



**EDITAL DE CHAMADA PÚBLICA Nº 006/2023**

**PROCESSO Nº 2023-X0NSV**

**LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO EEM CECILIANO  
ABEL DE ALMEIDA NO MUNICÍPIO DE SÃO MATEUS/ES**

1. DISPOSIÇÕES PRELIMINARES.....	3
2. OBJETO .....	4
3. REQUISITOS MÍNIMOS EXIGIDOS DO IMÓVEL .....	4
4. REPRESENTAÇÃO E CREDENCIAMENTO.....	7
5. FORMALIZAÇÃO E LOCAL DE ENTREGA DAS PROPOSTAS COMERCIAIS ....	7
6. JULGAMENTO DAS PROPOSTAS COMERCIAIS E CRITÉRIOS PARA SELEÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS) .....	11
7. VISITA <i>IN LOCO</i> PARA CERTIFICAÇÃO DO ATENDIMENTO DOS REQUISITOS EXIGIDOS .....	13
8. DOCUMENTAÇÃO MÍNIMA EXIGIDA PARA A FORMALIZAÇÃO DA CONTRATAÇÃO .....	14
9. DISPONIBILIZAÇÃO DO IMÓVEL.....	15
10. VIGÊNCIA DO CONTRATO .....	16
11. VALOR ESTIMADO PARA A LOCAÇÃO E DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA.....	16
12. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO E CRITÉRIOS DE REAJUSTE .....	17
13. DOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS NA CHAMADA PÚBLICA .....	17
14. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS.....	18
15. DISPOSIÇÕES FINAIS.....	18
ANEXO I – TERMO DE REFERÊNCIA.....	20
ANEXO II – MINUTA DO TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO.....	40
ANEXO III – MODELO DE PROPOSTA COMERCIAL .....	50
ANEXO IV – MODELO CARTA DE CREDENCIAMENTO .....	52
ANEXO V – MODELO DE DECLARAÇÃO DE CUMPRIMENTO DOS REQUISITOS EXIGIDOS.....	53
ANEXO VI – MODELO DE DECLARAÇÃO DE QUE NÃO PESA SOBRE SI DECLARAÇÃO DE INIDONEIDADE .....	55



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

ANEXO VII – MODELO DE DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DOS DOCUMENTOS E SUJEIÇÃO AOS TERMOS DO EDITAL.....56

ANEXO VIII – MODELO DE ATESTO DE INEXISTÊNCIA DE IMPEDIMENTO DA NEGOCIAÇÃO.....57

ANEXO IX – MODELO DE TERMO DE RESPONSABILIDADE DAS ADEQUAÇÕES PROPOSTAS.....58



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

**EDITAL DE CHAMADA PÚBLICA Nº 006/2023**  
**PROCESSO Nº 2023-X0NSV**

O Estado do Espírito Santo, por intermédio da **SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO**, doravante denominada SEDU, com sede na Av. César Hilal, 1111, Bairro Santa Lúcia, Vitória - ES, torna público, para conhecimento dos interessados, que no período de **22/12/2023** a **05/02/2024**, realizará Chamada Pública, conforme **processo nº 2023-X0NSV**, visando a **LOCAÇÃO DE IMÓVEL destinado ao funcionamento da EEEM Ceciliano Abel de Almeida, localizada no município de São Mateus/ES**. O certame será conduzido pela Comissão Permanente de Licitação de Obras e Serviços de Engenharia (CPLOSE) constituída pela Portaria nº 854-S, de 24/08/2023, publicada no DIOES em 25/08/2023, e tem fundamento legal na Lei Federal nº 8.245/1991, Lei Federal nº 8.666/1993, Decreto Estadual 3126-R/2012 e Portaria SEGER/PGE/SECONT nº 049-R/2010, e suas respectivas alterações posteriores, bem como pelas demais normas pertinentes e condições estabelecidas no presente Edital.

**1. DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

- 1.1. **AQUISIÇÃO DO EDITAL:** O presente Edital e seus Anexos poderão ser obtidos na SEDU, no endereço acima, de segunda a sexta-feira, no horário de 9:00 às 17:00 horas, bem como por solicitação direcionada ao endereço eletrônico [cpl-obras@sedu.es.gov.br](mailto:cpl-obras@sedu.es.gov.br) ou por acesso ao sítio [www.sedu.es.gov.br/licitacoes](http://www.sedu.es.gov.br/licitacoes);
- 1.2. **PEDIDO DE ESCLARECIMENTOS:** Os interessados poderão solicitar esclarecimentos relativos ao presente certame à Comissão Permanente de Licitação – CPLOSE, constituída por meio da Portaria nº 854-S, de 24/08/2023, publicada no DIOES em 25/08/2023, no horário de 9:00 às 17:00 horas de segunda a sexta-feira, por meio do telefone: (27) 3636-7827 ou pelo e-mail: [cpl-obras@sedu.es.gov.br](mailto:cpl-obras@sedu.es.gov.br) mediante confirmação do recebimento por parte da SEDU, **até o 5º (quinto) dia útil** que anteceder o prazo final para a entrega da proposta comercial;
- 1.3. **IMPUGNAÇÃO:** na forma do art. 41 da Lei nº 8.666/93, a impugnação ao Edital deve ser protocolada na sede da SEDU ou pelo e-mail [cpl-obras@sedu.es.gov.br](mailto:cpl-obras@sedu.es.gov.br), **até o 5º (quinto) dia útil** que anteceder o prazo final para a entrega da proposta comercial, direcionada à Comissão Permanente de Licitação – CPLOSE, com a indicação do Edital correspondente, nos dias e horários definidos no item anterior;
- 1.4. **RECEBIMENTO DAS PROPOSTAS COMERCIAIS:** O recebimento da proposta comercial dar-se-á no endereço acima, sala 01, **até às 11:00 horas do dia 05/02/2024**;
- 1.5. **ANÁLISE DAS PROPOSTAS COMERCIAIS:** A sessão pública para análise das propostas comerciais, dar-se-á às **14:00 horas do dia 05/02/2024**;
- 1.6. Somente a Comissão Permanente de Licitação – CPLOSE, instituída por intermédio da Portaria nº 854-S, de 24/08/2023, publicada no DIOES em 25/08/2023, está autorizada a prestar, oficialmente, informações ou esclarecimentos a respeito deste certame. As eventuais informações de outras fontes não deverão ser consideradas como oficiais;



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

- 1.7. Os esclarecimentos prestados aos interessados e as respostas às impugnações estarão disponíveis no site [www.sedu.es.gov.br/licitacoes](http://www.sedu.es.gov.br/licitacoes), dispensando qualquer outra publicidade, não podendo os demais interessados, em qualquer hipótese, alegarem desconhecimento dos mesmos;
- 1.8. Eventuais alterações no Edital observarão o disposto no art. 21, §4º, da Lei nº 8.666/93.

## **2. OBJETO**

- 2.1. Locação de imóvel localizado na região central (sede) do Município de São Mateus – ES, destinado ao funcionamento da EEEM Ceciliano Abel de Almeida, conforme especificações contidas no item 3 deste Edital.

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

- 3.1. O imóvel a ser locado, objeto do presente Edital de Chamada Pública nº **006/2023**, será destinado ao funcionamento da **EEEM Ceciliano Abel de Almeida** e deve localizar-se na região central (sede) do município de São Mateus, em um dos seguintes bairros: Centro, Porto, Cricaré, Boa Vista, Dom José Dalvit, Sernamby, Fátima, Chácara do Cricaré, Lago dos Cisnes, Universitário, Ribeirão, Morada do Ribeirão, Jaqueline, Nova Conquista, Forno Velho, Residencial Parque Washington, Aviação, Alvorada, Vila Nova, Cacique, Santo Antônio, Novo Horizonte, São Benedito, Santa Teresa e Nova São Mateus.
- 3.2. Haja vista as premissas necessárias para um bom funcionamento da unidade escolar, o imóvel, de forma geral, deve ainda atender aos seguintes requisitos essenciais:

<b>REQUISITOS ESSENCIAIS</b>		
<b>Item</b>	<b>Descrição</b>	<b>Instrumento para Comprovação</b>
1	Que o imóvel possua elemento(s) que permita(m) realizar controle de entrada e saída de pedestres e veículos (se houver estacionamento) no espaço locado para funcionamento da escola.	O proponente deverá apresentar relatório fotográfico do imóvel mostrando o(s) elemento(s) que permitirá(ão) realizar o controle de acesso mencionado.
2	O imóvel deverá apresentar uma boa estrutura física, ambientes e demais dependências em perfeitas condições de uso, inclusive pisos, paredes, tetos, pinturas em geral, revestimentos de pisos e paredes, esquadrias, vidros, portas, fechaduras e todos os elementos que compõem o imóvel.  O imóvel deve possuir instalações e acessórios hidráulicos e sanitários em boas condições de funcionamento, em acordo com a legislação vigente, e que atenda toda a escola.  Também deve possuir instalações e acessórios elétricos, além da iluminação, em boas condições, de acordo com a legislação vigente, e que comporte o funcionamento da escola.	O proponente deverá apresentar Relatório fotográfico do imóvel, com fotos de vários pontos de vista, demonstrando a boa situação de cada ambiente que o compõe.



