por meio de transferência bancária, em duas parcelas: a primeira, correspondendo a 50% (cinquenta por cento) na lavratura da escritura pública de compra e venda os outros 50% (cinquenta por cento) após o registro perante o Cartório do Registro Geral de Imóveis.
- 14.4. O pagamento estará ainda condicionado à apresentação das certidões de regularidade fiscal, tributária, previdenciária e trabalhista vigentes da PROMITENTE VENDEDORA.

### **15. DOS CUSTOS DA TRANSAÇÃO**

- 15.1. O pagamento das despesas e emolumentos cartorários e demais encargos decorrentes do negócio ficarão a cargo da PROMITENTE COMPRADORA, que serão pagas após efetivada a transação conforme previsto na cláusula 13 acima.



- 15.2. Fica estabelecido que a PROMITENTE COMPRADORA não pagará despesas de intermediação ou corretagem.
- 15.3. A PROMITENTE COMPRADORA não arcará com nenhum tributo incidente sobre o imóvel, como também não arcará com demais despesas, além de débitos para com a SPU/União acaso seja o imóvel gravado de aforamento, incidentes em períodos anteriores ao registro desta transação perante o Registro Geral de Imóveis – RGI.

## **16. DO ACOMPANHAMENTO E FISCALIZAÇÃO**

- 16.1. A PROMITENTE COMPRADORA irá designar a comissão responsável pelo acompanhamento da aquisição do imóvel e fiscalização da execução do contrato, caso este seja celebrado, composta por servidores da Gerência Administrativa (GEAD) e Gerência de Rede Física Escolar (GERFE), competindo-lhes atestar a realização da aquisição, observando as disposições deste Termo de Referência e do Contrato, sem o que não será permitido qualquer pagamento.
- 16.2. À comissão designada competirá dirimir dúvidas que surgirem no curso dos trâmites, anotando em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato e com os procedimentos para aquisição do imóvel, determinando o que for necessário à regularização de inconformidades observadas ou ainda, comunicando aos seus superiores quando lhe faltar competência para adotar as providências cabíveis, conforme o disposto no § 2º do Art. 67, da Lei 8.666/1993.

## **17. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**

- 17.1. O atraso injustificado na execução do contrato sujeitará a PROMITENTE VENDEDORA aplicação de multa de mora, nas seguintes condições:
- 17.1.1. Fixa-se a multa de mora em 0,3 % (três décimos por cento) por dia de atraso, a incidir sobre o valor total reajustado do contrato de promessa de compra e venda, ou sobre o saldo reajustado não atendido, caso o contrato encontre-se parcialmente executado;
- 17.1.2. Os dias de atraso serão contabilizados em conformidade com os prazos aqui estabelecidos;
- 17.1.3. A aplicação da multa de mora não impede que a Administração rescinda unilateralmente o contrato de promessa de compra e venda e aplique as outras sanções previstas no Termo de Referência e na Lei 8.666/1993.
- 17.2. A recusa da PROMITENTE VENDEDORA em apresentar documentos e comparecer ao Cartório de Notas para assinar a Escritura Pública de Compra e Venda no prazo de 05 (cinco) dias úteis após a convocação, caracterizará o descumprimento da obrigação assumida, ficando a mesma sujeita à multa de 10% (dez por cento) incidente sobre o valor global da proposta, além de decair do direito à contratação.
- 17.3. A aplicação da multa não impede que a PROMITENTE COMPRADORA rescinda unilateralmente o Contrato de Promessa de Compra e Venda



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

sujeitando a PROMITENTE VENDEDORA às sanções previstas na Lei 8.666/1993, em especial, aquelas previstas nos artigos 86 a 88, sem prejuízo de outras medidas cabíveis preconizadas no Código de Defesa do Consumidor, Lei Federal nº 8.078/1990.

17.4. A inexecução total ou parcial do contrato de promessa de compra e venda ensejará a aplicação das seguintes sanções à PROMITENTE VENDEDORA:

a) advertência;

b) multa compensatória por perdas e danos, no montante de até 10% (dez por cento) sobre o saldo contratual reajustado não executado pelo particular;

c) suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com a Administração Pública, por prazo não superior a 02 (dois) anos;

d) declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, em toda a Federação, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que a PROMITENTE VENDEDORA ressarcir a Administração pelos prejuízos resultantes e após decorrido o prazo da sanção aplicada com base na alínea “c”.

17.5. As sanções previstas nas alíneas “a”, “c” e “d” deste item, não são cumulativas entre si, mas poderão ser aplicadas juntamente com a multa compensatória por perdas e danos (alínea “b”).

