



**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 da Campo Grande, Município de Cariacica – ES.	
<b>Delimitação do Objeto:</b> Aquisição de terreno na região de Campo Grande, Município de Cariacica, 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\$ 2.016.120,00 e R\$ 6.720.400,00. 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 (licença médica - assinado pelo superior direto) Marcelo Amorim Gonçalves Roberto Luiz Gomes	
<b>Colaboradores na elaboração do Termo de Referência:</b> Leonardo Lecco Loureiro Karla Juliana de Souza Coelho (em férias - assinado pelo superior direto)	
<b>Data de elaboração:</b> 13/07/2022	
<b>Data prevista para implantação:</b> 01/11/2024	
<b>Número da versão e data:</b> V03 – 26/10/2023	
<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 20/07/2023, conforme Ata Nº 1.254/2023.</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 de Campo Grande, Município de Cariacica, 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 pelo menos 12 salas de aula, foi diagnosticada a partir de análise realizada pela Gerência de Planejamento – GEPLAN, e integra os presentes autos (peça #5).
- 2.2. O estudo supracitado aponta que no bairro Campo Grande não há nenhuma escola da rede estadual, porém, nos bairros do entorno há 5 unidades: EEEFM Prof. Maria de Lourdes Santos Silva, EEEF Antônio Esteves, EEEFM Ary Parreiras, EEEFM Prof. Joaquim Barbosa Quitiba, EEEFM Nossa Senhora Aparecida, que ofertam ensino em tempo parcial e integral.
- 2.3. O estudo relata que essas unidades escolares operam, atualmente, com densidade alta, apresentando 90,6% de ocupação em média, atendendo os alunos residentes no bairro Campo Grande e bairros adjacentes como Vila Capixaba, Santa Cecília, Dom Bosco, Itanguá, Rio Branco, Oriente, Alto Lage, Vera Cruz, São Conrado, São Geraldo e Vila Palestina.
- 2.4. O estudo conclui que a região apresenta uma alta demanda de alunos e propõe que a oferta na região seja ampliada, seja pela reforma/ampliação de imóvel (eis) atualmente em funcionamento ou com a criação nova unidade escolar, devendo esta apresentar um mínimo de 12 salas de aulas, de modo a atender ao menos 2 turmas entre o 6º ao 9º ano, produzindo assim uma capacidade inicial de absorção de 360 vagas.
- 2.5. 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.
- 2.6. 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).



2.7. 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 precípuas da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.

2.8. 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 na região de Campo Grande, município de Cariacica/ES, a fim de atender a demanda por vagas.

### 3. REQUISITOS MÍNIMOS EXIGIDOS DO IMÓVEL

3.1. Aquisição de terreno com área entre 3.000 e 10.000m<sup>2</sup> e ao menos 01 (uma) de suas laterais com no mínimo 70 (setenta) metros lineares, para posterior construção de uma unidade escolar.

3.2. O terreno deve localizar-se dentre os bairros de: Campo Grande, Alto Lage, Dom Bosco, Itanguá, Oriente, Rio Branco, Santa Cecília, São Conrado, São Geraldo, Vera Cruz, Vila Capixaba ou Vila Palestina, município de Cariacica – ES.