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

REQUISITOS ESSENCIAIS		
Item	Descrição	Instrumento para Comprovação
	O local deve possuir cobertura em boas condições e que a estrutura física não possua infiltrações ou goteiras.	
3	Deve estar em local não sujeito a alagamentos, desmoronamentos e/ou outros riscos.	O proponente deverá apresentar declaração assinada por ele e por 2 (duas) testemunhas atestando que a área ofertada não se localiza em área de risco.
4	O imóvel deverá estar com o Alvará Definitivo - ALCB, sendo aceito o Alvará Provisório – ALPCB, mediante a promessa de adequação das instalações conforme os atuais normativos do Corpo de Bombeiros dentro do prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias.	O proponente deverá apresentar o alvará válido emitido pelo Corpo de Bombeiros Militares do Espírito Santo – CBMES.

- 3.3. Em atendimento as exigências da Resolução nº 3.777/2014 do Conselho Estadual de Educação, às normas de Segurança contidas nas NT's do Corpo de Bombeiros do Estado do Espírito Santo – CBMES, outras normativas cabíveis e à acessibilidade universal, conforme prevê a NBR 9050, o imóvel deve contemplar os **ambientes e suas respectivas dimensões**, conforme **Tabela 01 – Ambientes e Áreas**, a seguir colacionada:

TABELA 01 – AMBIENTES E AREAS		
SETORES		
1	ADMINISTRATIVO	ÁREA MÍN. (m <sup>2</sup> )
1.1	Hall de entrada (com previsão para futura instalação de catracas eletrônicas)	25,00
1.2	Secretaria (com 1 guichê de atendimento para o hall antes do portão e 1 guichê de atendimento para o interior da escola)	35,00
1.3	Arquivo da secretaria	9,00
1.4	Almoxarifado (material de consumo da secretaria, diretoria, coordenação e pedagogia)	9,00
1.5	Depósito de material didático (material de consumo para professores)	12,00
1.6	Depósito de material pedagógico (livros)	12,00
1.7	Diretoria	15,00
1.8	Pedagogia	12,00
1.9	Sala dos professores	45,00
1.10	Sala de planejamento dos professores	16,00
1.11	Sanitários dos funcionários - masculino	6,00
1.12	Sanitários dos funcionários - feminino	6,00
1.13	Copa dos funcionários	16,00
1.14	Sala técnica (rack e quadros elétricos)	9,00
1.15	Guarita (com espaços para cofre de armas)	5,00
1.16	Sanitário da guarita	5,00



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

<b>TABELA 01 – AMBIENTES E ÁREAS</b>		
<b>SETORES</b>		
<b>2</b>	<b>PEDAGÓGICO</b>	<b>ÁREA MÍN. (m<sup>2</sup>)</b>
2.1	20 salas de aula com 50m <sup>2</sup> no mínimo cada	1.000,00
2.2	Sala de leitura (biblioteca)	80,00
2.3	Laboratório de informática	70,00
2.4	Laboratório de química/biologia	70,00
2.5	Sala de preparo do laboratório de química/biologia	15,00
2.6	Laboratório de física/matemática	70,00
2.7	Sala de artes	70,00
2.8	Depósito da sala de artes	8,00
2.9	Sala A.E.E. (sala para educação especial)	30,00
2.10	Coordenação	12,00
2.11	Sanitários feminino dos professores	6,00
2.12	Sanitários masculino dos professores	6,00
2.13	Sanitários feminino dos alunos	20,00
2.14	Sanitários masculino dos alunos	20,00
2.15	Sanitários feminino PNE dos alunos	3,00
2.16	Sanitários masculino PNE dos alunos	3,00
2.17	Sala técnica (quadros elétricos por pavto.)	9,00
2.18	Área de serviço (por pavimento)	3,00
<b>3</b>	<b>VIVÊNCIA</b>	<b>ÁREA MÍN. (m<sup>2</sup>)</b>
3.1	Área de recebimento (c/ tanque para lavagem de embalagens e balança)	9,00
3.2	Cozinha (c/ áreas para: limpeza, preparo, cocção, arrumação, distribuição, lavagem de utensílios da cozinha e lavagem de utensílios do refeitório)	64,00
3.3	Estoque seco (para alimentos não perecíveis)	9,00
3.4	Estoque frio (refrigeradores e freezers)	10,00
3.5	Área de serviço da cozinha (c/ prateleiras para material de limpeza da cozinha)	4,00
3.6	Copa de funcionários da cozinha	12,00
3.7	Vestiário dos funcionários da cozinha	10,00
3.8	Refeitório (atendimento para 30% dos alunos por turno – 240 alunos)	240,00
3.10	Depósito de material esportivo	9,00
3.11	Quadra poliesportiva coberta com arquibancada	700,00
3.12	Vestiário de alunos Feminino	13,00
3.13	Vestiário de alunos Masculino	13,00
3.14	Vestiário de alunos PNE	8,00
3.15	Pátio coberto (para 25% dos alunos por turno – 200 alunos)	300,00
3.16	Pátio descoberto (para 50% dos alunos por turno – 400 alunos)	600,00



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

TABELA 01 – AMBIENTES E AREAS		
SETORES		
3.17	Auditório (atendimento para 30% dos alunos – 240 alunos)	240,00
3.18	Depósito de equipamentos do auditório	9,00
<b>4</b>	<b>SERVIÇOS</b>	<b>ÁREA MÍN. (m<sup>2</sup>)</b>
4.1	Depósito de material de limpeza	9,00
4.2	Área de serviço geral	5,00
4.3	Casa de gás	3,00
4.4	Casa de lixo	4,00
4.5	Depósito Geral	15,00

- 3.4. Na hipótese de não haver disponibilidade de imóvel que atenda integralmente aos requisitos definidos na Tabela 01 – Ambientes e Áreas do item 3.3 do Edital, admitir-se-á a possibilidade de analisar proposta(s) de imóvel(is) que atenda(m) apenas **parcialmente** aos requisitos supracitados, condicionando-se a aceitação aos critérios estabelecidos nos itens 3.1, 3.2, 5 a 8 deste Edital, que tratam, respectivamente, de requisitos que o imóvel deve atender de forma geral, documentos a serem apresentados, critérios para seleção e classificação das propostas, da visita *in loco* e das modificações a serem realizadas no imóvel (se necessárias).

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

- 4.1. O(s) proponente(s) deve(m) se apresentar para credenciamento no dia e hora definidos neste Edital para a abertura dos envelopes contendo a Proposta Comercial, ou por meio de um representante devidamente munido de documento que o credencie a participar do presente chamamento público, conforme modelo contido no Anexo IV e apresentação de procuração por instrumento público ou por instrumento particular com firma reconhecida, que lhe outorgue poderes para responder por seu representado e identificar-se exibindo documento de identificação com foto;
- 4.2. A não apresentação, incorreção do documento de credenciamento ou ausência do representante, não importará na desclassificação da proposta comercial, porém, o representante não credenciado estará impedido de se manifestar durante a abertura dos envelopes;
- 4.3. Aberta a sessão pública, os documentos para credenciamento do representante legal ou procurador, poderão ser apresentados a qualquer momento, desde que antes da abertura dos envelopes.

#### **5. FORMALIZAÇÃO E LOCAL DE ENTREGA DAS PROPOSTAS COMERCIAIS**

- 5.1. O(s) proponente(s) deve(m) entregar até o dia e local definidos neste Edital à CPLOSE sua proposta comercial e demais documentações exigidas, com as



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

páginas numeradas e rubricadas, e a última página datada e assinada, dentro de 01 (um) envelope lacrado, opaco, indevassável, que deve ser entregue pessoalmente por ele(s) ou outra(s) pessoa(s) devidamente autorizada(s), contendo na parte exterior os seguintes dizeres:

**PROPOSTA COMERCIAL**

- Edital de Chamada Pública nº **006/2023**
- Secretaria de Estado da Educação (SEDU)
- Proprietário:
- Proponente:
- Endereço:
- Contato (telefone e e-mail):

- 5.2. A proposta comercial deve ser preenchida em conformidade com os elementos mínimos exigidos no modelo constante no Anexo III e deve obedecer aos requisitos do presente Edital de Chamada Pública, visando a clareza e padronização;
- 5.3. O valor mensal da locação do imóvel, deve ser expresso em moeda nacional, limitado a 02 (duas) casas decimais após a vírgula e também por extenso;
- 5.3.1. Caso o valor em numeral e por extenso estejam divergentes, prevalecerá o valor escrito por extenso;
- 5.4. O(s) proponente(s) pode(m) ofertar apenas **um único imóvel**;
- 5.5. A(s) proposta(s) deve(m) ser formalmente assinadas, com validade de preços de, no mínimo, **120 (cento e vinte) dias corridos**, contados da data final para a sua entrega, determinada neste edital;
- 5.6. Além da proposta comercial, dentro do envelope, **também devem ser entregues** a cópia autenticada ou a cópia simples, acompanhada do original para conferência da Comissão, dos seguintes documentos:
- 5.6.1. Certidão de ônus reais do imóvel emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis nos últimos 30 (trinta) dias;
- 5.6.2. Os documentos pessoais do(s) proprietário(s);
- 5.6.2.1. Se pessoa física, cédula de identidade, CPF e comprovante de residência atual emitido há, no máximo, 3 (três) meses;
- 5.6.2.2. Se pessoa jurídica, comprovante de inscrição e de situação cadastral no CNPJ, contrato social e/ou atos constitutivos, devidamente atualizados 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;