17.5.1. Quando imposta uma das sanções previstas nas alíneas “c”, a autoridade competente submeterá sua decisão ao Secretário de Estado de Gestão e Recursos Humanos - SEGER, a fim de que, se confirmada, tenha efeito perante a Administração Pública Estadual;

17.5.2. Caso as sanções referidas no parágrafo anterior não sejam confirmadas pelo Secretário de Estado de Gestão e Recursos Humanos - SEGER, competirá ao órgão promotor do certame, por intermédio de sua autoridade competente, decidir sobre a aplicação ou não das demais modalidades sancionatórias;

17.5.3. Confirmada a aplicação de quaisquer das sanções administrativas previstas neste item, competirá ao órgão promotor do certame proceder com o registro da ocorrência no CRC/ES, e a SEGER, no SICAF, em campo apropriado;

17.5.4. As sanções administrativas somente serão aplicadas mediante regular processo administrativo, assegurada a ampla defesa e o contraditório, observando-se as seguintes regras:

17.5.4.1. Antes da aplicação de qualquer sanção administrativa, o órgão promotor do certame deverá notificar a PROMITENTE VENDEDORA, facultando-lhe a apresentação de defesa prévia;

17.5.4.2. A notificação deverá ocorrer pessoalmente ou por correspondência com aviso de recebimento, indicando, no



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

mínimo: a conduta da PROMITENTE VENDEDORA reputada como infratora, a motivação para aplicação da penalidade, a sanção que se pretende aplicar, o prazo e o local de entrega das razões de defesa;

17.5.4.3. O prazo para apresentação de defesa prévia será de 05 (cinco) dias úteis a contar da intimação, exceto na hipótese de declaração de inidoneidade, em que o prazo será de 10 (dez) dias consecutivos, devendo, em ambos os casos, ser observada a regra do art. 110 da Lei 8666/1993;

- 17.6. A PROMITENTE VENDEDORA comunicará ao órgão promotor do certame as mudanças de endereço ocorridas no curso do procedimento e da vigência do contrato de promessa de compra e venda, considerando-se eficazes as notificações enviadas ao local anteriormente indicado, na ausência da comunicação;
- 17.7. Ofertada a defesa prévia ou expirado o prazo sem que ocorra a sua apresentação, o órgão promotor do certame proferirá decisão fundamentada e adotará as medidas legais cabíveis, resguardado o direito de recurso da PROMITENTE VENDEDORA que deverá ser exercido nos termos da Lei 8.666/1993;
- 17.8. O recurso administrativo a que se refere a alínea anterior será submetido à análise da Procuradoria Geral do Estado do Espírito Santo.
- 17.9. Os montantes relativos às multas moratória e compensatória aplicadas pela Administração poderão ser cobrados judicialmente ou descontados dos valores devidos à PROMITENTE VENDEDORA;
- 17.10. O valor da multa aplicada poderá ser objeto de cobrança extrajudicial e/ou judicial, na conveniência da Administração, podendo ser descontado do valor a ser pago à PROMITENTE VENDEDORA, caso ajustem a finalização do ora pactuado.
- 17.11. Sem prejuízo da aplicação das sanções acima descritas, a prática de quaisquer atos lesivos à administração pública no certame ou na execução do contrato de promessa de compra e venda, nos termos da Lei 12.846/2013, será objeto de imediata apuração observando-se o devido processo legal estabelecido no marco regulatório estadual anticorrupção.



## **ANEXO II – MINUTA DO TERMO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA**

Contrato nº **XXX/XXXX**

Processo nº **2021-252R0**

Chamada Pública nº **XXX/XXXX**

### **MINUTA DE CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA, QUE ENTRE SI CELEBRAM O ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, POR INTERMÉDIO DA SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO - SEDU E XXXXXX PARA AQUISIÇÃO DE IMÓVEL.**

O Estado do Espírito Santo, por intermédio da Secretaria de Estado da Educação - SEDU, adiante denominada **PROMITENTE COMPRADORA**, órgão da Administração Direta do Poder Executivo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.080.563/0001-93, com sede na Av. César Hilal nº 1111 – Santa Lúcia – Vitória – ES, representada legalmente pelo seu Secretário, XXXXXXXXXXXXX, nacionalidade, estado civil, profissão, carteira de identidade, expedida pela XXXX/UF, inscrito no CPF/MF nº XXX.XXX.XXX-XX, residente neste Estado e XXXXXXXX, doravante denominada **PROMITENTE VENDEDORA**, com sede na (rua, avenida, etc.), nº XXX, Bairro XXXX, Município de XXXXX/UF, inscrita no CNPJ/MF ou (CPF) sob o nº XXXXXXXX, neste ato representada pelo \_\_\_\_ (condição jurídica do representante) Sr. \_\_\_\_\_ (nome, nacionalidade, estado civil, profissão), ajustam o presente **CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL**, na forma do disposto no inciso X, do artigo 24 da Lei Federal nº 8.666, de 21/06/1993, de acordo com os termos do processo acima mencionado, parte integrante deste instrumento independente de transcrição, juntamente com a Proposta apresentada pela **PROMITENTE VENDEDORA**, ficando, porém, ressalvadas como não transcritas as condições nela estipuladas que contrariem as disposições deste CONTRATO, que se regerá pelas cláusulas seguintes.