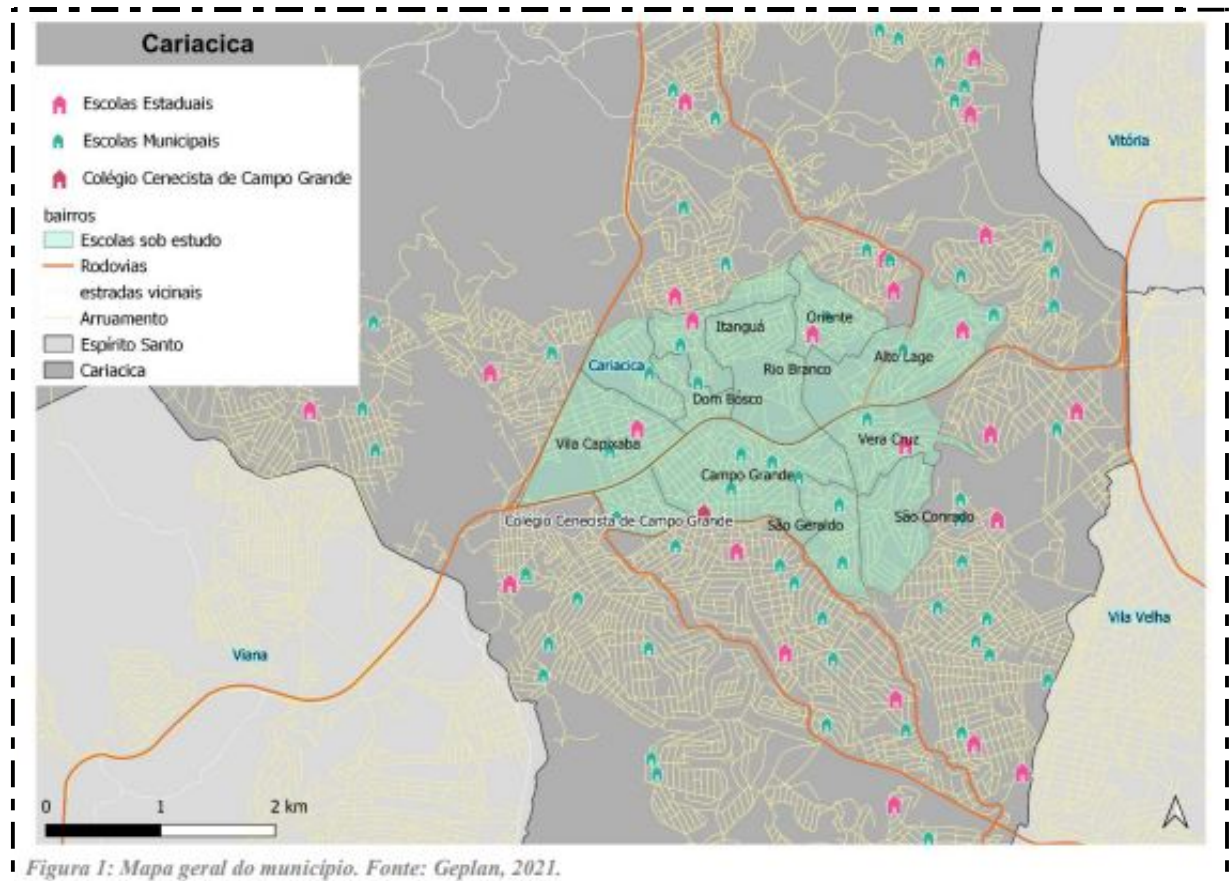


Figura 1: Mapa geral do município. Fonte: Geplan, 2021.

Fonte: Estudo de Fluxo GEPLAN (E-Docs 2021-TCMBJ9)



**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 Cariacica/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 8 e 9 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> (cinco mil metros quadrados) e 10.000m<sup>2</sup> (dezoito 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 assinada pelo 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 de Cariacica/ES, na região composta pelos seguintes Bairros: Campo Grande, Alto Lage, Dom Bosco, Itanguá, Oriente, Rio Branco, Santa Cecília, São Conrado, São Geraldo, Vera Cruz, Vila Capixaba ou Vila Palestina.</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. 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</p>



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

Item	Tabela 01 – Requisitos Essenciais	Justificativa
		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 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	Não deve situar-se em local aterrado com lixo, resíduos ou matérias nocivas à saúde pública ou onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis.	Este requisito busca atender as exigências da Lei Municipal 5.735/2015, que dispõe sobre o parcelamento do solo no município de Cariacica. O proponente deverá apresentar declaração assinada por ele e por 2 testemunhas atestando que a área ofertada não se localiza em área com essas características.
8	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.
9	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



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

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.

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 a cive se estiver localizado acima.</p> <p>Um terreno com a cive 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</p>



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

Item	Tabela 02 – Requisitos Desejáveis	Justificativa
		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. 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.
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.

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 22/12/2021 uma consulta à Secretaria de Estado de Gestão e Recursos Humanos, visando localizar terreno ou imóvel de propriedade do Estado na região objeto da busca.
- 4.2. Em resposta, no dia 27/01/2022, a SEGER informou não ter identificado a disponibilidade de nenhum imóvel.

