



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

<b>IDENTIFICAÇÃO DO TERMO DE REFERÊNCIA</b>	
<b>Título do Projeto:</b> Aquisição de terreno visando a construção de unidade escolar para ampliação da oferta de vagas existente na Região Administrativa 03 do Município de Serra – ES.	
<b>Delimitação do Objeto:</b> 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.	
<b>Modalidade de Licitação:</b> Dispensa de Licitação	<b>Dados Orçamentários:</b> Programa de trabalho: 12.361.0033.1672 - Modernização, Ampliação e Adequação da Rede de Escolas de Ensino Fundamental; 12.362.0033.1673 - Modernização, Ampliação e Adequação da Rede de Escolas de Ensino Médio; Natureza da despesa: 449061 Subelemento: 03 Fonte: 500, 540, 550
<b>Base Legal:</b> Art. 24, Inciso X, Lei nº 8.666/93 Decreto nº 3.126-R – Gestão Patrimonial Imobiliária no ES	
<b>Estimativa de Custos Global – Base Legal:</b> Art. 40, § 2º, II, Lei nº 8.666/93. Conforme detalhamento disponível no Anexo II, estima-se o valor entre R\$ 3.747.480,00 e R\$ 12.491.600,00. O valor da proposta de venda do imóvel deverá estar de acordo com o preço praticado no mercado imobiliário da respectiva região e deverá ser convalidado por meio de Laudo de Avaliação pela CAI/SEDU.	
<b>Prazo Estipulado para contratação – Base Legal:</b> 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. O contrato poderá ser dispensado caso não haja modificações a serem realizadas no imóvel para aquisição pela SEDU.	
<b>Unidade Administrativa Responsável pela Coordenação Geral do Termo de Referência:</b> GERFE – Gerência de rede Física / Secretaria de Estado da Educação – SEDU	
<b>Responsáveis pela Elaboração e assinatura do Termo de Referência:</b> Luiza Fernanda da Silva Marcelo Amorim Gonçalves Roberto Luiz Gomes	
<b>Colaboradores na elaboração do Termo de Referência:</b> Leonardo Lecco Loureiro Karla Juliana de Souza Coelho	
<b>Data de elaboração:</b> 01/11/2023	
<b>Data prevista para implantação:</b> 01/11/2024	
<b>Número da versão e data:</b> V00 – 01/11/2023	
<b>Identificação do Nível de Alçada:</b> ( ) Valor estimado de até R\$ 100.000,00 (subsecretário da área). ( ) Valores acima de R\$ 100.000,00 até R\$ 500.000,00 (aprovação pelo conjunto dos subsecretários SEDU). (X) Valores acima de R\$ 500.000,00 (aprovação pelos subsecretários em conjunto com o secretário da SEDU) *O valor efetivamente a ser pago será aquele estabelecido por meio de Laudo de Avaliação a ser elaborado pela CAI/SEDU, nos termos do art. 23, do Decreto Estadual 3126-R, de 11/10/2012.	
<b>Analisado pelo COAP em reunião realizada no dia 13/09/2023, conforme Ata Nº 1.260/2023.</b>  O COAP foi instituído por meio da PORTARIA nº 006-R, de 14 de janeiro de 2020, publicada no DOEES em 15.01.2020.	



## **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 conseqüente 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 conseqüência, 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.

Meta 03: Universalizar, até 2016, o atendimento escolar para toda população de 15 (quinze) a 17 (dezessete) 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).



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

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.