### **CLÁUSULA PRIMEIRA**

#### **1. DO OBJETO**

- 1.1. Objetiva o presente contrato a compra pela **PROMITENTE COMPRADORA**, de um terreno de \_\_\_\_\_ (metros, etc), identificado como lote \_\_\_\_\_, denominado \_\_\_\_\_, com Registro no Cartório de Registro de Imóveis Hipotecas e Anexos, de XXXX, sob o nº \_\_\_\_\_ – Protocolo nº \_\_\_\_\_



\_\_\_\_\_, da **PROMITENTE VENDEDORA**, localizado \_\_\_\_\_, com os seguintes limites e confrontações: ao NORTE: Com lotes \_\_\_\_\_; ao SUL: \_\_\_\_\_; ao LESTE: \_\_\_\_\_; ao OESTE: \_\_\_\_\_. Partindo da frente \_\_\_\_\_ metros, lateral esquerda \_\_\_\_\_ metros, lateral direita \_\_\_\_\_, fundos \_\_\_\_\_, fechando assim o perímetro interno de \_\_\_\_\_ metros, levantamento feito pelo Engenheiro Cartográfico, \_\_\_\_\_, com CREA-\_\_\_\_\_, com Registro Anterior: Matrícula \_\_\_\_\_, Livro \_\_\_\_\_, folhas \_\_\_\_\_, no Cartório de Registro de Imóveis Hipotecas e Anexos de \_\_\_\_\_.

- 1.2. Sob o terreno acima descrito está edificado \_\_\_\_\_, com as seguintes características: \_\_\_\_\_ denominado \_\_\_\_\_ registrado sob o endereço \_\_\_\_\_ e inscrição imobiliária \_\_\_\_\_.
- 1.3. Integram este Contrato, como partes indissociáveis e independentemente de transcrição, os seguintes anexos:
  - 1.3.1. O Edital de Chamada Pública nº **009/2023** e todos os seus Anexos;
  - 1.3.2. A Proposta Comercial da PROMITENTE VENDEDORA.

## **CLÁUSULA SEGUNDA**

### **2. DO PREÇO DO IMÓVEL**

- 2.1. O preço do imóvel em promessa de venda é no valor de R\$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), consoante avaliação realizada pela CAI/SEDU por meio do Laudo XXX/XXXX.

## **CLÁUSULA TERCEIRA**

### **3. DA FORMALIZAÇÃO E EFETIVAÇÃO DA COMPRA E VENDA**

- 3.1. A formalização se dará inicialmente por meio do presente Contrato de Promessa de Compra e Venda.
- 3.2. A efetivação da compra e venda dar-se-á após a certificação do cumprimento do item 4.1 e posterior lavratura de Escritura Pública de Compra e Venda que será levada a registro perante o Cartório do Registro Geral de Imóveis da respectiva Região, com a descrição do imóvel, forma de pagamento, data da posse e demais dados jurídicos que serão transcritos do contrato administrativo.
- 3.3. A PROMITENTE VENDEDORA deverá comprometer-se a liquidar qualquer dívida que venha ocorrer e liberar da matrícula qualquer impedimento, restrição ou ônus que venham recair sobre o imóvel por fato pretérito à transação de compra e venda em favor do Estado, inclusive a quitação de parcelamentos, se houver.
- 3.4. O pagamento será realizado, por meio de transferência bancária, em duas parcelas: a primeira, correspondendo a 50% (cinquenta por cento) na lavratura



da escritura pública de compra e venda os outros 50% (cinquenta por cento) após o registro perante o Cartório do Registro Geral de Imóveis.