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

- 5.1. O valor estimado para aquisição está entre **R\$ 2.016.120,00 (dois milhões milhões, dezesseis mil e cento e vinte reais)** e **R\$ 6.720.400,00 (seis milhões, setecentos e vinte mil e quatrocentos reais)** e foi obtido a partir de pesquisa de valores de terrenos disponíveis a venda na região pretendida, conforme descrito no Anexo II.
- 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: 03;

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



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

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 no presente edital:
  - 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;



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

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);

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 8 e 9 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	4



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO

Item	Tabela 02 – Requisitos Desejáveis	Observações	Pontuação Máxima até
		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
Pontuação máxima a ser acrescida:			12

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, deverá(ão) realizá-las no prazo máximo de 90 (noventa) dias corridos e deverá(ão) 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;

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;



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

- 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 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;



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

- 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.



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

**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 DE CAMPO GRANDE, CARIACICA – ES**



## **ANEXO II**

### **DETALHAMENTO VALOR ESTIMADO PARA AQUISIÇÃO DE IMÓVEL NA REGIÃO DE CAMPO GRANDE, CARIACICA – ES**

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 2022-D1FFQ.

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 de Campo Grande, composta pelos bairros: Campo Grande e bairros adjacentes como Vila Capixaba, Santa Cecília, Dom Bosco, Itanguá, Rio Branco, Oriente, Alto Lage, Vera Cruz, São Conrado, São Geraldo e Vila Palestina.

A pesquisa foi realizada com consulta a páginas/sites da internet com oferta de imóveis na região.

Após realização da pesquisa, foram selecionados 04 (quatro) 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>	Vialaranjeira
<b>Página na internet:</b>	<a href="https://es.olx.com.br/norte-do-espírito-santo/terrenos/terreno-700-m2-em-sao-conrado-regiao-de-campo-grande-cariacica-1188393656?lis=listing_1100">https://es.olx.com.br/norte-do-espírito-santo/terrenos/terreno-700-m2-em-sao-conrado-regiao-de-campo-grande-cariacica-1188393656?lis=listing_1100</a>
<b>Acesso em:</b>	15/06/2023, às 09:55 horas
<b>Descrição do terreno:</b>	Terreno 700 m2 em Sao Conrado Regiao de Campo Grande Cariacica
<b>Bairro:</b>	São Conrado
<b>Área:</b>	700 m <sup>2</sup>
<b>Valor do anúncio:</b>	R\$ 270.000,00
<b>Valor por m<sup>2</sup>:</b>	R\$ 385,71 / m <sup>2</sup>

<b>Área 02</b>	
<b>Anunciante:</b>	Paulo Sardenberg Imóveis
<b>Página na internet:</b>	<a href="https://es.olx.com.br/norte-do-espírito-santo/terrenos/terreno-residencial-a-venda-campo-grande-cariacica-987814175?lis=listing_1100">https://es.olx.com.br/norte-do-espírito-santo/terrenos/terreno-residencial-a-venda-campo-grande-cariacica-987814175?lis=listing_1100</a>
<b>Acesso em:</b>	15/06/2023, às 09:17 horas
<b>Descrição do terreno:</b>	Terreno, 3.245 m <sup>2</sup> , à venda por R\$ 2.750.000,00 Rodovia BR-262 - Campo Grande - Cariacica/ES
<b>Bairro:</b>	Campo Grande
<b>Área:</b>	3.245 m <sup>2</sup>
<b>Valor do anúncio:</b>	R\$ 2.750.000,00
<b>Valor por m<sup>2</sup>:</b>	R\$ 847,46 / m <sup>2</sup>



<b>Área 03</b>	
<b>Anunciante:</b>	Ademar Izoton Imóveis
<b>Página na internet:</b>	<a href="https://www.ademarizotonimoveis.com.br/imovel/terreno-venda-vila-capixaba-cariacica-es/363">https://www.ademarizotonimoveis.com.br/imovel/terreno-venda-vila-capixaba-cariacica-es/363</a>
<b>Acesso em:</b>	15/06/2023, às 09:50 horas
<b>Descrição do terreno:</b>	Terreno para Venda no bairro Vila Capixaba, Cariacica ES. Rua Santa Leopoldina, 169, na rua da padaria Pão da Villa.
<b>Bairro:</b>	Vila Capixaba
<b>Área:</b>	1.800 m <sup>2</sup>
<b>Valor do anúncio:</b>	R\$ 1.500.000,00
<b>Valor por m<sup>2</sup>:</b>	R\$ 833,33 / m <sup>2</sup>