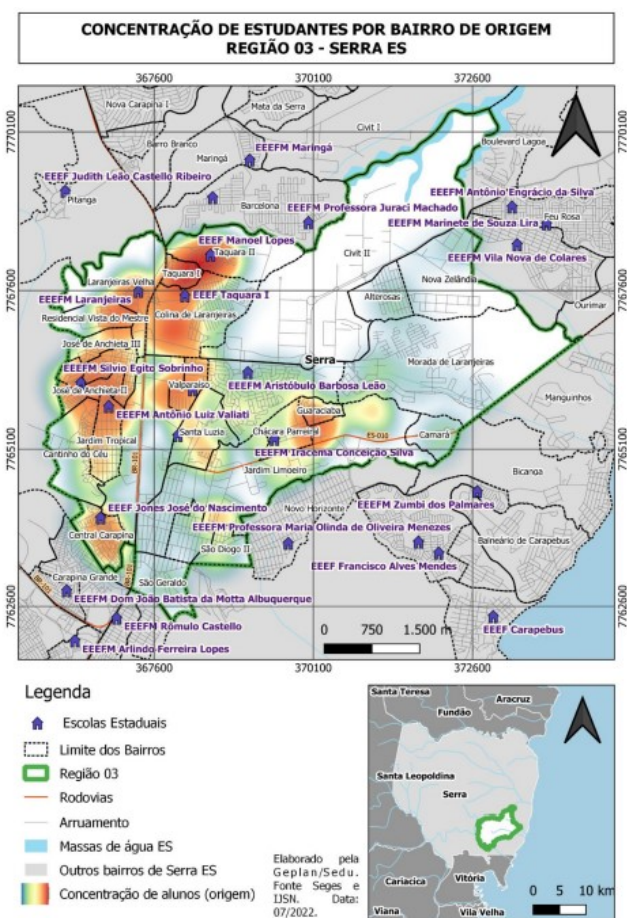


Figura 1: Mapa geral do município. Fonte: Geplan, 2022.

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



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

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 Lei Estadual nº 7.943 de 16/12/2004.</p>
2	<p>Deve estar localizado no município da Serra/ES, na região composta pelos seguintes Bairros: Jardim Limoeiro, Colina de Laranjeiras, Taquara I e Taquara II.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p>
3	<p>Deve possuir escritura e registro no Cartório de Registro de Imóveis, livre e desembaraçado de quaisquer Ônus Reais ou Fiscais.</p>	<p>Um imóvel regular, livre e desembaraçado garante que o Estado não estará adquirindo imóvel clandestino e/ou com pendências para utilização.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
4	<p>Não pode alcançar ou ultrapassar 30% de inclinação tendo a cota da rua como ponto de partida.</p>	<p>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.</p>



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

Item	Tabela 01 – Requisitos Essenciais	Justificativa
		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 a mobilidade aos alunos, servidores e ao público em geral.	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. 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 turbação 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 considerá-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.



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

- 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.
- 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 acive se estiver localizado acima.</p> <p>Um terreno com acive 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>



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

Item	Tabela 02 – Requisitos Desejáveis	Justificativa
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.	Quanto mais próximo estiver o transporte público da unidade escolar, menor será a incidência de riscos aos alunos e servidores em seus deslocamentos diários. 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.
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;



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

- 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:
  - 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;



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

- 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;
- 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**

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 melhor esse requisito poderá ser realizada visita “in loco”, por equipe multidisciplinar desta SEDU e o proprietário.	4



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

Item	Tabela 02 – Requisitos Desejáveis	Observações	Pontuação Máxima até
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



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

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 DESTES, 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;

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 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”).



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

- 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 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;



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

- 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 I**  
**MODELO DE PROPOSTA COMERCIAL**



ANEXO I  
MODELO DE PROPOSTA COMERCIAL

**OBJETO:** (descrever o objeto).

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL OFERTADO:	
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 do Cadastro Imobiliário registrado 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 do terreno (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)

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



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

DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS <b>ESSENCIAIS</b> ATENDIDOS
(Descrever todos os requisitos exigidos na Tabela 01 e no item 3.3 que estão sendo atendidos)

DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS <b>DESEJÁVEIS</b> ATENDIDOS
(Descrever todos os requisitos exigidos na Tabela 02 e no item 3.5 que estão sendo atendidos)

**Observações:**

1. Deverão ser apresentados todos os documentos exigidos no item 6 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 II**  
**DETALHAMENTO VALOR ESTIMADO PARA AQUISIÇÃO**  
**DE IMÓVEL NA REGIÃO ADMINISTRATIVA 03 DO**  
**MUNICÍPIO DA SERRA**



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

Os valores aqui apurados buscam atender o disposto no Art. 40, § 2º, II, da Lei nº 8.666 de 1993:

“Art. 40. O edital conterà no preâmbulo o número de ordem em série anual, o nome da repartição interessada e de seu setor, a modalidade, o regime de execução e o tipo da licitação, a menção de que será regida por esta Lei, o local, dia e hora para recebimento da documentação e proposta, bem como para início da abertura dos envelopes, e indicará, obrigatoriamente, o seguinte:

[...]

§ 2º Constituem anexos do edital, dele fazendo parte integrante:

[...]

II - orçamento estimado em planilhas de quantitativos e preços unitários;

[...]”

Para a aquisição de imóveis a Administração Pública, ciente de demanda para a qual será necessário comprar imóvel, estabelece a finalidade para o bem que será adquirido e as principais características que o mesmo deve conter, não havendo elaboração de planilha de quantitativos e preços unitários.

Importante destacar que o valor do imóvel sofre influência de vários fatores como por exemplo tamanho, localização, topografia, zoneamento, infraestrutura urbana disponível na região, disponibilidade e proximidade a serviços públicos e urbanos, regularidade documental, interesses do proprietário, entre outros.