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

- 5.6.3. Se o(s) proprietário(s) for(em) casado(s) ou conviver(em) em união estável, deve ser apresentada a certidão de casamento ou escritura declaratória da união indicando o regime de bens e os documentos pessoais de identificação do cônjuge ou companheiro, de modo que a proposta deverá ser apresentada de forma conjunta;
- 5.6.4. Se o imóvel, objeto da proposta, pertencer a vários proprietários, deverá ser providenciada a procuração ao signatário da proposta, bem como deverá ser eleito um representante legal para fins de negociação, assinatura do contrato e do recebimento dos aluguéis devidos;
- 5.6.5. Caso o(s) proponente(s) seja(m) pessoa(s) diversa(s) do(s) proprietário(s), deve(m) apresentar o instrumento que lhe(s) outorga poderes para a apresentação da proposta comercial, acompanhado dos documentos pessoais tanto do outorgado quanto do outorgante;
- 5.6.6. Caso a proposta seja assinada por intermediário, esta deverá se fazer acompanhar de cópia da carteira profissional do corretor de imóvel e da autorização assinada pelo proprietário com firma reconhecida;
- 5.6.6.1. Tratando-se de proposta apresentada por intermédio de Imobiliária ou Corretores de Imóveis, fica desde já esclarecido que a SEDU não pagará despesas de intermediação ou corretagem;
- 5.6.7. Consulta Prévia emitida pela Prefeitura de que no local onde o imóvel está localizado é permitido o uso a que se destina o presente Edital;
- 5.6.8. Comprovante do Cadastro Imobiliário na Prefeitura;
- 5.6.9. Certidão de quitação do IPTU/ taxas Imobiliárias/ taxas condominiais e demais taxas relativas ao imóvel, no que couber;
- 5.6.10. Comprovante do endereço do imóvel emitido há, no máximo, 3 (três) meses;
- 5.6.11. Declaração de que o imóvel ofertado e o(s) proprietário(s) atendem aos requisitos relacionados nos itens 3 e 8 deste Edital, conforme modelo contido no Anexo V;
- 5.6.12. Declaração do(s) proponente(s)/proprietário(s) de que não pesa contra si declaração de inidoneidade expedida por órgão da Administração Pública de qualquer esfera do governo, conforme modelo contido no Anexo VI;
- 5.6.13. Declaração do proponente/proprietário, afirmando a veracidade dos documentos apresentados, a sujeição aos termos do presente Edital, conforme modelo contido no Anexo VII;
- 5.6.14. Declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de inviabilizar o processo de locação, conforme modelo contido no Anexo VIII;
- 5.6.14.1. Caso exista algum impedimento, devem ser prestados os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da comissão técnica designada e entregar ainda uma declaração



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

atestando que no prazo determinado no item 8.1 do Edital, o imóvel estará livre de quaisquer impedimentos de ordem judicial e/ou cível capaz de inviabilizar o processo de locação;

- 5.6.15. Declaração do proponente/proprietário, afirmando que tem ciência de que a execução e os custos dos serviços necessários para adequar o imóvel para atender aos requisitos exigidos no presente Edital é de sua inteira responsabilidade, se for o caso, conforme modelo contido no Anexo IX;
- 5.6.16. Devem ser apresentados, no mínimo, os seguintes documentos para fins de certificação formal do atendimento dos requisitos mínimos exigidos no presente edital:
  - 5.6.16.1. Relatório fotográfico do imóvel com fotos tiradas sob diferentes pontos de vista;
  - 5.6.16.2. Plantas de situação ou croqui de localização do imóvel;
  - 5.6.16.3. Projeto arquitetônico legal aprovado e Habite-se da edificação conforme implantado no local;
  - 5.6.16.4. Alvará válido emitido pelo Corpo de Bombeiros Militares do Espírito Santo – CBMES;
  - 5.6.16.5. Caso disponha, o levantamento topográfico planialtimétrico;
  - 5.6.16.6. Declaração que o imóvel ofertado atende aos requisitos exigidos no item 3 do Edital;
  - 5.6.16.7. Observando o disposto no item 3.4 do Edital, caso o(s) proponente(s) identifique(m) a possibilidade de realizar adaptações e/ou intervenções para atendimento integral ou de parte dos requisitos exigidos na Tabela 01 - Ambientes e Áreas do item 3.3 do Edital, também deve(m) apresentar estudo preliminar contendo o detalhamento das alterações propostas que, necessariamente, devem estar em conformidade com os normativos vigentes do Plano Diretor Municipal (PDM) ou Plano Diretor Urbano (PDU). Caso o proponente julgue necessário, para melhor compreensão da equipe técnica da SEDU quanto às modificações propostas, poderá entregar junto com o estudo preliminar memoriais descritivos e/ou projetos arquitetônicos e complementares contendo o detalhamento das adequações propostas e que caracterizem o imóvel da forma como deverá ser entregue, inclusive com definições do padrão de acabamento, equipamentos e outros.
- 5.7. Independente de declaração expressa, a simples apresentação da proposta de preço acarretará, necessariamente, a aceitação total das condições previstas neste Edital;
- 5.8. Em nenhuma hipótese serão recebidos envelopes após o prazo e hora determinados neste Edital;
- 5.9. Findo o prazo de recebimento das propostas, não serão admitidas alterações no conteúdo da proposta apresentada, seja com relação ao valor, prazo de validade ou qualquer condição que importe modificação de seus termos originais,



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

ressalvadas aquelas destinadas a sanar erros materiais, após avaliação pela Comissão.

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

- 6.1. O presente edital não implica em obrigatoriedade da locação do imóvel ou de aceite de quaisquer das propostas apresentadas em qualquer uma das fases deste processo, nem tampouco daquela de menor valor, reservando-se esta SEDU ao direito de optar pelo imóvel que melhor atenda ao interesse público, em observância aos ditames do art. 24, X da Lei nº 8.666/93.
- 6.2. As propostas comerciais recebidas serão consideradas válidas caso atendam os requisitos estabelecidos nos itens 3.1 e 3.2 do Edital e sejam entregues os documentos exigidos no item 5 do Edital.
- 6.3. O julgamento da **classificação provisória** das propostas comerciais apresentadas, será realizado com base nos seguintes critérios:
  - 6.3.1. Primeiramente, serão avaliadas somente as propostas comerciais dos imóveis que atendam aos requisitos dos itens 6.2 e 3.3 do Edital.
  - 6.3.2. Certificada a conformidade formal, a classificação provisória das propostas comerciais será realizada com base no menor valor apresentado por m<sup>2</sup>;
  - 6.3.3. Definida a classificação provisória, as propostas passarão por avaliação *in loco* por equipe técnica multidisciplinar a ser instituída pela SEDU com a presença do proprietário ou pessoa legalmente designada por ele com a finalidade de verificar o atendimento aos requisitos estabelecidos, compatibilizar informações contidas nos documentos previamente entregues com as condições atuais da edificação, além de levantar quaisquer dados complementares que se fizerem necessário.
- 6.4. Caso o imóvel atenda a todos os requisitos do item 3 do Edital, mas a equipe multidisciplinar identifique e aponte no relatório técnico, pequenas adaptações necessárias para assegurar o funcionamento da Escola, desde que não descaracterize significativamente a proposta, o proponente deverá ser notificado para que se manifeste, por meio de declaração escrita, quanto à aceitação ou não dos apontamentos sugeridos;
  - 6.4.1. Caso o proponente não aceite realizar as adaptações sugeridas pela equipe multidisciplinar sua proposta estará desclassificada e o próximo imóvel na classificação provisória descrita no item 6.3.2 deverá ser avaliado, seguindo os procedimentos a partir do item 6.3.3.
- 6.5. A **classificação definitiva** e a seleção do(s) imóvel(is) proposto(s) serão processadas e julgadas em estrita conformidade com os princípios básicos da legalidade, da impessoalidade, da moralidade, da igualdade, da publicidade, da probidade administrativa, da vinculação ao instrumento convocatório, visando à observância do princípio constitucional da isonomia e a seleção da proposta mais vantajosa para a Administração, devendo ser desconsiderado o excesso de formalismo sanável, por qualquer forma, que venha a prejudicar o interesse público.