<b>Área 04</b>	
<b>Corretora imobiliária:</b>	Ademar Izoton Imóveis
<b>Página na internet:</b>	<a href="https://www.ademarizotonimoveis.com.br/imovel/lote-para-venda-em-sao-conrado-na-cidade-de-cariacica-es/359">https://www.ademarizotonimoveis.com.br/imovel/lote-para-venda-em-sao-conrado-na-cidade-de-cariacica-es/359</a>
<b>Acesso em:</b>	15/06/2023, às 09:52 horas
<b>Anunciante:</b>	Lote para Venda no bairro São Conrado, na cidade de Cariacica ES, na Rua da Cesan. Rua Sanhaço, nº 192, São Conrado, Cariacica-ES.
<b>Bairro:</b>	São Conrado
<b>Área:</b>	744 m <sup>2</sup>
<b>Valor do anúncio:</b>	R\$ 500.000,00
<b>Valor por m<sup>2</sup>:</b>	R\$ 672,04 / 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.



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

Na presente pesquisa obtivemos coeficiente de variação de 24,69%. Desta forma, a metodologia utilizada foi o menor preço válido.

Desta forma, o valor por metro quadrado obtido foi R\$ 672,04 (seiscentos e setenta e dois reais e quatro centavos), conforme conta 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 3.000,00m<sup>2</sup> e 10.000,00m<sup>2</sup>, **estima-se que o valor para sua aquisição será entre R\$ 2.016.120,00 (dois milhões mil e cento e vinte reais) e R\$ 6.720.400,00 (seis milhões, setecentos e vinte mil e quatrocentos 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.



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

**ANEXO III**  
**PREÇOS COLETADOS**



Buscar



+ Desapegar



R\$ 270.000

Terreno 700 m2 em Sao Conrado Regiao de Campo Grande Cariacica

Publicado em 11/06 às 10:33



### Descrição

Vendo, troco e Facilito terreno de 700 m2 em Sao Conrado Regiao de Campo Grande Cariacica

Fundos para a lagoa e o parque do bairro

Muito bem localizado, rua principal, ponto de ônibus em frente

Pego o seu carro como parte de pagamento

Maiores informações e fotos 27 996965646



### Localização

CEP 29141150 Município Cariacica Bairro São Conrado Logradouro Avenida Alice Coutinho Santos

### Detalhes

Categoria Terrenos, sítios e fazendas Tipo Terrenos Tamanho 700m²

### Anúncios relacionados



Chat

vialaranjeira (anunciante)



## Anunciante

PRO




Vialaranjeira

Último acesso há 1 dia

Verificado com:   

Na OLX desde agosto de 2018

 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
- Artigos infantis
- Comércio e escritório
- Esportes e lazer
- Moda e beleza
- Para a sua casa
- Vagas de emprego
- Animais de estimação
- Autos e peças
- Eletrônicos e celulares
- Imóveis
- Música e hobbies
- Serviços

Ajuda e contato

Dicas de segurança

Chat

Plano Profissional

vialaranjeira (anunciante)



Entrar



Terreno, 3.245 m<sup>2</sup>, à venda por R\$ 2.750.000

Rodovia BR-262 - Campo Grande - Cariacica/ES



3.245 m<sup>2</sup>  
área total

### Características

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar sua experiência. Ao navegar nesse site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#)

Entendi

## Sobre o imóvel

Terreno plano com excelente localização, 3.245 m<sup>2</sup>. Confira!

FRENTE: 47,03

LADO DIREITO: 66,10

LADO ESQUERDO: 59,18

FUNDOS: 48,46

**Código: TE0031-PAS**



### Matriz

Avenida Desembargador Santos Neves, 1080 - Loja 01 - Praia do Canto - Vitória/ES [Ver no mapa](#)

Vendas (27) 3235-6565 • WhatsApp  (27) 99600-6919 • Locação (27) 3235-6566

## Imóveis por região

### Vitória

Praia do Canto  
Enseada do Suá  
Santa Lúcia  
Mata da Praia

### Serra

Carapina  
Jacaraípe  
Jardim Limoeiro  
Laranjeiras

### Vila Velha

Praia da Costa  
Centro  
Praia de Itapoã

### Fundão

Praia Grande

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar sua experiência. Ao navegar nesse site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#)

---

CRECI: 2728J

\*Horário de atendimento: 8h-18h.