Dessa forma, pretende-se através deste documento demonstrar o modo utilizado para definição do valor estimado que constará no Termo de Referência do referido Certame, que tramita no processo nº 2021-252R0.

Foi estabelecido contato com o Conselho Regional de Corretores de Imóveis da 13ª Região/ES – CRECI/ES. Este informou não dispor de parâmetros de valor por m<sup>2</sup> (metro quadrado) para os bairros e/ou municípios da Grande Vitória.

Desta forma optou-se por definir esse valor estimado a partir de um valor de mercado obtido através de pesquisas de valores de terrenos disponíveis a venda na região pretendida, sendo esta a região administrativa 03 do Município de Serra, em um dos seguintes bairros: Jardim Limoeiro, Colina de Laranjeiras, Taquara I, Taquara II e Valparaíso, conforme estabelecido pelo estudo de fluxo realizado pela Gerência de Planejamento – GEPLAN.

A pesquisa foi realizada com consulta a páginas/sites da internet.

Após realização da pesquisa, foram selecionados 05 (cinco) terrenos com áreas diversas, cujas propostas foram utilizadas como parâmetro para estimar o valor.

No Anexo III encontram-se disponíveis as páginas dos sites com as ofertas dos terrenos selecionados, sendo estes:



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

<b>Área 01</b>	
<b>Anunciante:</b>	Luiz Pinho
<b>Página na internet:</b>	<a href="https://es.olx.com.br/norte-do-espírito-santo/terrenos/lote-terreno-para-venda-possui-3821-metros-quadrados-em-valparaíso-serra-es-1158834897?lis=listing_1100">https://es.olx.com.br/norte-do-espírito-santo/terrenos/lote-terreno-para-venda-possui-3821-metros-quadrados-em-valparaíso-serra-es-1158834897?lis=listing_1100</a>
<b>Acesso em:</b>	20/06/2023, às 10:41 horas
<b>Descrição do terreno:</b>	Lote/Terreno para venda possui 3.821 metros quadrados em Valparaíso - Serra - ES
<b>Bairro:</b>	Valparaíso
<b>Área:</b>	3.821,05 m <sup>2</sup>
<b>Valor do anúncio:</b>	R\$ 5.731.500,00
<b>Valor por m<sup>2</sup>:</b>	R\$ 1.499,98 / m <sup>2</sup>

<b>Área 02</b>	
<b>Anunciante:</b>	Schirlei Hammer - Corretora de Imóveis
<b>Página na internet:</b>	<a href="https://www.schirleihammerimoveis.com.br/detalhes-imovel/98-terreno-venda-colina-de-laranjeiras-serra-es.html">https://www.schirleihammerimoveis.com.br/detalhes-imovel/98-terreno-venda-colina-de-laranjeiras-serra-es.html</a>
<b>Acesso em:</b>	20/06/2023, às 10:50 horas
<b>Descrição do terreno:</b>	Terreno Laranjeiras Avenida Eldes Scherrer Souza
<b>Bairro:</b>	Colina de Laranjeiras
<b>Área:</b>	4.275 m <sup>2</sup>
<b>Valor do anúncio:</b>	R\$ 16.245.000,00
<b>Valor por m<sup>2</sup>:</b>	R\$ 3.800,00 / m <sup>2</sup>

<b>Área 03</b>	
<b>Anunciante:</b>	Imovi Consultoria Ltda - EPP
<b>Página na internet:</b>	<a href="https://es.olx.com.br/norte-do-espírito-santo/terrenos/oportunidade-terreno-com-5-948m-para-venda-em-jardim-limoeiro-1124173814?lis=listing_1100">https://es.olx.com.br/norte-do-espírito-santo/terrenos/oportunidade-terreno-com-5-948m-para-venda-em-jardim-limoeiro-1124173814?lis=listing_1100</a>
<b>Acesso em:</b>	20/06/2023, às 11:00 horas
<b>Descrição do terreno:</b>	Oportunidade terreno com 5.948m <sup>2</sup> para venda em Jardim Limoeiro
<b>Bairro:</b>	Jardim Limoeiro
<b>Área:</b>	5.948 m <sup>2</sup>
<b>Valor do anúncio:</b>	R\$ 7.430.000,00
<b>Valor por m<sup>2</sup>:</b>	R\$ 1.249,16 / m <sup>2</sup>