- 3.5. A PROMITENTE VENDEDORA compromete-se a manter o imóvel livre e desembaraçado de quaisquer ônus até que se proceda ao registro perante o Cartório do Registro Geral de Imóveis.
- 3.6. O pagamento estará ainda condicionado à apresentação das certidões de regularidade fiscal, tributária, previdenciária e trabalhista vigentes da PROMITENTE VENDEDORA.
- 3.7. A finalização da Compra e Venda do Imóvel objeto desta Promessa de Compra e Venda se dará com o registro perante o Cartório do Registro Geral de Imóvel.

## **CLÁUSULA QUARTA**

### **4. DA DISPONIBILIZAÇÃO DO IMÓVEL**

- 4.1. O imóvel deve ser entregue pela PROMITENTE VENDEDORA e efetivamente recebido pela PROMITENTE COMPRADORA, após a certificação do atendimento de todos os requisitos essenciais e caso haja, os desejáveis, descritos no item 3 do Edital, mediante a avaliação e validação pela equipe técnica multidisciplinar a ser designada pela PROMITENTE COMPRADORA.
- 4.2. O recebimento do objeto ocorrerá da seguinte forma:
  - 4.2.1. **Provisoriamente**, pelo responsável da PROMITENTE COMPRADORA, no momento da lavratura/assinatura da Escritura Pública de Compra e Venda, com imediata cessão da posse do imóvel.
    - 4.2.1.1. A PROMITENTE VENDEDORA terá o prazo de **5 (cinco) dias úteis** para comparecer ao Cartório de Notas para assinar a Escritura Pública de Compra e Venda, após a devida notificação pela PROMITENTE COMPRADORA;
    - 4.2.1.2. A PROMITENTE VENDEDORA deverá comprometer-se a manter o imóvel livre e desembaraçado de quaisquer ônus até que se proceda ao registro perante o Cartório do Registro Geral de Imóveis;
  - 4.2.2. **Definitivamente**, pelo responsável da PROMITENTE COMPRADORA, mediante o Registro da Escritura no Cartório do Registro Geral de Imóveis e a entrega do imóvel.

## **CLÁUSULA QUINTA**

### **5. DOS CUSTOS DA TRANSAÇÃO**

- 5.1. O pagamento das despesas e emolumentos cartorários e demais encargos decorrentes do negócio ficarão a cargo da PROMITENTE COMPRADORA, que serão pagas após efetivada a transação conforme previsto na cláusula quarta acima.



- 5.2. Fica estabelecido que a PROMITENTE COMPRADORA não pagará despesas de intermediação ou corretagem.
- 5.3. A PROMITENTE COMPRADORA não arcará com nenhum tributo incidente sobre o imóvel, como também não arcará com despesas de água, luz e gás, além de débitos para com a SPU/União acaso seja o imóvel gravado de aforamento, incidentes em períodos anteriores ao registro desta transação perante o Registro Geral de Imóveis - RGI.

## **CLÁUSULA SEXTA**

### **6. DO PRAZO DE VIGÊNCIA CONTRATUAL**

- 6.1. O prazo de vigência contratual terá início no dia subsequente ao da publicação do resumo do contrato no Diário Oficial e terá duração até a data do registro definitivo do imóvel pela SEDU no Cartório de Registro Geral de Imóveis.
  - 6.1.1. O início da vigência do contrato não induz ao início da contagem para fins de pagamento, que só deve ocorrer após a validação por meio de Relatório Técnico de que o imóvel atende aos requisitos essenciais definidos no item 3 Termo de Referência (Anexo I do Edital) e as condições estabelecidas no item 4 deste Contrato.

## **CLÁUSULA SEXTA**

### **7. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

- 7.1. Os recursos necessários ao pagamento das despesas, inerentes a este Contrato, correrão a cargo do Programa de Trabalho: 12.361.0033.1672 - Modernização, Ampliação e Adequação da Rede de Escolas de Ensino Fundamental e 12.362.0033.1673 – Modernização, Ampliação e Adequação da Rede de Escolas de Ensino Médio, Elemento de Despesa: 449061; Fonte de Recursos: 500, 540 e 550.

## **CLÁUSULA OITAVA**

### **8. DAS RESPONSABILIDADES DAS PARTES**

#### **8.1. Compete à PROMITENTE VENDEDORA:**

- 8.1.1. Entregar à PROMITENTE COMPRADORA o imóvel (terreno) em estado de servir à finalidade pública definida no objeto e de acordo com o estabelecido nos itens 3 e 13 do Termo de Referência (Anexo I do Edital);
- 8.1.2. Entregar o imóvel (terreno) limpo e desocupado, bem como em perfeitas condições no momento da tradição;
- 8.1.3. Responder pelos vícios e defeitos anteriores ao registro da escritura pública de compra e venda;