---

ACOMPANHE-NOS :)



Facilitado por:

**Kenlo**

[Mapa do Site](#)

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar sua experiência. Ao navegar nesse site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#)

## Terreno - Venda, Vila Capixaba, Cariacica ES. | Cód.: 363

📍 Vila Capixaba - Cariacica

📊 IPTU: R\$ 0,00

📊 Condomínio: R\$ 0,00

**R\$ 1.500.000,00**

**Venda**



(<https://s3.imoview.com.br/izotonimoveis/Imoveis/363/n6ss9-20230515-112420-1684864761.jpg>)

### DESCRIÇÃO

Terreno para Venda no bairro Vila Capixaba, Cariacica ES.  
Rua Santa Leopoldina, 169, na rua da padaria Pão da Villa.

Área cercada, constituída de 6 lotes, com área total de 1800 m<sup>2</sup>.  
Escriturado.

Valor do Imóvel R\$ 1.500.000,00.

Informações: 27 3226-5448 ou 98125-3586

### ESPECIFICAÇÕES

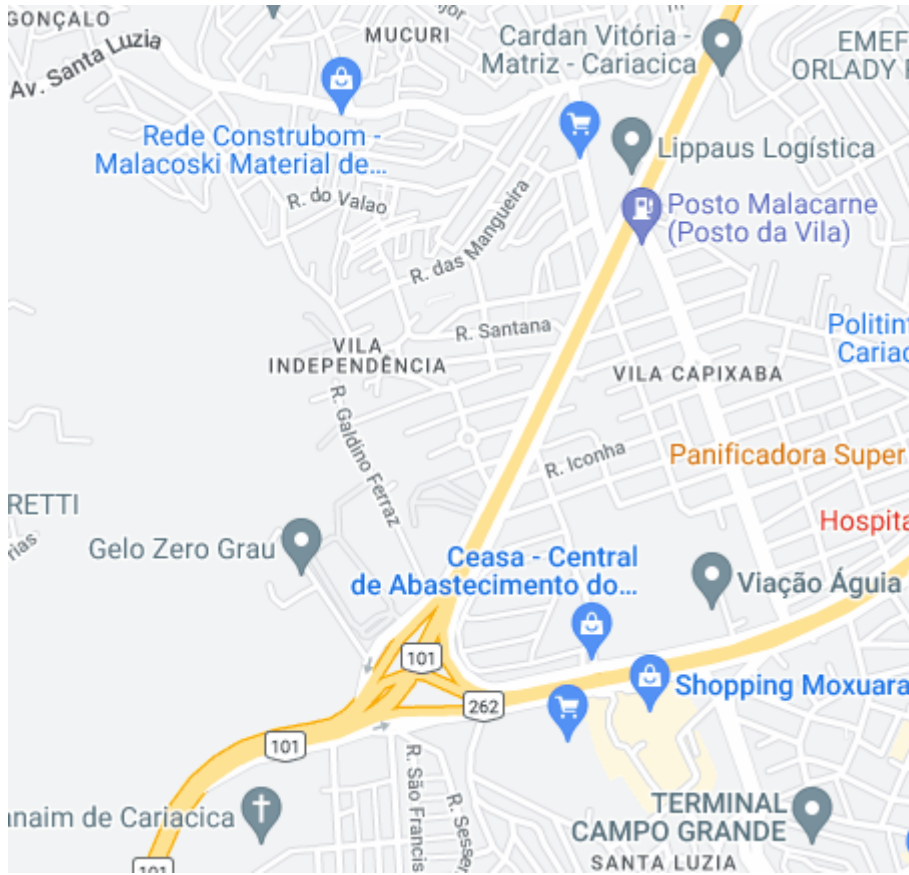
🏠 1800,00 m<sup>2</sup> Privativos

🏠 1800,00 m<sup>2</sup> de Terreno



(<https://api.whatsapp.com/send?>

phone=5527981253586&text=Olá.)