<b>Área 04</b>	
<b>Corretora imobiliária:</b>	Priscila Silva Tozzi
<b>Página na internet:</b>	<a href="https://es.olx.com.br/norte-do-espírito-santo/terrenos/av-principal-do-taquara-2-ao-lado-do-serra-park-1023907637?lis=listing_no_category">https://es.olx.com.br/norte-do-espírito-santo/terrenos/av-principal-do-taquara-2-ao-lado-do-serra-park-1023907637?lis=listing_no_category</a>
<b>Acesso em:</b>	20/06/2023, às 11:03 horas
<b>Descrição do terreno:</b>	Av. Principal do Taquara 2, ao lado do SERRA PARK
<b>Bairro:</b>	Taquara II
<b>Área:</b>	6.242 m <sup>2</sup>
<b>Valor do anúncio:</b>	R\$ 2.184.000,00
<b>Valor por m<sup>2</sup>:</b>	R\$ 349,89 / m <sup>2</sup>

<b>Área 05</b>	
<b>Corretora imobiliária:</b>	Flex Imobiliária
<b>Página na internet:</b>	<a href="https://es.olx.com.br/norte-do-espírito-santo/terrenos/area-a-venda-no-bairro-jardim-limoeiro-serra-es-995575781?lis=listing_1100">https://es.olx.com.br/norte-do-espírito-santo/terrenos/area-a-venda-no-bairro-jardim-limoeiro-serra-es-995575781?lis=listing_1100</a>
<b>Acesso em:</b>	20/06/2023, às 11:10 horas
<b>Descrição do terreno:</b>	Área à venda no bairro Jardim Limoeiro - Serra/ES
<b>Bairro:</b>	Jardim Limoeiro
<b>Área:</b>	8.061 m <sup>2</sup>
<b>Valor do anúncio:</b>	R\$ 4.836.600,00
<b>Valor por m<sup>2</sup>:</b>	R\$ 600,00 / m <sup>2</sup>

A partir das propostas supracitadas é possível observar grande variação no valor do metro quadrado, confirmando a informação anteriormente mencionada de que o valor do imóvel sofre influência de diversos fatores. Desta forma, para estimar o valor, foi realizada análise da discrepância entre os preços – Anexo IV.

Foram apurados o desvio padrão e o coeficiente de variação dos preços obtidos. Quando o coeficiente de variação for superior a 25%, deverá ser adotada a mediana. Nos casos em que o coeficiente for menor que o percentual citado, poderá ser utilizado a média ou o menor preço, sendo desconsiderados neste último critério os preços inexequíveis e os excessivos, conforme orientação contida no Manual de Pesquisa de Preços do STJ, versão 2021.

Na presente pesquisa obtivemos coeficiente de variação de 97,95%. Desta forma, a metodologia utilizada foi a mediana.



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

Desta forma, o valor por metro quadrado obtido foi R\$ 1.249,16 (um mil, duzentos e quarenta e nove reais e dezesseis centavos), conforme consta na planilha de Análise da Discrepância entre os Preços.

A partir deste valor e considerando que o objeto do certame se refere a terreno com área entre 3.000 e 10.000m<sup>2</sup>, **estima-se que o valor para sua aquisição será 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).**

Destaca-se que os valores acima são meramente estimativos e poderão sofrer variações para mais ou menos.

O valor efetivamente a ser pago será aquele estabelecido por meio de Laudo de Avaliação a ser elaborado pela CAI/SEDU, nos termos do art. 23, do Decreto Estadual 3126-R, de 11/10/2012.



**ANEXO III**  
**PESQUISA DE VALOR DE MERCADO**



Buscar



+ Desapegar



R\$ 5.731.500



Lote/Terreno para venda possui 3821 metros quadrados em Valparaíso - Serra - ES

Publicado em 10/04 às 22:37

## Descrição

Código do anúncio: 16TD15

Sao duas áreas, uma com 3.821,05 m<sup>2</sup> e outro com 3.757,52 m<sup>2</sup> , uma do lado da outra, valor de R\$ 1500,00 o m<sup>2</sup>. Vendidas juntas ou separadas.

⚠️ Ao clicar em ver número de telefone, seus dados serão compartilhados pela OLX com o anunciante.

Saiba mais

Usamos **cookies** para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa Política de Cookies .

Entendi

LUIZ PINHO (anunciante)



Ver no mapa

### Localização

CEP 2916582 Município Serra Bairro Valparaís Logradouro Rua Marataízes

### Detalhes

Categoria Terrenos, sítios e fazendas Tipo Tipo Terrei Condomínio IPTU R\$ 0 IPTU R\$ 0 Tamanho 3821m²

### Anúncios relacionados



Bomba hidráulica carneiro N° 3 R\$ 1

### Anunci


Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa Política de Cookies .

PRO



LUIZ PINHO (anunciante)

## LUIZ PINHO

 (27) 98111-1549

Último acesso há null

Verificado com:   

Na OLX desde fevereiro de 2022

 [Ver todos os anúncios](#)

### Dicas de segurança

Não faça pagamentos antes de verificar o que está sendo anunciado.