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

- 8.1.4. Fornecer à PROMITENTE COMPRADORA recibo discriminando a importância paga;
- 8.1.5. Averbar as benfeitorias úteis, necessárias e voluptuárias, quando for o caso;
- 8.1.6. Cumprir com todas as determinações previstas no Termo de Referência (Anexo I do Edital), bem como no Edital de Chamada Pública nº **009/2023**;
- 8.1.7. Garantir que o imóvel (terreno) estará livre e desembaraçado e desocupado, pronto para concretização do negócio, sem quaisquer ônus ou restrições civis ou judiciais;
- 8.1.8. Providenciar o necessário para a efetivação do ajustado nos termos da Cláusula 1ª, por intermédio exclusivo de suas expensas;
- 8.1.9. Corrigir eventuais pendências informadas pela comissão de recebimento no prazo definido pela à PROMITENTE COMPRADORA;
- 8.1.10. Apresentar documentação hábil a comprovar o atendimento dos requisitos essenciais e se houver, dos desejáveis, definidos no item 3 do Termo de Referência (Anexo I do Edital);
- 8.1.11. Arcar com despesas, taxas e impostos devidos no ano/exercício da aquisição do imóvel e anos anteriores, inclusive seus parcelamentos caso haja, antes da assinatura da escritura Pública de Compra e Venda;
- 8.1.12. Responsabilizar-se pelo perfeito funcionamento do imóvel, objeto do contrato, inclusive nas eventuais adequações realizadas para a entrega, conforme descrito no item 3.4.2 e seus subitens e nos itens 8.2 e 8.4 do Termo de Referência (Anexo I do Edital);
- 8.1.13. Manter todas as condições exigidas no Termo de Referência (Anexo I do Edital) até o registro da Escritura no Cartório de Registro Geral de Imóveis e a formalização da entrega do imóvel;
- 8.1.14. Comparecer, no prazo máximo de até 5 (cinco) dias úteis, após a devida notificação pela PROMITENTE COMPRADORA, ao Cartório de Notas para assinar a Escritura Pública de Compra e Venda;
- 8.1.15. Responsabilizar-se pela atualização da escritura registrada no Cartório de Registro de Imóveis, certificando-se de que as dimensões do terreno e de eventuais edificações ou demolições estejam em consonância com a proposta comercial e com os apontamentos identificados por meio das visitas *in loco* e do laudo de avaliação.

**8.2. Compete à PROMITENTE COMPRADORA:**

- 8.2.1. Pagar o valor do terreno, após o cumprimento pela PROMITENTE VENDEDORA das condições dispostas nos itens 3, 13 e 14 do Termo de Referência (Anexo I do Edital);



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

- 8.2.2. Receber o imóvel (terreno) após a certificação do cumprimento das condições estabelecidas nos itens 3, 13 e 14 do Termo de Referência (Anexo I do Edital);
- 8.2.3. Utilizar o imóvel (terreno) para atendimento de finalidade pública;
- 8.2.4. Designar equipe técnica multidisciplinar, a ser instituída pela SEDU, para realização da visita *in loco*, conforme disposto no item 8 do Termo de Referência (Anexo I do Edital);
- 8.2.5. Elaborar Relatório de Vistoria nos termos definidos no item 8 do Termo de Referência (Anexo I do Edital);
- 8.2.6. Levar imediatamente ao conhecimento da PROMITENTE VENDEDORA qualquer dano ou inconformidade cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros, estabelecendo prazos para seu cumprimento;
- 8.2.7. Verificar se a escritura registrada no Cartório de Registro Geral de Imóveis contém as dimensões do terreno e averbações de eventuais edificações ou demolições em conformidade com a proposta comercial e os apontamentos identificados por meio da visita *in loco* e do laudo de avaliação;
- 8.2.8. Designar servidor(es) responsável(is) pelo acompanhamento e fiscalização da execução do contrato.

## **CLÁUSULA NONA**

### **9. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**

- 9.1. O atraso injustificado na execução do contrato sujeitará a PROMITENTE VENDEDORA aplicação de multa de mora, nas seguintes condições:
  - 9.1.1. Fixa-se a multa de mora em 0,3 % (três décimos por cento) por dia de atraso, a incidir sobre o valor total reajustado do contrato de promessa de compra e venda, ou sobre o saldo reajustado não atendido, caso o contrato encontre-se parcialmente executado;
  - 9.1.2. Os dias de atraso serão contabilizados em conformidade com os prazos aqui estabelecidos;
  - 9.1.3. A aplicação da multa de mora não impede que a Administração rescinda unilateralmente o contrato de promessa de compra e venda e aplique as outras sanções previstas no Termo de Referência e na Lei 8.666/1993.
- 9.2. A recusa da PROMITENTE VENDEDORA em apresentar documentos e comparecer ao Cartório de Notas para assinar a Escritura Pública de Compra e Venda no prazo de 05 (cinco) dias úteis após a convocação, caracterizará o descumprimento da obrigação assumida, ficando a mesma sujeita à multa de 10% (dez por cento) incidente sobre o valor global da proposta, além de decair do direito à contratação.
- 9.3. A aplicação da multa não impede que a PROMITENTE COMPRADORA rescinda unilateralmente este Contrato de Promessa de Compra e Venda