## ENTRAMOS EM CONTATO

Olá, gostaria de receber mais informações sobre o imóvel no Vila Capixaba, Cariacica. O código do imóvel é 363. Aguardo retorno.



Não sou um robô

reCAPTCHA  
Privacidade - Termos



Ao informar meus dados, eu concordo com a [Política de Privacidade](#) (https://www.acefmaizotoni.com.br/pt/)

[https://api.whatsapp.com/send?](https://api.whatsapp.com/send?phone=5527981253586&text=Olá.)

phone=5527981253586&text=Olá.)

## COMPARTILHE ESTE IMÓVEL



(<https://api.whatsapp.com/send?>

text=<https://www.ademarizotonimoveis.com.br//imovel/terreno-venda-vila-capixaba-cariacica-es/363>)

## LIGUE AGORA



### Endereço

Av. Expedito Garcia, 1039, Ed. Atlantico sl 202, Campo Grande - Cariacica/ES



### Telefone

Venda - (27) 3226-5448  
(tel:2732265448)



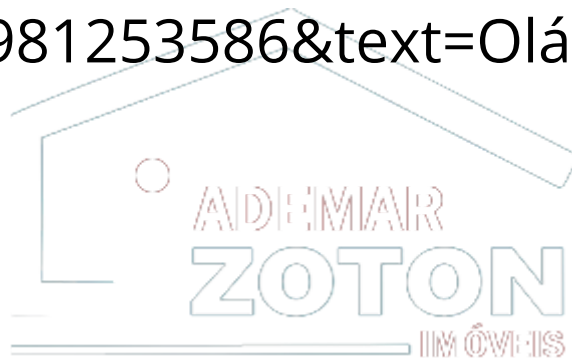
### Celular

(27) 98125-3586  
(tel:27981253586)



(<https://api.whatsapp.com/send?>

phone=5527981253586&text=Olá.)







O MELHOR INVESTIMENTO DA SUA VIDA ESTÁ AQUI!

ENTRE EM CONTATO

([HTTPS://WWW.ADEMARIZOTONIMOVEIS.COM.BR/CONTATOS](https://www.ademarizotonimoveis.com.br/contatos))

## CONTATO

-  Av. Expedito Garcia, 1039, Ed. Atlantico sl 202, Campo Grande - Cariacica/ES  
(<https://goo.gl/maps/vXijPWzPaXGS6UVb6>)
-  [contato@izotonimoveis.com](mailto:contato@izotonimoveis.com) (<mailto:contato@izotonimoveis.com>)
-  Locação - (27) 3226-1348 (tel:2732261348)
-  Venda - (27) 3226-5448 (tel:2732265448)
-  (27) 98125-3586 (<https://api.whatsapp.com/send?phone=5527981253586&text=Olá.>)
-  08hs às 18hs de segunda a sexta-feira

## LINKS

- Home (<https://www.ademarizotonimoveis.com.br/>)
- Sobre (<https://www.ademarizotonimoveis.com.br/sobre>)
- Anuncie seu Imóvel (<https://www.ademarizotonimoveis.com.br/anuncie-seu-imovel>)
- Documentos (<https://www.ademarizotonimoveis.com.br/documentos>)
- Fale Conosco (<https://www.ademarizotonimoveis.com.br/contatos>)
- Política de Privacidade (<https://www.ademarizotonimoveis.com.br/lcpd>)
- Área do Cliente (<http://www.portalunsoft.com.br/area-do-cliente/izotonimoveis>)  
(<https://api.whatsapp.com/send?>)

ENTRAMOS EM CONTATO

phone=5527981253586&text=Olá.)

Ficou com dúvida de como alugar ou comprar o seu imóvel, entraremos em contato, digite o seu email

Email...

Não sou um robô reCAPTCHA  
Privacidade - Termos

Ao informar meus dados, eu concordo com a [Política de Privacidade](#)

(<https://www.ademarizotonimoveis.com.br/lgpd>).

ENVIAR

© 2023 Desenvolvido por Universal Software (<https://www.universalsoftware.com.br/>).