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

- 6.6. A **classificação definitiva** será estabelecida após a realização da visita *in loco* e a confirmação que o imóvel atende aos requisitos estabelecidos, bem como após a aceitação pelo proprietário quanto à execução de modificações prevista no item 6.4 do Edital, caso haja.
- 6.7. Esgotada(s) a(s) proposta(s) ou na hipótese de não haver sido ofertado e/ou classificado definitivamente em primeiro lugar imóvel(is) que atenda(m) integralmente aos requisitos citados no item 3, excepcionalmente, passar-se-á a avaliar o(s) imóvel(is) que atenda(m) **parcialmente** tais exigências, desde que atendam os critérios contidos nos itens 3.1 e 3.2 do Edital. Os procedimentos serão reiniciados a partir do item 6.3.2 do Edital.
- 6.8. **Após a classificação definitiva**, o imóvel cuja proposta esteja classificada definitivamente em **primeiro lugar**, deverá ser encaminhado à Comissão de Avaliação Imobiliária – CAI desta Secretaria de Estado da Educação - SEDU, com o objetivo de avaliar se o valor proposto pela locação do imóvel está compatível com o preço de mercado, nos termos do artigo 96, III c/c artigo 100, IV, ambos do Decreto Estadual nº 3126-R, de 21/12/2012;
- 6.8.1. O valor mensal a ser pago pela locação do imóvel estará limitado ao valor estabelecido no Laudo de Avaliação elaborado pela CAI/SEDU;
- 6.8.2. O Laudo de Avaliação será formalmente encaminhado ao(s) proponente(s) para ciência e sua manifestação quanto ao aceite ou não do valor avaliado;
- 6.8.3. Caso o(s) proponente(s) classificado(s) em primeiro lugar não aceite(m) o valor avaliado e, expressamente desista(m) da disputa, caso seja vantajoso para a Administração Pública, deverá ser requerida a avaliação do imóvel da proposta classificada em segundo lugar, reiniciando-se o procedimento a partir do item 6.3.3 do Edital.
- 6.8.3.1. Poderão ser realizadas tantas avaliações quantas forem necessárias, enquanto houver imóveis propostos e classificados.
- 6.9. O pagamento do valor relativo à locação somente será devido após o início da vigência do contrato de locação, entrega definitiva do imóvel, mediante avaliação da CAI/SEDU e validação da equipe técnica multidisciplinar a ser instituída pela SEDU.
- 6.10. Serão desclassificadas as propostas comerciais que:
- 6.10.1. Não atenderem às exigências deste Edital e de seus Anexos ou que estejam em desconformidade com os requisitos formais e documentais elencados nos itens 3 e 5 deste Edital.
- 6.10.1.1. **Excepcionalmente**, na ausência de proposta(s) válida(s) que atenda(m) integralmente os requisitos do item 3 do Edital, será admitida a análise de proposta(s) que atenda(m) as exigências dos itens 3.1 e 3.2 do Edital, desde que atendam **parcialmente** às exigências contidas na Tabela 01 do item 3.3 do Edital. Os procedimentos serão reiniciados a partir do item 6.3.2 do Edital.



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

- 6.10.2. Contiverem item condicionante para a entrega e execução do objeto, inclusive, apresentar qualquer outra forma de remuneração não prevista no presente instrumento.

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

- 7.1. Selecionada(s) a(s) proposta(s) comercial(is), será providenciada a avaliação prévia do(s) imóvel(is) por meio de visita "*in loco*", por equipe técnica multidisciplinar a ser instituída pela SEDU com a presença do(s) proprietário(s) ou pessoa legalmente designada por ele(s), com as seguintes finalidades:
- 7.1.1. Compatibilizar as informações contidas nos documentos previamente entregues com as condições atuais da edificação no que tange à localização do imóvel, implantação da edificação, instalações civis, instalações elétricas, lógicas e hidrossanitárias, atendimento às normativas de incêndio, pânico, acessibilidade, e outras, e condições da estrutura;
  - 7.1.2. Certificar o atendimento integral ou parcial dos requisitos definidos no item 3 do Edital;
  - 7.1.3. Avaliar e se manifestar quanto à vantajosidade e viabilidade sob aspectos pedagógicos, de segurança e outros, em relação às propostas de modificações feitas pelo(s) proponente(s), hipótese prevista no item 5.6.16.7 deste Edital;
  - 7.1.4. Avaliar e propor pequenas adaptações, se necessárias, para assegurar o pleno funcionamento da unidade escolar, desde que não descaracterize significativamente a(s) proposta(s);
  - 7.1.5. Levantar e solicitar quaisquer dados ou documentos complementares que se fizerem necessários;
  - 7.1.6. Avaliar, em momento oportuno, a possibilidade de ocupação do imóvel ao mesmo tempo em que são realizadas as adaptações, conforme itens 5.6.66.7 e 6.4 do Edital podendo para tanto, convidar representantes de outros setores para participar e fundamentar a decisão;
  - 7.1.7. Elaborar o Relatório Técnico com a indicação de conformidade ou não do(s) imóvel(is) ofertado(s) e selecionado(s), devidamente motivado e fundamentado, contendo registro fotográfico, contextualizando os documentos apresentados com a condição do imóvel, e demais exigências.
- 7.2. O(s) proponente(s) deverá(ão) ser notificado(s) para que se manifeste(m), por meio de declaração escrita, quanto à aceitação ou não da execução dos apontamentos sugeridos pelo valor ofertado, que deverão ser realizadas no prazo máximo de **90 (noventa) dias corridos** após a assinatura do contrato de locação.
- 7.2.1. Se houver o aceite expresso do(s) proponente(s) quanto às modificações, este(s) deverá(ão) apresentar no momento da assinatura do contrato de locação:



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

- i) Cronograma previsto para a execução das adaptações e/ou intervenções propostas, que não poderá ultrapassar o prazo de **90 (noventa) dias corridos**, após a assinatura do contrato de locação;
- ii) Projetos arquitetônicos que, necessariamente, devem estar em conformidade com as normativas vigentes do Plano Diretor Municipal (PDM) ou Plano Diretor Urbano (PDU) e projetos complementares de profissionais habilitados e suas respectivas Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT.
- iii) Memoriais descritivos contendo o detalhamento das adequações propostas e que caracterizem o imóvel da forma como deverá ser entregue, inclusive com definições do padrão de acabamento, equipamentos e outros.
- iv) Declaração de que as despesas financeiras e a responsabilidade pela execução das adequações serão ao encargo do(s) proprietário(s)/proponente(s);
- v) Levantamento topográfico e planialtimétrico, se houver;
- vi) Apresentação, se for o caso, da proposta comercial atualizada.

7.2.2. Se o(s) proponente(s) não aceitar(em) executar os apontamentos sugeridos e expressamente desistir(em) da disputa, reinicia-se o procedimento a partir do item 6.3.3 do Edital.

7.3. A visita *in loco* poderá ser realizada em mais de um imóvel proposto, desde que a medida se mostre mais aderente à conveniência administrativa e ao interesse público, mediante autorização do ordenador de despesas.

## **8. DOCUMENTAÇÃO MÍNIMA EXIGIDA PARA A FORMALIZAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO**

8.1. Definido o valor da locação, mediante Laudo de Avaliação, e obtido o aceite do proponente, em até **60 (sessenta) dias corridos**, a partir da convocação pela Comissão de Licitação, deve ser encaminhada a cópia autenticada ou a cópia simples, mediante a apresentação do original, dos seguintes documentos:

8.1.1. Alvará Definitivo - ALCB, válido, sendo aceito o Alvará Provisório – ALPCB, mediante a promessa de adequação das instalações conforme os atuais normativos do Corpo de Bombeiros dentro do prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos;

8.1.1.1. Caso o LOCADOR tenha dificuldades em obter o Alvará definitivo no prazo estabelecido no item anterior, deverá apresentar robusta justificativa com apresentação de documentos, projetos, cronogramas, protocolos e outros documentos que fundamentem o atraso. Deverá ainda apresentar declaração na qual conste novo prazo para entrega do ALCB;



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

- 8.1.1.2. Caso haja adequações/intervenções a serem realizadas e o imóvel possua o Alvará Definitivo, o atualizado poderá ser entregue em até **90 (noventa) dias corridos** após a finalização da execução dos serviços. Caso o imóvel possua Alvará Provisório, a entrega do Alvará Definitivo já deverá contemplar as modificações realizadas.
- 8.1.2. Alvará válido emitido pela Prefeitura Municipal onde está localizado o imóvel;
- 8.1.3. Certidão de ônus reais emitido pelo Cartório de Registro de Imóveis nos últimos 30 (trinta) dias;
- 8.1.4. Escritura pública do imóvel, se houver;
- 8.1.5. Certidão do Cadastro Imobiliário na Prefeitura atualizado e a sua respectiva certidão negativa de débitos;
- 8.1.6. Certidão de quitação do IPTU/Taxas Imobiliárias/Taxas condominiais e demais taxas relativas ao imóvel atualizadas, no que couber;
- 8.1.7. Documentos do(s) proprietário(s):
- 8.1.7.1. Certidão negativa emitida pela Justiça Federal de que não existem ações e execuções de natureza cível;
- 8.1.7.2. Certidão negativa de débitos trabalhistas emitida pela Justiça do Trabalho;
- 8.1.7.3. Certidão conjunta negativa de tributos federais e dívida ativa da União;
- 8.1.7.4. Certidão negativa de débito junto à Receita Estadual - ES;
- 8.1.7.5. Certidão negativa de débito do FGTS;
- 8.1.7.6. Certidão negativa de débito junto ao Município.
- 8.2. É facultado ao proponente, caso já possua todas as documentações exigidas, entregá-las junto com a proposta comercial, ressaltando-se que deverá ser mantida a vigência e a regularidade até o término dos procedimentos para a locação;
- 8.3. A pendência quanto à apresentação dos documentos descritos no subitem 8.1 impedem a assinatura do contrato.