Irregularidades no anúncio? [Denunciar](#)

Baixe grátis o aplicativo!



### Pesquisas Populares

Agro e indústria

Animais de  
estimação

Artigos infantis

Autos e peças

Usamos **cookies** para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa Política de Cookies .

[Vagas de emprego](#)

LUIZ PINHO (anunciante)

Dicas de segurança

Vender na OLX

Plano Profissional

Mapa do site



Sobre a OLX, Termos de uso, Política de privacidade, e Proteção à Propriedade Intelectual  
© Bom Negócio Atividades de Internet Ltda. Rua do Catete, 359, Flamengo - 22220-001 - Rio de Janeiro, RJ

Usamos **cookies** para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa Política de Cookies .

---

LUIZ PINHO (anunciante)

Principal » Venda » Terreno » Terreno SC31263

## Terreno Laranjeiras Avenida Eldes Scherrer Souza

Colina de Laranjeiras, Serra, Espírito Santo



### Terreno Laranjeiras

Cód. Referência: SC31263

Perfil: Novo

Posição: Frente Avenida

Financiamento: Sim

#### Medidas

Área Total: 4275,00m<sup>2</sup> (R\$ 3.800/m<sup>2</sup>)

Área Privativa: 4275,00m<sup>2</sup>

Terreno Área Total: 4275,00m<sup>2</sup>

#### Localização

Cidade: Serra / ES

Bairro: Colina de Laranjeiras

Endereço: Avenida Eldes Scherrer Souza

CEP: 29167-080

Valor de venda:  
**R\$ 16.245,00**

Valor sujeito a alteração

Versão para

Enviar por e

Mais inform

Solicitar liga

Imóveis rela

Adicionar ac

Compartilhe com seus

Tweetar

WhatsApp

## DESCRIÇÃO

Oportunidade para você investidor/comerciante área plana com 4.275 metros quadrados com frente para Av. Eldes Scherrer Souza, uma das principais avenidas com excelente localização para abrir seu comércio.

- Investimento R\$ 3.800,00 no m<sup>2</sup>

- São 4.275 metros quadrados em um dos melhores centros comerciais da

Serra;

- Localizado em Laranjeiras um dos bairros mais completos e valorizados.

Schirlei Hammer

Creci 12359- F

(27) 9 9854 7818

schirleihammerimoveis.com.br

Tem interesse neste imóvel?

Deixe sua mensagem, será um prazer atendê-lo.

Me Chame no Wha

Este site usa cookies para melhorar a sua experiência no uso do site. Ao usá-lo, você concorda com o uso de cookies.

OK

Política de Privacidade

Offline (Deixe sua mensagem)



Schirlei Neumann Hammer  
Creci: 12359 - F  
Telefone: (27) 99854-7818  
Celular: (27) 99854-7818   
E-mail: schirleineumann@hotmail.com

## MAIS INFORMAÇÕES

Nome: \*

E-mail: \*

Telefone: \*

Mensagem:  
Olá, estou interessado no imóvel SC31263 no bairro Colina de Laranjeiras que encontrei no site. Por favor, entre em contato.

Sou humano [Privacidade - Termos e Condições](#)

ENVIAR

## IMÓVEIS SIMILARES

**Pronto Para Morar**

**Terreno Laranjeiras**

**Terreno**  
📍 Parque Residencial Laranjeiras / Serra - ES

**R\$ 35.000.000,00** Ref: SC11951

**Pronto Para Morar** es Scherrer Souza -  
La. ....

**Terreno avenida Eldes Scherrer Souza -  
Laranjeiras**

**Terreno**  
📍 Parque Residencial Laranjeiras / Serra - ES

**R\$ 16.245.000,00** Ref: SC68717

**Pronto Para Morar** celos

**Terreno Audifax Barcelos**

**Terreno**  
📍 Residencial Centro da Serra / Serra - ES

**R\$ 6.000.000,00** Ref: SC06254

Me Chame no Wha

Este site usa cookies para melhorar a sua experiência no uso do site. Ao usá-lo, você concorda com o uso de cookies.

OK

[Política de Privacidade](#)

Offline (Deixe sua mensagem)

» Cadastre seu e-mail e receba novidades exclusivas.

Nome:

E-mail:

Cidade:

ENVIAR



### Sobre nós

Schirlei Hammer - Corretora de imóveis / CRECI:  
012359-F  
Rua das Cotovias - Morada de Laranjeiras  
Cep: 29166-700, Serra - ES  
www.schirleihammerimoveis.com.br

### Atendimento

☎ 27998547818  
(27) 99936-3072

Financiamento

Encomende seu Imóvel

Anuncie seu Imóvel

Notícias

Fale Conosco

Política de

© 2023 - Schirlei Hammer - Corretora de imóveis - Todos os direitos reservados

📊 Indicadores

🗺 Mapa do Site

✉ Webmail

Me Chame no WhatsApp

Este site usa cookies para melhorar a sua experiência no uso do site. Ao usá-lo, você concorda com o uso de cookies.