(<https://api.whatsapp.com/send?>

## Lote para Venda em São Conrado, na cidade de Cariacica ES | Cód.: 359

📍 São Conrado - Cariacica

📄 IPTU: R\$ 0,00

🏠 Condomínio: R\$ 0,00

**R\$ 500.000,00**

**Venda**



(<https://s3.imoview.com.br/izotonimoveis/Imoveis/359/zpt9h-20230105-100324-1684528425.jpg>)

### DESCRIÇÃO

Lote para Venda no bairro São Conrado, na cidade de Cariacica ES, na Rua da Cesan.  
Rua Sanhaço, nº 192, São Conrado, Cariacica-ES.

Lote com aproximadamente 744m<sup>2</sup>;  
Escriturado e registrado.

Valor do Imóvel R\$ 500.000,00.

Mais informações em:

27 3226-5448 ou 98125-3586 ou [izotonimoveis.com](http://izotonimoveis.com)

### ESPECIFICAÇÕES

🏠 744,00 m<sup>2</sup> de area externa

🏠 744,00 m<sup>2</sup> de Terreno



(<https://api.whatsapp.com/send?>)



phone=5527981253586&text=Olá.)



## ENTRAMOS EM CONTATO

Olá, gostaria de receber mais informações sobre o imóvel no São Conrado, Cariacica. O código do imóvel é 359. Aguardo retorno.



Não sou um robô

reCAPTCHA  
Privacidade - Termos



Ao informar meus dados, eu concordo com a [Política de Privacidade](#) <https://api.whatsapp.com/send?>

phone=5527981253586&text=Olá.)

## COMPARTILHE ESTE IMÓVEL



(<https://api.whatsapp.com/send?>

text=<https://www.ademarizotonimoveis.com.br//imovel/lote->

para-

venda-

em-

sao-

conrado-

na-

cidade-

de-

cariacica-

es/359)

## LIGUE AGORA



### Endereço

Av. Expedito Garcia, 1039, Ed. Atlantico sl 202, Campo Grande - Cariacica/ES



### Telefone

Venda - (27) 3226-5448



(tel:2732265448)

(<https://api.whatsapp.com/send?>



Phone=5527981253586&text=Olá.)  
(27) 98125-1189  
(tel:27981253586)

## IMÓVEIS RELACIONADOS



(<https://www.ademarizotonimoveis.com.br/imovel/terreno-para-venda-no-bairro-maracana-em-cariacica-es/20>)



(<https://www.ademarizotonimoveis.com.br/imovel/terreno-para-venda-no-bairro-maracana-em-cariacica-es/20>) **R\$ 500.000,00**

**MARACANÃ | CARIACICA**  
([HTTPS://WWW.ADEMARIZOTONIMOVEIS.COM.BR/IMOVEL/TERRENO-PARA-VENDA-NO-BAIRRO-MARACANA-EM-CARIACICA-ES/20](https://www.ademarizotonimoveis.com.br/imovel/terreno-para-venda-no-bairro-maracana-em-cariacica-es/20))

🏠 900,00 m<sup>2</sup> 🛏 0 📍 0 🚗 0



O MELHOR INVESTIMENTO DA SUA VIDA ESTÁ AQUI!  
(<https://api.whatsapp.com/send?>)








phone=5527981253586&text=Olá.)

ENTRE EM CONTATO

(HTTPS://WWW.ADEMARIZOTONIMOVEIS.COM.BR/CONTATOS)

## CONTATO

-  Av. Expedito Garcia, 1039, Ed. Atlantico sl 202, Campo Grande - Cariacica/ES  
(<https://goo.gl/maps/vXijPWzPaXGS6UVb6>)
-  contato@izotonimoveis.com (mailto:contato@izotonimoveis.com)
-  Locação - (27) 3226-1348 (tel:2732261348)
-  Venda - (27) 3226-5448 (tel:2732265448)
-  (27) 98125-3586 (<https://api.whatsapp.com/send?phone=5527981253586&text=Olá.>)
-  08hs às 18hs de segunda a sexta-feira

## LINKS

- Home (<https://www.ademarizotonimoveis.com.br/>)
- Sobre (<https://www.ademarizotonimoveis.com.br/sobre>)
- Anuncie seu Imóvel (<https://www.ademarizotonimoveis.com.br/anuncie-seu-imovel>)
- Documentos (<https://www.ademarizotonimoveis.com.br/documentos>)
- Fale Conosco (<https://www.ademarizotonimoveis.com.br/contatos>)
- Políticas de Privacidade (<https://www.ademarizotonimoveis.com.br/lcpd>)
- Área do Cliente (<http://www.portalunsoft.com.br/area-do-cliente/izotonimoveis>)

## ENTRAMOS EM CONTATO

Ficou com dúvida de como alugar ou comprar o seu imóvel, entraremos em contato, digite o seu email

Email...