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

sujeitando a PROMITENTE VENDEDORA às sanções previstas na Lei 8.666/1993, em especial, aquelas previstas nos artigos 86 a 88, sem prejuízo de outras medidas cabíveis preconizadas no Código de Defesa do Consumidor, Lei Federal nº 8.078/1990.

9.4. A inexecução total ou parcial do contrato de promessa de compra e venda ensejará a aplicação das seguintes sanções à PROMITENTE VENDEDORA:

a) advertência;

b) multa compensatória por perdas e danos, no montante de até 10% (dez por cento) sobre o saldo contratual reajustado não executado pelo particular;

c) suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com a Administração Pública, por prazo não superior a 02 (dois) anos;

d) declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, em toda a Federação, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que a PROMITENTE VENDEDORA ressarcir a Administração pelos prejuízos resultantes e após decorrido o prazo da sanção aplicada com base na alínea “c”.

9.5. As sanções previstas nas alíneas “a”, “c” e d da cláusula 9.4 não são cumulativas entre si, mas poderão ser aplicadas juntamente com a multa compensatória por perdas e danos (alínea “b”).

9.5.1. Quando imposta uma das sanções previstas nas alíneas “c”, a autoridade competente submeterá sua decisão ao Secretário de Estado de Gestão e Recursos Humanos - SEGER, a fim de que, se confirmada, tenha efeito perante a Administração Pública Estadual;

9.5.2. Caso as sanções referidas no parágrafo anterior não sejam confirmadas pelo Secretário de Estado de Gestão e Recursos Humanos - SEGER, competirá ao órgão promotor do certame, por intermédio de sua autoridade competente, decidir sobre a aplicação ou não das demais modalidades sancionatórias;

9.5.3. Confirmada a aplicação de quaisquer das sanções administrativas previstas neste item, competirá ao órgão promotor do certame proceder com o registro da ocorrência no CRC/ES, e a SEGER, no SICAF, em campo apropriado;

9.5.4. As sanções administrativas somente serão aplicadas mediante regular processo administrativo, assegurada a ampla defesa e o contraditório, observando-se as seguintes regras:

9.5.4.1. Antes da aplicação de qualquer sanção administrativa, o órgão promotor do certame deverá notificar a PROMITENTE VENDEDORA, facultando-lhe a apresentação de defesa prévia;

9.5.4.2. A notificação deverá ocorrer pessoalmente ou por correspondência com aviso de recebimento, indicando, no mínimo: a conduta da PROMITENTE VENDEDORA reputada



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

como infratora, a motivação para aplicação da penalidade, a sanção que se pretende aplicar, o prazo e o local de entrega das razões de defesa;

9.5.4.3. O prazo para apresentação de defesa prévia será de 05 (cinco) dias úteis a contar da intimação, exceto na hipótese de declaração de inidoneidade, em que o prazo será de 10 (dez) dias consecutivos, devendo, em ambos os casos, ser observada a regra do art. 110 da Lei 8666/1993;

- 9.6. A PROMITENTE VENDEDORA comunicará ao órgão promotor do certame as mudanças de endereço ocorridas no curso do procedimento e da vigência do contrato de promessa de compra e venda, considerando-se eficazes as notificações enviadas ao local anteriormente indicado, na ausência da comunicação;
- 9.7. Ofertada a defesa prévia ou expirado o prazo sem que ocorra a sua apresentação, o órgão promotor do certame proferirá decisão fundamentada e adotará as medidas legais cabíveis, resguardado o direito de recurso da PROMITENTE VENDEDORA que deverá ser exercido nos termos da Lei 8.666/1993;
- 9.8. O recurso administrativo a que se refere a alínea anterior será submetido à análise da Procuradoria Geral do Estado do Espírito Santo.
- 9.9. Os montantes relativos às multas moratória e compensatória aplicadas pela Administração poderão ser cobrados judicialmente ou descontados dos valores devidos à PROMITENTE VENDEDORA.
- 9.10. O valor da multa aplicada poderá ser objeto de cobrança extrajudicial e/ou judicial, na conveniência da Administração, podendo ser descontado do valor a ser pago à PROMITENTE VENDEDORA, caso ajustem a finalização do ora pactuado.
- 9.11. Sem prejuízo da aplicação das sanções acima descritas, a prática de quaisquer atos lesivos à administração pública no certame ou na execução do contrato de promessa de compra e venda, nos termos da Lei 12.846/2013, será objeto de imediata apuração observando-se o devido processo legal estabelecido no marco regulatório estadual anticorrupção.