## **9. DISPONIBILIZAÇÃO DO IMÓVEL**

- 9.1. O imóvel deve ser entregue pelo LOCADOR e efetivamente ocupado pelo LOCATÁRIO, após o atendimento das especificações contidas no item 3 do Edital, mediante a avaliação e validação pela equipe técnica multidisciplinar e a formalização da entrega das chaves;
- 9.2. No caso de pequenas obras/reformas/adequações a serem realizadas, durante a ocupação do imóvel pelo LOCATÁRIO, estas deverão ser executadas atendendo aos princípios e normas de segurança do trabalho, não podendo trazer prejuízos aos usuários, servidores e nem ao bom funcionamento da unidade escolar ou a qualquer, bem, patrimônio e documentos que ali estiverem alocados, para tais



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

serviços a serem executados, deverá o proprietário estar previamente acordado com o responsável da referida unidade.

- 9.3. O pagamento do valor relativo à locação somente será devido após a entrega definitiva do imóvel, mediante avaliação e validação da equipe técnica multidisciplinar a ser instituída pela SEDU.

## **10. VIGÊNCIA DO CONTRATO**

- 10.1. O contrato de locação terá a vigência de **36 (trinta e seis) meses**, iniciando-se no dia subsequente a sua publicação no DIOES e cessando de pleno direito ao fim desse prazo independente de notificação, aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial.
- 10.1.1. O início da vigência do contrato não induz ao início da contagem para fins de pagamento, que só deve ocorrer mediante a efetiva entrega do imóvel, nas condições estabelecidas no item 9 deste Edital;
- 10.2. Caso a obra de reforma e ampliação da EEEM Ceciliano Abel de Almeida seja concluída antes do prazo final de vigência do contrato de locação, o LOCATÁRIO poderá rescindir unilateralmente o contrato, a partir de aviso prévio ao LOCADOR, com prazo mínimo de **30 (trinta)** dias corridos anteriores à data da rescisão.
- 10.2.1. O LOCATÁRIO poderá rescindir unilateralmente o contrato de locação por outros motivos previstos na minuta padrão de contrato de locação da Procuradoria Geral do Estado – PGE.
- 10.3. O contrato poderá ser prorrogado enquanto persistir a necessidade e o interesse público, mediante a formalização de aditivo contratual.

## **11. VALOR ESTIMADO PARA A LOCAÇÃO E DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

- 11.1. O valor estimado para a locação é de **R\$ 4.097.877,84 (quatro milhões, noventa e sete mil, oitocentos e setenta e sete reais e oitenta e quatro centavos)** para o período de **36 (trinta e seis) meses**.
- 11.1.1. O valor a ser efetivamente pago pela Administração Pública será aquele estabelecido no Laudo de Avaliação expedido pela CAI/SEDU.
- 11.2. O custeio da presente contratação correrá à conta da seguinte dotação orçamentária:
- 11.2.1. Programa de trabalho: 12.362.0032.4348 – MANUTENÇÃO E REGULARIZAÇÃO IMOBILIÁRIA DAS ESCOLAS DE ENSINO MÉDIO;
- 11.2.2. Natureza da despesa: 339039 10 – proprietário pessoa jurídica;
- 11.2.3. Natureza da despesa: 339036 15 – proprietário pessoa física;
- 11.2.4. Fonte: 500, 540, 550.



## **12. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO E CRITÉRIOS DE REAJUSTE**

- 12.1. O LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR o aluguel do mês de referência em até 10 (dez) dias úteis após o ateste da solicitação de pagamento e do recibo de quitação do período anterior, devidamente atestadas pelo gestor do contrato;
- 12.2. O pagamento relativo ao aluguel e eventuais taxas de condomínio só serão devidas após o início da vigência do contrato de locação e a efetiva entrega do imóvel.
  - 12.2.1. Caso seja necessária realização de modificações que permitam a ocupação do imóvel pelo LOCATÁRIO ao mesmo tempo em que são promovidos os ajustes, mas impeça a ocupação de alguma área ou ambiente do imóvel até a conclusão dos serviços, o LOCATÁRIO poderá ocupar o restante do imóvel, efetuando o pagamento do valor mensal do aluguel e de taxas de condomínio acordados de forma proporcional ao tempo e à área ocupada.
- 12.3. O pagamento estará ainda condicionado à apresentação das certidões de regularidade fiscal, tributária, previdenciária e trabalhista vigentes do LOCADOR;
- 12.4. A periodicidade de reajuste dos contratos de locação de imóveis, quando couber, será anual e será calculado com base no Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, ou outro que vier substituí-lo, considerando como data-base o início da vigência do contrato de locação;
- 12.5. Compete ao LOCADOR a iniciativa e o encargo do cálculo minucioso de cada reajuste a ser aprovado pelo LOCATÁRIO, juntando-se o respectivo memorial de cálculo do reajuste;
- 12.6. O reajuste será efetuado por meio de simples apostilamento, nos termos do artigo 65, parágrafo 8º, da Lei Federal nº. 8.666/93, dispensada a análise prévia pela Procuradoria Geral do Estado.
- 12.7. Cabe à CONTRATANTE providenciar a retenção do Imposto de Renda (IR) na Fonte, em conformidade com a Instrução Normativa RFB nº 1.234, de 11 de janeiro de 2012, ou a que vier a substituí-la e com o Decreto Estadual nº 5.460-R, de 28 de julho de 2023.

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

- 13.1. Os atos administrativos praticados no presente certame estarão sujeitos à interposição de recurso, nos termos do Art. 109 da Lei nº 8.666/93 e inciso XXXIV do Art. 5º da Constituição Federal, que deverá ser protocolado no endereço mencionado neste Edital.
- 13.2. A publicidade da classificação das propostas comerciais será realizada por meio de publicação no DIOES, a partir da qual iniciar-se-á a contagem do prazo de 05 (cinco) dias úteis para a interposição de recurso, que terá efeito suspensivo;
- 13.3. Se houver a interposição de recurso a ciência aos demais classificados dar-se-á por meio da publicação no DIOES, a partir da qual iniciar-se-á a contagem do prazo de 05 (cinco) dias úteis para a apresentação de impugnação ao recurso interposto;



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

- 13.4. Decidido o(s) recurso(s), dentro dos critérios legais, e constatada a regularidade dos atos praticados, a autoridade competente autorizará a publicação da proposta vencedora no DIOES.

#### **14. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**

- 14.1. A recusa do proponente vencedor em assinar o contrato de locação no prazo de até 05 (cinco) dias úteis após a formalização de sua convocação, caracterizará o descumprimento da obrigação assumida, ficando a mesma sujeita a multa de 10% (dez por cento) sobre o valor global da proposta, sem prejuízo da aplicação das demais sanções cabíveis;
- 14.2. Além das já especificadas neste instrumento sujeitam-se a adjudicatária inadimplente as demais penalidades previstas nos artigos 86 a 88 da Lei nº 8.666/93, sem prejuízo de outras medidas cabíveis preconizadas no Código de Defesa do Consumidor, Lei Federal nº 8.078/90.
- 14.3. Comete infração administrativa, nos termos da Lei 8.666/1993, o proponente que:
- 14.3.1. Não assinar o termo de contrato, quando convocado dentro do prazo de validade da proposta;
  - 14.3.2. Deixar de entregar os documentos exigidos;
  - 14.3.3. Apresentar documento falso;
  - 14.3.4. Ensejar o retardamento da licitação;
  - 14.3.5. Não manter a proposta;
  - 14.3.6. Cometer fraude fiscal; ou
  - 14.3.7. Comportar-se de modo inidôneo.
- 14.4. As sanções aplicáveis são advertência, multa, suspensão temporária de participação em licitação e declaração de inidoneidade, nos termos do estabelecido no artigo 87 da Lei nº 8.666/1993;
- 14.5. A penalidade de multa, de até 10% (dez por cento) sobre o valor proposto para a locação, pode ser aplicada cumulativamente com a sanção de impedimento;
- 14.6. A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa, observando-se além da disciplina legal o disposto no termo de contrato ou no termo de referência quanto ao procedimento e outras condições;
- 14.7. As sanções por atos praticados durante a execução do contrato estão previstas no termo de contrato ou no termo de referência.