(<https://api.whatsapp.com/send?>



phone=5527981253586&text=Olá.)

 Não sou um robô  
reCAPTCHA  
Privacidade - Termos

Ao informar meus dados, eu concordo com a [Política de Privacidade](#)

(<https://www.ademarizotonimoveis.com.br/lgpd>).

---

© 2023 Desenvolvido por Universal Software (<https://www.universalsoftware.com.br/>).



(<https://api.whatsapp.com/send?>





**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	VIALARANJEIRA Terreno com 700m <sup>2</sup> , sendo vendido pelo valor de R\$ 270.000,00	PAULO SARDENBERG IMÓVEIS Terreno com 3.245m <sup>2</sup> , sendo vendido pelo valor de R\$ 2.750.000,00	ADEMAR IZOTON IMÓVEIS Terreno com 1.800m <sup>2</sup> , sendo vendido pelo valor de R\$ 1.500.000,00	ADEMAR IZOTON IMÓVEIS Terreno com 744m <sup>2</sup> , sendo vendido pelo valor de R\$ 500.000,00
1	1	Valor / m <sup>2</sup> Terreno localizado na região da Campo Grande, Município de Cariacica – ES. Valores obtidos através de consulta a páginas da Internet	R\$ 385,71	R\$ 847,46	R\$ 833,33	R\$ 672,04



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	VIALARANJEIRA Terreno com 700m <sup>2</sup> , sendo vendido pelo valor de R\$ 270.000,00	PAULO SARDENBERG IMÓVEIS Terreno com 3.245m <sup>2</sup> , sendo vendido pelo valor de R\$ 2.750.000,00	ADEMAR IZOTON IMÓVEIS Terreno com 1.800m <sup>2</sup> , sendo vendido pelo valor de R\$ 1.500.000,00	ADEMAR IZOTON IMÓVEIS Terreno com 744m <sup>2</sup> , sendo vendido pelo valor de R\$ 500.000,00
1	1	Valor / m <sup>2</sup> Terreno localizado na região da Campo Grande, Município de Cariacica – ES. Valores obtidos através de consulta a páginas da Internet	<b>INEXEQUÍVEL</b>	<b>EXCESSIVO</b>	<b>EXCESSIVO</b>	R\$ 672,04



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	MÉDIA OU MENOR PREÇO
1	1	Valor / m <sup>2</sup> Terreno localizado na região da Campo Grande, Município de Cariacica – ES. Valores obtidos através de consulta a páginas da Internet	R\$ 684,64	R\$ 752,69	R\$ 672,04	1,87%	R\$ 185,83	24,69%	MÉDIA OU MENOR PREÇO	24,69%

## ASSINATURAS (4)

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

**LEONARDO LECCO LOUREIRO**  
SUBGERENTE QCE-05  
SUPROJ - SEDU - GOVES  
assinado em 30/10/2023 09:43:23 -03:00

**MARCELO AMORIM GONCALVES**  
GERENTE QCE-03  
GERFE - SEDU - GOVES  
assinado em 26/10/2023 16:51:51 -03:00

**ROBERTO LUIZ GOMES**  
SUBGERENTE QCE-05  
SPATR - SEDU - GOVES  
assinado em 27/10/2023 06:40:35 -03:00

**MARCELO LEMA DEL RIO MARTINS**  
SUBSECRETARIO ESTADO QCE-01  
SEPLA - SEDU - GOVES  
assinado em 27/10/2023 10:30:52 -03:00



### INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO

Documento capturado em 30/10/2023 09:43:23 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)  
por LEONARDO LECCO LOUREIRO (SUBGERENTE QCE-05 - 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-P80S05>