## **CLÁUSULA DÉCIMA**

### **10. DA RESCISÃO**

- 10.1. A rescisão do Contrato poderá ocorrer nas hipóteses e condições previstas nos arts. 78 e 79 da Lei 8.666/1993, com aplicação do art. 80 da mesma Lei, se for o caso.

## **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA**

### **11. DOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS**



11.1. Os recursos, representação e pedido de reconsideração, somente serão acolhidos nos termos do art. 109 da Lei 8.666/1993.

## **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA**

### **12. DO ACOMPANHAMENTO E FISCALIZAÇÃO**

12.1. A PROMITENTE COMPRADORA irá designar a comissão responsável pelo acompanhamento da aquisição do imóvel e fiscalização da execução do contrato, caso este seja celebrado, composta por servidores da Gerência Administrativa (GEAD) e Gerência de Rede Física Escolar (GERFE), competindo-lhes atestar a realização da aquisição, observando as disposições do Termo de Referência (Anexo I do Edital) e do Contrato, sem o que não será permitido qualquer pagamento.

12.2. À comissão designada competirá dirimir dúvidas que surgirem no curso dos trâmites, anotando em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato e com os procedimentos para aquisição do imóvel, determinando o que for necessário à regularização de inconformidades observadas ou ainda, comunicando aos seus superiores quando lhe faltar competência para adotar as providências cabíveis, conforme o disposto no § 2º do Art. 67, da Lei 8.666/1993.

## **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA**

### **13. DO REPRESENTANTE DA CONTRATADA**

13.1. Representará a PROMITENTE VENDEDORA, na execução do ajuste, como procurador designado, \_\_\_\_\_ (nome completo, nacionalidade, profissão e estado civil do representante da empresa e dados da procuração registrada em cartório).

## **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA**

### **14. DO FORO**

14.1. Fica eleito o foro do Juízo de Vitória - Comarca da Capital do Estado do Espírito Santo para dirimir qualquer dúvida ou contestação oriunda direta ou indiretamente deste instrumento, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem justos e contratados, assinam o presente em três vias de igual teor e forma, para igual distribuição, para que produza seus efeitos legais.

Vitória (ES), \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
PROMITENTE COMPRADORA

\_\_\_\_\_  
PROMITENTE VENDEDORA



**ANEXO III – MODELO DE PROPOSTA COMERCIAL**

**CHAMADA PÚBLICA Nº 009/2023**  
**PROCESSO Nº 2021-252R0**

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

<b>IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL OFERTADO:</b>	
Endereço:	
Bairro:	
Município:	
Nº matrícula registrada em cartório:	(Se houver mais de uma matrícula/imóvel, incluir todos que compõem a proposta, por exemplo: Imóvel ou 01: matrícula nº XXX; Imóvel 02: matrícula nº XXX; etc.)
Nº matrícula registrada na Prefeitura:	(Se houver mais de um cadastro imobiliário, incluir todos que compõem a proposta, por exemplo: Imóvel ou 01: matrícula nº XXX; Imóvel 02: matrícula nº XXX; etc.)
Área total das salas/ambientes (m <sup>2</sup> ):	(Descrever a área total do terreno)
Área construída (m <sup>2</sup> ):	(Se houver mais de uma edificação, incluir todas que compõem a proposta, por exemplo: Imóvel 01: área XXXm <sup>2</sup> ; Imóvel 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)

<b>IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO</b>	
Nome completo:	
CPF:	
Contato:	(e-mail e telefone)

<b>IDENTIFICAÇÃO DO PROPONENTE</b>	
Nome completo:	
CPF:	
Contato:	(e-mail e telefone)



**DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS ESSENCIAIS ATENDIDOS**

(Descrever *todos os requisitos exigidos na Tabela 01 do item 3.1* que estão sendo atendidos)

**DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DESEJÁVEIS ATENDIDOS**

(Descrever *todos os requisitos exigidos na Tabela 02 do item 3.3* que estão sendo atendidos)

**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 **009/2023**, processo nº **2021-252R0**, 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 **009/2023**, processo nº **2021-252R0**, instaurada pela **Secretaria de Estado da Educação (SEDU)**, outorgando-lhe poderes para pronunciar-se em nome da empresa/proprietário, impugnar, transigir, renunciar a recursos, requerer, e praticar qualquer ato necessário ao fiel cumprimento do presente credenciamento.