#### **15. DISPOSIÇÕES FINAIS**

- 15.1. Não serão classificadas as propostas comerciais que não contenham os dados em conformidade com o presente edital;
- 15.2. Os proponentes deverão disponibilizar, mediante solicitação da SEDU, agenda para realização de vistoria *in loco* nos imóveis objeto da proposta;



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

- 15.3. Nos casos de identificação de imóveis de interesse, a SEDU poderá solicitar informações complementares referentes ao projeto arquitetônico, documento de propriedade, entre outros;
- 15.4. A apresentação de proposta comercial acarretará, necessariamente, na aceitação total das condições previstas nesta Chamada Pública pelo(s) proprietário(s) e/ou seu(s) representante(s);
- 15.5. O presente Chamamento Público não constitui compromisso de contratação por parte da SEDU ou pagamento de quaisquer despesas decorrentes de intermediação ou corretagem dos imóveis apresentados;
- 15.6. O(s) imóvel(is) que melhor atender(em) as necessidades dispostas neste Edital será(ão) objeto de avaliação imobiliária pela CAI/SEDU, para definição do valor de mercado da locação, constituindo-se este o teto máximo passível de ser contratado pelo Estado do Espírito Santo;
- 15.7. A forma de execução para o cumprimento das disposições técnicas de que trata o objeto, ficará adstrito ao preenchimento adequado do ANEXO III (Modelo de Proposta Comercial) deste Edital de **Chamamento Público nº 006/2023**, que ficará disponível no site desta SEDU por meio do link <https://sedu.es.gov.br/licitacoes>.

Vitória/ES, 21 de dezembro de 2023.

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



## **ANEXO I – TERMO DE REFERÊNCIA**

### **1. OBJETO**

- 1.1. Locação de imóvel na região central (sede) do Município de São Mateus – ES, destinado ao funcionamento da EEEM Ceciliano Abel de Almeida, conforme especificações contidas no item 6 deste Termo de Referência.

### **2. JUSTIFICATIVA**

- 2.1. Dentre as diversas ações empreendidas por esta Secretaria de Estado da Educação para a melhoria do ensino e da aprendizagem na rede estadual de ensino, estão previstas intervenções na estrutura física das unidades escolares com o objetivo de ofertar um ambiente mais propício, acolhedor e motivador aos alunos, professores e demais servidores.
- 2.2. A escola da rede estadual de ensino EEEM Ceciliano Abel de Almeida, localizada na sede do Município de São Mateus, possui estrutura física que, além de não atender as normativas atuais como as que tratam da acessibilidade, prevenção e combate a incêndio, vigilância sanitária, exigências do Conselho Estadual de Educação, entre outras, precisa de intervenções para melhor adequação aos aspectos de desempenho técnico construtivos e atendimento às necessidades pedagógicas.
- 2.3. Desta forma a Secretaria Estadual de Educação tramita através do processo 2023-GGTJ0 os procedimentos licitatórios para realização da obra de reforma e ampliação da escola da rede estadual de ensino acima mencionada.
- 2.4. É mister salientar que, executar obras de grande porte como esta, com toda a estrutura da escola funcionando no mesmo local é no mínimo desafiador e traz muitos transtornos ao ambiente escolar, além de reduzir o nível de segurança de pessoas, equipamentos e outros bens e impactar negativamente no processo de ensino-aprendizagem.
- 2.5. Diante do exposto torna-se evidente que alunos, professores e demais colaboradores sejam transferidos para um imóvel mais apropriado durante a realização da obra de reforma e ampliação.
- 2.6. Nesse sentido, a Gerência de Planejamento – GEPLAN, foi consultada a fim de estabelecer a dimensão mínima para comportar a comunidade escolar dessa unidade de ensino durante a execução da obra supracitada.
- 2.7. Em seu estudo – Anexo I (Documento E-Docs 2023-C0JN9X, peça #9), a GEPLAN apontou que a EEEM Ceciliano Abel de Almeida funciona atualmente com 20 salas de aula.
- 2.8. Desta forma, objetivando o funcionamento dessa escola durante realização da sua obra de reforma e ampliação há necessidade de que o imóvel a ser locado apresente número mínimo de 20 salas de aula, comportando 40 estudantes cada.
- 2.9. Para garantir acessibilidade aos estudantes e diminuir os impactos para a comunidade escolar, o estudo de fluxo aponta ainda que o imóvel deve se localizar na sede do município, em um dos seguintes bairros: Centro, Porto, Cricaré, Boa Vista, Dom José Dalvit, Sernamby, Fátima, Chácara do Cricaré,



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

Lago dos Cisnes, Universitário, Ribeirão, Morada do Ribeirão, Jaqueline, Nova Conquista, Forno Velho, Residencial Parque Washington, Aviação, Alvorada, Vila Nova, Cacique, Santo Antônio, Novo Horizonte, São Benedito, Santa Teresa e Nova São Mateus.

2.10. Considerando que o Artigo 24 da Lei 8.666/1993, estabelece:

Art. 24. É dispensável a licitação:

[...]

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

2.11. Resta, portanto, demonstrado o interesse público na abertura de procedimento para a Chamada Pública que vise a verificação da existência de imóveis para locação na região central (sede) do município de São Mateus/ES, que atendam as características mínimas necessárias para funcionamento da escola EEEM Ceciliano Abel de Almeida.

### **3. DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL**

3.1. A presente contratação tem amparo na Lei Federal nº. 8.666/1993, na Lei Federal nº 8.245/91, no Decreto Estadual nº 3126-R/2012 e suas respectivas alterações.

### **4. CONSULTA À SEGER**

4.1. Foi encaminhada no dia 29/08/2023 consulta à Secretaria de Estado de Gestão e Recursos Humanos – SEGER, visando localizar imóvel de propriedade do Estado na região objeto da busca.

4.2. Em resposta enviada nesse mesmo dia, a SEGER informou que não identificou a disponibilidade de nenhum imóvel com as características necessárias – Anexo II (Encaminhamento 2023-X1V2PM).

### **5. RELATÓRIO DE IMAGENS**

5.1. Considerando as situações relatadas nos itens anteriores, para fins de ilustração, segue a imagem a seguir:



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

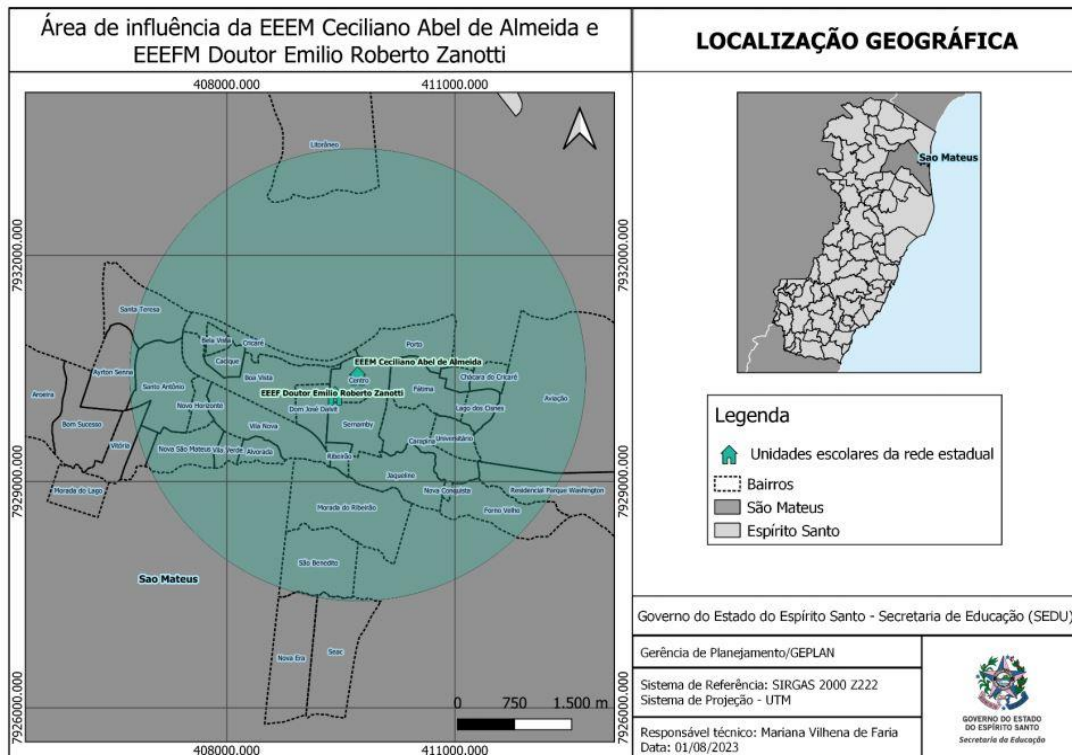


Figura 1: Área de influência da EEEM Ceciliano Abel de Almeida e EEEFM Doutor Emilio Roberto Zanotti.

Fonte: Geplan, 2023.