OK

Política de Privacidade

Offline (Deixe sua mensagem)



Buscar



+ Desapegar



R\$ 7.430.000

OPORTUNIDADE TERRENO COM 5.948M<sup>2</sup> PARA VENDA EM JARDIM LIMOEIRO

Publicado em 09/04 às 21:47



## Descrição

Código do anúncio: TE00078

OPORTUNIDADE TERRENO PARA VENDA!!

Localização privilegiada, área em valorização comercial.

- Terreno de 5.948 M<sup>2</sup>

- Terreno de fácil acesso, rua tranquila, comércios próximos, prédios vizinhos. Bem localizado.

CÓD. TE00078

---. Você irá se encantar por cada detalhe desse apartamento que possui uma planta incrível!!

Sem dúvidas não ficará disponível por muito tempo, agende uma visita com nossa equipe de vendas!

Entre em contato para mais informações

(com WhatsApp!)

Ética, Compromisso e Profissionalismo. Imovi Consultoria Imobiliária - CRECI 7219-J [www.imoviimobiliaria.com.br](http://www.imoviimobiliaria.com.br)

Fale conosco: -

ⓘ Ao clicar em ver número de telefone, seus dados serão compartilhados pela OLX com o anunciante.

Saiba mais



## Localização

CEP

29163250 Município

Serra

Bairro

São Diogo I Logradouro

Rua Almerinda Alves da  
Silva

## Detalhes

Categoria Terrenos, sítios e fazendas Tipo Terrenos Condomínio R\$ 0 IPTU R\$ 0 Tamanho 5948m²

### Anúncios relacionados



Ford F4000 4X4  
R\$ 205.000



Microondas LG 19 litros  
R\$ 250



Janela de madeira  
R\$ 300

## Anunciante

PRO



Imovi Consultoria Ltda - EPP

(27) 3244... ver número  
Ver todos os anúncios

Karla Edit

karla.coelho@terra.com.br Edit

27999419746 Edit

Escreva sua mensagem aqui

Enviar mensagem

Seus dados serão compartilhados pela OLX com o anunciante. [Saiba mais](#)

### Dicas de segurança

Não faça pagamentos antes de verificar o que está sendo anunciado.

Irregularidades no anúncio? [Denunciar](#)

Baixe grátis o aplicativo!



Pesquisas Populares

- Agro e indústria
- Animais de estimação
- Artigos infantis
- Autos e peças
- Comércio e escritório
- Eletrônicos e celulares
- Esportes e lazer
- Imóveis
- Moda e beleza
- Música e hobbies
- Para a sua casa
- Serviços
- Vagas de emprego
- Ajuda e contato
- Dicas de segurança
- Vender na OLX
- Plano Profissional
- Mapa do site



Sobre a OLX, Termos de uso, Política de privacidade, e Proteção à Propriedade Intelectual

© Bom Negócio Atividades de Internet Ltda. Rua do Catete, 359, Flamengo - 22220-001 - Rio de Janeiro, RJ



+ Desapegar

Buscar



- Karla >
- Minha Conta
- Chat
- Meus anúncios
- Minhas vendas
- Conta OLX Pay
- Plano profissional
- Meu perfil público
- Minhas compras
- Favoritos
- Segurança e privacidade
- Configuração de comunicações
- Notificações
- Sair



Av. Propício Prudentes ao lado do SERRA PARK ...  
 Publicado em 27/04 às 13:08

### Descrição

Código do anúncio: 809169956

Comercial 6.242m2 frente pra 2 ruas 27 9 9 7 5 0 2 6 5 ao lado do SERRA PARK ... duvidas zap ?

⚠️ Ao clicar em ver número de telefone, seus dados serão compartilhados pela OLX com o anunciante.  
 Saiba mais



### Localização

CEP 29167638 Município Serra Bairro Taquara II Logradouro Rua Manoel Lopes

### Detalhes

Categoria Terrenos, sítios e fazendas Tipo Terrenos Condomínio R\$ 0 IPTU R\$ 0 Tamanho 6242m²

### Anúncios relacionados



Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa Política de Cookies .

Entendi





## Anunciante

PRO



Priscila Silva Tozzi

(27) 9975... ver número  
Ver todos os anúncios

Karla

Editar

karla.coelho@terra.com.br

Editar

27999419746

Editar

Escreva sua mensagem aqui

Enviar mensagem

Seus dados serão compartilhados pela OLX com o anunciante. [Saiba mais](#)

### Dicas de segurança

Não faça pagamentos antes de verificar o que está sendo anunciado.