Local e data: \_\_\_\_\_

**Identificação do(s) Proprietário(s):**

Nome Completo: \_\_\_\_\_

CPF: \_\_\_\_\_ Telefone: \_\_\_\_\_

Endereço: \_\_\_\_\_

Assinatura: \_\_\_\_\_



**ANEXO V – MODELO DE DECLARAÇÃO DE CUMPRIMENTO DOS REQUISITOS EXIGIDOS**

(MODELO PARA PESSOA JURÍDICA)

NOME/RAZÃO SOCIAL: \_\_\_\_\_

CNPJ/MF: \_\_\_\_\_

ENDEREÇO: \_\_\_\_\_

O abaixo assinado, na qualidade de responsável legal da empresa proprietária do imóvel ofertado, por meio da presente, **DECLARA** que tem pleno conhecimento e atende a todos os requisitos exigidos na TABELA 01 do item 3, bem como possui todos os documentos exigidos no item 8 deste Edital de Chamada Pública nº **009/2023**, processo nº **2021-252R0**, para a formalização do Contrato de Promessa de Compra e Venda e/ou da Escritura Pública de Compra e Venda, e que se compromete a entregá-los quando convocado, válidos e vigentes.

Local e data: \_\_\_\_\_

**Identificação do Representante Legal da Empresa:**

Nome Completo: \_\_\_\_\_

CPF: \_\_\_\_\_ Telefone: \_\_\_\_\_

Assinatura: \_\_\_\_\_

**Testemunha 01:**

Nome Completo: \_\_\_\_\_

CPF: \_\_\_\_\_ Telefone: \_\_\_\_\_

**Testemunha 02:**

Nome Completo: \_\_\_\_\_

CPF: \_\_\_\_\_ Telefone: \_\_\_\_\_



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

(MODELO PARA PESSOA FÍSICA)

O(s) abaixo assinado (s), na qualidade de proprietário(s) do imóvel ofertado, por meio da presente, **DECLARA** que tem pleno conhecimento e atende a todos os requisitos exigidos na TABELA 01 do item 3, bem como possui todos os documentos exigidos no item 8 deste Edital de Chamada Pública nº **009/2023**, processo nº **2021-252R0**, para a formalização do Contrato de Promessa de Compra e Venda e/ou da Escritura Pública de Compra e Venda, e que se compromete a entregá-los quando convocado, válidos e vigentes.

Local e data: \_\_\_\_\_

**Identificação do(s) Proprietário(s):**

Nome Completo: \_\_\_\_\_

CPF: \_\_\_\_\_ Telefone: \_\_\_\_\_

Endereço: \_\_\_\_\_

Assinatura: \_\_\_\_\_

**Testemunha 01:**

Nome Completo: \_\_\_\_\_

CPF: \_\_\_\_\_ Telefone: \_\_\_\_\_

**Testemunha 02:**

Nome Completo: \_\_\_\_\_

CPF: \_\_\_\_\_ Telefone: \_\_\_\_\_



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

(MODELO PARA PESSOA JURÍDICA)

NOME/RAZÃO SOCIAL: \_\_\_\_\_

CNPJ/MF: \_\_\_\_\_

ENDEREÇO: \_\_\_\_\_

O abaixo assinado, na qualidade de responsável legal da empresa proprietária do imóvel ofertado, por meio da presente, **DECLARA** sob as penas da lei, para fins de participação da Chamada Pública nº **009/2023**, processo nº **2021-252R0**, 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 8.666/1993 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 **009/2023**, processo nº **2021-252R0** 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 8.666/1993 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 **009/2023**, processo nº **2021-252R0** 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 **009/2023**, processo nº **2021-252R0** 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 aquisição conduzido por meio do Edital de Chamada Pública nº **009/2023**, processo nº **2021-252R0**.

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 aquisição conduzido por meio do Edital de Chamada Pública nº **009/2023**, processo nº **2021-252R0**.

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 **009/2023**, processo nº **2021-252R0**, 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 **009/2023**, processo nº **2021-252R0**, 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 22/12/2023 14:38:20 -03:00



### INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO

Documento capturado em 22/12/2023 14:38:20 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)  
por IZAURA DA CONCEIÇÃO MALVERDI BARBOZA (PRESIDENTE (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/2023-9QTMF2>