Figura 01 – Mapa apresentado no estudo de fluxo realizado pela GEPLAN (Doc. E-Docs 2023-C0JN9X)

**6. DAS ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL**

6.1. O imóvel deve localizar-se na região central (sede) do município de São Mateus, em um dos seguintes bairros: Centro, Porto, Cricaré, Boa Vista, Dom José Dalvit, Sernamby, Fátima, Chácara do Cricaré, Lago dos Cisnes, Universitário, Ribeirão, Morada do Ribeirão, Jaqueline, Nova Conquista, Forno Velho, Residencial Parque Washington, Aviação, Alvorada, Vila Nova, Cacique, Santo Antônio, Novo Horizonte, São Benedito, Santa Teresa e Nova São Mateus.

6.2. Haja vista as premissas necessárias para um bom funcionamento da unidade escolar, o imóvel de forma geral deve atender aos seguintes requisitos:

Item	Requisitos Essenciais	Justificativa
1	Que o imóvel possua elemento(s) que permita(m) realizar controle de entrada e saída de pedestres e veículos (se houver estacionamento) no espaço locado para funcionamento da escola.	Diante dos episódios de insegurança ocorridos em escolas em todo o país, este requisito busca proporcionar segurança aos alunos, servidores e usuários do edifício a ser locado, pois o controle de entrada e saída reduz o risco de acessos indesejados, roubos, vandalismo, e outros incidentes de segurança.  O proponente deverá apresentar relatório fotográfico do imóvel mostrando o(s) elemento(s) que permitirá(ão) realizar o controle de acesso mencionado.



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

Item	Requisitos Essenciais	Justificativa
2	<p>O imóvel deverá apresentar uma boa estrutura física, ambientes e demais dependências em perfeitas condições de uso, inclusive pisos, paredes, tetos, pinturas em geral, revestimentos de pisos e paredes, esquadrias, vidros, portas, fechaduras e todos os elementos que compõem o imóvel.</p> <p>O imóvel deve possuir instalações e acessórios hidráulicos e sanitários em boas condições de funcionamento, em acordo com a legislação vigente, e que atenda toda a escola.</p> <p>Também deve possuir instalações e acessórios elétricos, além da iluminação, em boas condições, de acordo com a legislação vigente, e que comporte o funcionamento da escola.</p> <p>O local deve possuir cobertura em boas condições e que a estrutura física não possua infiltrações ou goteiras.</p>	<p>Por se tratar de locação, o imóvel deve apresentar boa estrutura física, requisito fundamental para garantir a funcionalidade do espaço escolar e conforto e aprendizado para alunos e servidores. Um imóvel sem essas características poderia apresentar infiltrações, goteiras, problemas estruturais, sobrecarga elétrica e outros problemas, gerando doenças e insegurança. Sendo assim, a locação do imóvel em condições adequadas proporciona menor risco de acidentes e melhor condição do ambiente para seus frequentadores.</p> <p>O proponente deverá apresentar Relatório fotográfico do imóvel, com fotos de vários pontos de vista, demonstrando a boa situação de cada ambiente que o compõe.</p>
3	<p>Deve estar em local não sujeito a alagamentos, desmoronamentos e/ou outros riscos.</p>	<p>Este requisito busca trazer segurança, reduzindo significativamente os riscos a vida dos frequentadores da escola.</p> <p>Busca também dar continuidade a prestação dos serviços, proteger o patrimônio, reduzir custos com manutenções futuras, pois os riscos, se não impedirem o funcionamento da unidade escolar, podem exigir maior investimento para a prevenção de riscos e perdas materiais e humanas.</p> <p>Também busca atender as exigências das normativas federal, estadual e municipal relacionadas ao parcelamento do solo.</p> <p>O proponente deverá apresentar declaração assinada por ele e por 2 testemunhas atestando que a área ofertada não se localiza em área de risco.</p>
4	<p>O imóvel deverá estar com o Alvará Definitivo - ALCB, sendo aceito o Alvará Provisório - ALPCB, mediante a promessa de adequação das instalações conforme os atuais normativos do Corpo de Bombeiros dentro do prazo de 360 dias.</p>	<p>Este requisito busca trazer segurança, reduzindo significativamente os riscos a vida dos frequentadores da escola, a partir da garantia de que a edificação segue os requisitos relativos a incêndio e pânico.</p> <p>O proponente deverá apresentar o alvará válido emitido pelo Corpo de Bombeiros Militares do Espírito Santo – CBMES.</p>

6.3. Buscando definir os ambientes que o imóvel deve apresentar e considerando que em seu estudo de fluxo (Anexo I) a GEPLAN informa que a EEEM Ceciliano Abel de Almeida funciona atualmente com 20 salas de aula, foi considerado que o imóvel a ser locado apresente número mínimo de 20 salas de aula, comportando 40 estudantes cada.



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

6.4. Logo, buscando atender a essa quantidade de salas e as exigências da Resolução nº 3777/14 do Conselho Estadual de Educação, às normas de Segurança contidas nas NT's do Corpo de Bombeiros do Estado do Espírito Santo – CBMES, outras normativas cabíveis e a Acessibilidade Universal, conforme prevê a NBR 9050, a seguir, na TABELA 01 foram especificadas as áreas ideais para funcionamento da unidade escolar:

<b>TABELA 01 – AMBIENTES E AREAS</b>		
<b>SETORES</b>		
<b>1</b>	<b>ADMINISTRATIVO</b>	<b>ÁREA MÍN. (m<sup>2</sup>)</b>
1.1	Hall de entrada (com previsão para futura instalação de catracas eletrônicas)	25,00
1.2	Secretaria (com 1 guichê de atendimento para o hall antes do portão e 1 guichê de atendimento para o interior da escola)	35,00
1.3	Arquivo da secretaria	9,00
1.4	Almoxarifado (material de consumo da secretaria, diretoria, coordenação e pedagogia)	9,00
1.5	Depósito de material didático (material de consumo para professores)	12,00
1.6	Depósito de material pedagógico (livros)	12,00
1.7	Diretoria	15,00
1.8	Pedagogia	12,00
1.9	Sala dos professores	45,00
1.10	Sala de planejamento dos professores	16,00
1.11	Sanitários dos funcionários - masculino	6,00
1.12	Sanitários dos funcionários - feminino	6,00
1.13	Copa dos funcionários	16,00
1.14	Sala técnica (rack e quadros elétricos)	9,00
1.15	Guarita (com espaços para cofre de armas)	5,00
1.16	Sanitário da guarita	5,00
<b>2</b>	<b>PEDAGÓGICO</b>	<b>ÁREA MÍN. (m<sup>2</sup>)</b>
2.1	20 salas de aula com 50m <sup>2</sup> no mínimo cada	1.000,00
2.2	Sala de leitura (biblioteca)	80,00
2.3	Laboratório de informática	70,00
2.4	Laboratório de química/biologia	70,00
2.5	Sala de preparo do laboratório de química/biologia	15,00



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

<b>TABELA 01 – AMBIENTES E AREAS</b>		
<b>SETORES</b>		
2.6	Laboratório de física/matemática	70,00
2.7	Sala de artes	70,00
2.8	Depósito da sala de artes	8,00
2.9	Sala A.E.E. (sala para educação especial)	30,00
2.10	Coordenação	12,00
2.11	Sanitários feminino dos professores	6,00
2.12	Sanitários masculino dos professores	6,00
2.13	Sanitários feminino dos alunos	20,00
2.14	Sanitários masculino dos alunos	20,00
2.15	Sanitários feminino PNE dos alunos	3,00
2.16	Sanitários masculino PNE dos alunos	3,00
2.17	Sala técnica (quadros elétricos por pavto)	9,00
2.18	Área de serviço (por pavimento)	3,00
<b>3</b>	<b>VIVÊNCIA</b>	<b>ÁREA MÍN. (m²)</b>
3.1	Área de recebimento (c/ tanque para lavagem de embalagens e balança)	9,00
3.2	Cozinha (c/ áreas para: limpeza, preparo, cocção, arrumação, distribuição, lavagem de utensílios da cozinha e lavagem de utensílios do refeitório)	64,00
3.3	Estoque seco (para alimentos não perecíveis)	9,00
3.4	Estoque frio (refrigeradores e freezers)	10,00
3.5	Área de serviço da cozinha (c/ prateleiras para material de limpeza da cozinha)	4,00
3.6	Copa de funcionários da cozinha	12,00
3.7	Vestiário dos funcionários da cozinha	10,00
3.8	Refeitório (atendimento para 30% dos alunos por turno – 240 alunos)	240,00
3.10	Depósito de material esportivo	9,00
3.11	Quadra poliesportiva coberta com arquibancada	700,00
3.12	Vestiário de alunos Feminino	13,00
3.13	Vestiário de alunos Masculino	13,00
3.14	Vestiário de alunos PNE	8,00



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

**TABELA 01 – AMBIENTES E AREAS**

<b>SETORES</b>		
3.15	Pátio coberto (para 25% dos alunos por turno – 200 alunos)	300,00
3.16	Pátio descoberto (para 50% dos alunos por turno – 400 alunos)	600,00
3.17	Auditório (atendimento para 30% dos alunos – 240 alunos)	240,00
3.18	Depósito de equipamentos do auditório	9,00
<b>4</b>	<b>SERVIÇOS</b>	<b>ÁREA MÍN. (m<sup>2</sup>)</b>
4.1	Depósito de material de limpeza	9,00
4.2	Área de serviço geral	5,00
4.3	Casa de gás	3,00
4.4	Casa de lixo	4,00
4.5	Depósito Geral	15,00