Irregularidades no anúncio? [Denunciar](#)

Baixe grátis o aplicativo!



### Pesquisas Populares

Agro e indústria

Animais de estimação

Artigos infantis

Autos e peças

Eletrônicos e

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa Política de Cookies .

Vagas de emprego

Ajuda e contato

Dicas de segurança

Vender na OLX  
Plano Profissional  
Mapa do site



Sobre a OLX, Termos de uso, Política de privacidade, e Proteção à Propriedade Intelectual  
© Bom Negócio Atividades de Internet Ltda. Rua do Catete, 359, Flamengo - 22220-001 - Rio de Janeiro, RJ

Usamos **cookies** para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa Política de Cookies .



+ Desapegar

Buscar



R\$ 4.836.600



Área à venda no bairro Jardim Limoeiro - Serra/ES

Publicado em 13/04 às 18:17

## Descrição

Código do anúncio: FLEX-AREA0037

Área plana e murada totalizando 8.061,16 m<sup>2</sup> com frente para 01 rua e 01 rodovia, o espaço permite a movimentação de veículos leves e pesado e tem fácil acesso para a Grande Vitória. A localização do imóvel gera inúmeras facilidades operacionais que resultam em reduções de custos de produção industrial, de movimentação e armazenamento de produtos.

Distância:

a) BR-101 (Km Norte): 3 km

b) Rodovia do Contorno (ligação Cariacica-Viana): 5km

ÁREA 01 - SERRA - 8.061 m<sup>2</sup> de área total

Venda: R\$ 4.836.600,00 (R\$600,00/m<sup>2</sup>)

IPTU: Consulte

ÁREA 02 -

Chat

Venda: R\$ 2.641.000,00 (R\$600,00/m<sup>2</sup>)

Flex Imobiliária (anunciante)

Saiba mais: (2.7) .. (plantão) e (2.7) .. (whatsapp)

\*Consulte valor e disponibilidade, sujeitos à alteração e sem aviso prévio.

Chave do anúncio: zvGjm4ZNp813DFA8

⚠️ Ao clicar em ver número de telefone, seus dados serão compartilhados pela OLX com o anunciante.

Saiba mais



## Localização

CEP 29164052 Município Serra Bairro Jardim Limoeiro

## Detalhes

Categoria Terrenos, sítios e fazendas Tipo Tipo TerreiCondomínio IPTU R\$ 0 IPTU R\$ 0 Tamanho 8061m²


Anunciar

Chat

Flex Imobiliária (anunciante)



## Flex Imobiliária

 (27) 9957 ... ver número

Último acesso há null

Verificado com:   

Na OLX desde fevereiro de 2022

 [Ver todos os anúncios](#)

### Dicas de segurança

ão faça pagamentos antes de verificar o que está sendo anunciado.

Irregularidades no anúncio? [Denunciar](#)

Baixe grátis o aplicativo!



### Pesquisas Populares

Agro e indústria

Animais de  
estimação

Artigos infantis

Autos e peças

Comércio e escritório

Eletrônicos e  
celulares

Chat

Flex Imobiliária (anunciante)

[Ajuda e contato](#)  
[Dicas de segurança](#)  
[Vender na OLX](#)  
[Plano Profissional](#)  
[Mapa do site](#)



Sobre a OLX, Termos de uso, Política de privacidade, e Proteção à Propriedade Intelectual  
© Bom Negócio Atividades de Internet Ltda. Rua do Catete, 359, Flamengo - 22220-001 - Rio de Janeiro, RJ

Chat

Flex Imobiliária (anunciante)



**ANEXO IV**  
**ANÁLISE DA DISCREPÂNCIA ENTRE OS PREÇOS**



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO  
GERÊNCIA DE REDE FÍSICA ESCOLAR  
SUBGERÊNCIA DE PROJETOS, REGULARIZAÇÕES E CONVÊNIOS

**ANÁLISE DA DISCREPÂNCIA ENTRE OS PREÇOS**

1. PREÇOS COLETADOS							
LOTE	ITEM	DESCRIÇÃO	LUIZ PINHO Terreno com 3.821,05m <sup>2</sup> , sendo vendido pelo valor de R\$ 5.731.500,00	SCHIRLEI HAMMER - CORRETORA DE IMÓVEIS Terreno com 4.275 m <sup>2</sup> , sendo vendido pelo valor de R\$ 16.245.000,00	IMOMI CONSULTORIA LTDA Terreno com 5.948m <sup>2</sup> , sendo vendido pelo valor de R\$ 7.430.000,00	PRISCILA SILVA TOZZI Terreno com 6.242m <sup>2</sup> , sendo vendido pelo valor de R\$ 2.184.000,00	FLEX IMOBILIÁRIA Terreno com 8.061m <sup>2</sup> , sendo vendido pelo valor de R\$ 4.836.600,00
1	1	Valor / m <sup>2</sup> Terreno localizado na região 03 de Serra - ES em um dos seguintes bairros: Jardim Limoeiro, Colina de Laranjeiras, Taquara I, Taquara II e Valparaíso. Valores obtidos através de consulta a páginas de internet	R\$ 1.499,98	R\$ 3.800,00	R\$ 1.249,16	R\$ 349,89	R\$ 600,00



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO  
GERÊNCIA DE REDE FÍSICA ESCOLAR  
SUBGERÊNCIA DE PROJETOS, REGULARIZAÇÕES E CONVÊNIOS

**ANÁLISE DA DISCREPÂNCIA ENTRE OS PREÇOS**

**2. PREÇOS VÁLIDOS**

LOTE	ITEM	DESCRIÇÃO	LUIZ PINHO Terreno com 3.821,05m <sup>2</sup> , sendo vendido pelo valor de R\$ 5.731.500,00	SCHIRLEI HAMMER - CORRETORA DE IMÓVEIS Terreno com 4.275 m <sup>2</sup> , sendo vendido pelo valor de R\$ 16.245.000,00	IMOMI CONSULTORIA LTDA Terreno com 5.948m <sup>2</sup> , sendo vendido pelo valor de R\$ 7.430.000,00	PRISCILA SILVA TOZZI Terreno com 6.242m <sup>2</sup> , sendo vendido pelo valor de R\$ 2.184.000,00	FLEX IMOBILIÁRIA Terreno com 8.061m <sup>2</sup> , sendo vendido pelo valor de R\$ 4.836.600,00
1	1	Valor / m <sup>2</sup> Terreno localizado na região 03 de Serra - ES em um dos seguintes bairros: Jardim Limoeiro, Colina de Laranjeiras, Taquara I, Taquara II e Valparaíso. Valores obtidos através de consulta a páginas de internet	R\$ 1.499,98	EXCESSIVO	R\$ 1.249,16	INEXEQUÍVEL	INEXEQUÍVEL



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO  
GERÊNCIA DE REDE FÍSICA ESCOLAR  
SUBGERÊNCIA DE PROJETOS, REGULARIZAÇÕES E CONVÊNIOS

ANÁLISE DA DISCREPÂNCIA ENTRE OS PREÇOS										MÉDIA DAS MÉDIAS
LOTE	ITEM	DESCRIÇÃO	MÉDIA	MEDIANA	MENOR PREÇO VÁLIDO	DISCREPÂNCIA ENTRE MÉDIA E MENOR PREÇO VÁLIDO	DESVIO PADRÃO	COEFICIENTE DE VARIAÇÃO	BALIZAMENTO INDICADO	97,95%
1	1	Valor / m <sup>2</sup> Terreno localizado na região 03 de Serra - ES em um dos seguintes bairros: Jardim Limoeiro, Colina de Laranjeiras, Taquara I, Taquara II e Valparaíso. Valores obtidos através de consulta a páginas de internet	R\$ 1.499,81	R\$ 1.249,16	R\$ 1.249,16	20,07%	R\$ 1.223,57	97,95%	MEDIANA	MEDIANA

## ASSINATURAS (5)

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

### **KARLA JULIANA DE SOUZA COELHO**

COMISSIONADO  
SUPROJ - SEDU - GOVES  
assinado em 07/11/2023 15:17:48 -03:00

### **LEONARDO LECCO LOUREIRO**

SUBGERENTE QCE-05  
SUPROJ - SEDU - GOVES  
assinado em 06/11/2023 16:47:08 -03:00

### **MARCELO AMORIM GONCALVES**

GERENTE QCE-03  
GERFE - SEDU - GOVES  
assinado em 06/11/2023 16:09:14 -03:00

### **LUIZA FERNANDA DA SILVA**

GERENTE QCE-03  
GEPLAN - SEDU - GOVES  
assinado em 07/11/2023 13:34:10 -03:00

### **ROBERTO LUIZ GOMES**

SUBGERENTE QCE-05  
SPATR - SEDU - GOVES  
assinado em 06/11/2023 17:06:46 -03:00



#### **INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO**

Documento capturado em 07/11/2023 15:17:49 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)  
por KARLA JULIANA DE SOUZA COELHO (COMISSIONADO - SUPROJ - 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-VVL3Q0>