- 6.5. Considerando que a realização de obras de grande porte, como a obra de reforma e ampliação que será executada na EEEM Ceciliano Abel de Almeida, com a unidade escolar funcionando no mesmo local trazem muitos transtornos à escola e a seus usuários, além de reduzir o nível de segurança das pessoas, equipamentos e outros bens e impactar negativamente no processo de ensino-aprendizagem.
- 6.6. Considerando que a realização dessa obra busca adequar a estrutura física da escola as normativas construtivas atuais como as que tratam da acessibilidade, prevenção e combate a incêndio, vigilância sanitária, exigências do Conselho Estadual de Educação, entre outras.
- 6.7. Considerando ainda que essa escola também precisa dessa intervenção para melhor adequação aos aspectos de desempenho técnico construtivos e atendimento às necessidades pedagógicas.
- 6.8. Considerando que, a despeito de quaisquer dificuldades, é dever do Estado assegurar o direito à educação aos alunos da escola EEEM Ceciliano Abel de Almeida, ofertando-lhes, senão a estrutura ideal, mas aquela que seja a mais apropriada para o processo de ensino-aprendizagem.
- 6.9. Ante o exposto, na hipótese de não haver disponibilidade de imóvel que atenda integralmente aos requisitos definidos na TABELA 01 (item 6.4), admitir-se-á a possibilidade de analisar proposta(s) de imóvel(is) que atenda(m) apenas parcialmente aos requisitos supracitados (TABELA 01), condicionando-se a aceitação aos critérios estabelecidos nos itens 6.1, 6.2, 8 e 12, 9, 10 e 11, que tratam, respectivamente, de requisitos que o imóvel deve atender de forma geral, documentos a serem apresentados, critérios para seleção e classificação das propostas, da visita *in loco* e das modificações a serem realizadas no imóvel (se necessárias).



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

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

- 7.1. O valor estimado para locação é de **R\$ 4.097.877,84 (quatro milhões, noventa e sete mil, oitocentos e setenta e sete reais e oitenta e quatro centavos)** e foi obtido a partir de pesquisa de valores de imóveis comerciais disponíveis para locação na região pretendida, conforme descrito no Anexo III - Detalhamento do Valor Estimado.
- 7.1.1. Os imóveis comerciais disponíveis para locação na região pretendida, obtidos através da pesquisa de valores realizada, encontram-se apresentados no Anexo IV - Pesquisa de Valor de Mercado;
- 7.1.2. 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 V.
- 7.2. O valor definitivo para a locação será estabelecido após avaliação a ser realizada pela CAI/SEDU nos termos do artigo 96, Inciso III e artigo 100, Inciso IV, ambos do Decreto Estadual nº 3126-R, de 21/12/2012.
- 7.3. A locação correrá à custa da seguinte dotação orçamentária:
- 7.3.1. Programa de trabalho: 12.362.0032.4348 – MANUTENÇÃO E REGULARIZAÇÃO IMOBILIÁRIA DAS ESCOLAS DE ENSINO MÉDIO;
- 7.3.2. Natureza da despesa: 339039 10 – proprietário pessoa jurídica;
- 7.3.3. Natureza da despesa: 339036 15 – proprietário pessoa física;
- 7.3.4. Fonte: 500, 540, 550.

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

- 8.1. O(s) proponente(s) deve(m) encaminhar proposta comercial preenchida em conformidade com os elementos mínimos exigidos no modelo constante no Anexo VI, com validade mínima de 120 (cento e vinte) dias;
- 8.2. Além da proposta comercial, também devem ser entregues a cópia autenticada ou a cópia simples, mediante a apresentação do original, dos seguintes documentos:
- 8.2.1. Certidão de ônus reais do imóvel emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis nos últimos 30 (trinta) dias;
- 8.2.2. Os documentos pessoais do(s) proprietário(s);
- 8.2.2.1. Se pessoa física, cédula de identidade, CPF e comprovante de residência atual, emitido há, no máximo, 3 (três) meses;
- 8.2.2.2. Se pessoa jurídica, comprovante de inscrição e de situação cadastral no CNPJ, contrato social e/ou atos constitutivos, devidamente atualizados 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



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

irá assinar o contrato, acompanhado dos respectivos documentos pessoais do outorgado;

- 8.2.2.3. Declaração do(s) proponente(s)/proprietário(s), de que não pesa contra si declaração de inidoneidade expedida por órgão da Administração Pública de qualquer esfera do governo;
- 8.2.3. Se o(s) proprietário(s) for(em) casado(s), deve ser providenciada a Certidão de Casamento com Regime de Bens e os documentos pessoais de identificação do cônjuge ou companheiro, este no caso de União Estável, de modo que a proposta deverá ser apresentada de forma conjunta;
- 8.2.4. Se o imóvel, objeto da proposta, pertencer a vários proprietários, deverá ser providenciada a procuração ao signatário da proposta, bem como deverá ser eleito um representante legal para fins de negociação, assinatura do contrato e do recebimento dos alugueis devidos;
- 8.2.5. Caso o(s) proponente(s) seja(m) pessoa(s) diversa(s) do(s) proprietário(s), deve(m) apresentar o instrumento que lhe(s) outorga poderes para a apresentação da proposta comercial, acompanhado dos documentos pessoais tanto do outorgado quanto do outorgante;
- 8.2.6. Caso a proposta seja assinada por intermediário, esta deverá se fazer acompanhar de cópia da carteira profissional do corretor de imóvel e da autorização assinada pelo proprietário com firma reconhecida;
  - 8.2.6.1. Tratando-se de proposta apresentada por intermédio de Imobiliária ou Corretores de Imóveis, fica desde já esclarecido que a SEDU não pagará despesas de intermediação ou corretagem;
- 8.2.7. Consulta Prévia emitida pela prefeitura de que no local onde o imóvel está localizado é permitido o uso a que se destina o presente Termo de Referência;
- 8.2.8. Comprovante do Cadastro Imobiliário na Prefeitura;
- 8.2.9. Certidão de quitação do IPTU/Taxas Imobiliárias/Taxas condominiais e demais taxas relativas ao imóvel atualizadas, no que couber;
- 8.2.10. Comprovante do endereço do imóvel atual, emitido há, no máximo, 3 (três) meses;
- 8.2.11. Declaração de que o imóvel ofertado atende aos requisitos documentais relacionados no item 6 deste Termo de Referência;
- 8.2.12. Declaração do proponente/proprietário, afirmando a veracidade dos documentos apresentados e a sujeição às condições do Termo de Referência;
- 8.2.13. Declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de inviabilizar o processo de locação;
  - 8.2.13.1. Caso exista algum impedimento, devem ser prestados os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da



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

documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da comissão técnica designada e entregar ainda uma declaração atestando que no prazo determinado no Termo de Referência para a entrega, o imóvel estará livre de quaisquer impedimentos de ordem judicial e/ou cível capaz de inviabilizar o processo de locação;

- 8.2.14. Declaração do proponente/proprietário, afirmando que tem ciência de que a execução e os custos dos serviços necessários para adequar o imóvel para atender aos requisitos exigidos no presente Termo de Referência é de sua inteira responsabilidade, se for o caso;
- 8.2.15. Devem ser apresentados, no mínimo, os seguintes documentos para fins de certificação formal do atendimento dos requisitos mínimos exigidos no presente edital:
- 8.2.15.1. Relatório fotográfico do imóvel com fotos tiradas sob diferentes pontos de vista;
  - 8.2.15.2. Plantas de situação ou croqui de localização do imóvel;
  - 8.2.15.3. Projeto arquitetônico legal aprovado e Habite-se da edificação conforme implantado no local;
  - 8.2.15.4. Alvará válido emitido pelo Corpo de Bombeiros Militares do Espírito Santo – CBMES em atendimento ao item 6.2 deste Termo de Referência.
  - 8.2.15.5. Caso disponha de levantamento topográfico planialtimétrico também deverá apresentá-lo;
  - 8.2.15.6. Declaração de que o imóvel ofertado atende aos requisitos essenciais exigidos no item 6.
  - 8.2.15.7. Observando o disposto no item 6.9, caso o(s) proponente(s) identifique a possibilidade de realizar adaptações e/ou intervenções para atendimento integral ou de parte dos requisitos exigidos na Tabela 01, também deve(m) apresentar estudo preliminar contendo o detalhamento das alterações propostas que, necessariamente, devem estar em conformidade com os normativos vigentes do Plano Diretor Municipal (PDM) ou Plano Diretor Urbano (PDU). Caso o proponente julgue necessário, para melhor compreensão da equipe técnica da SEDU quanto as modificações propostas, poderá entregar junto com o estudo preliminar memoriais descritivos e/ou projetos arquitetônicos e complementares contendo o detalhamento das adequações propostas e que caracterizem o imóvel da forma como deverá ser entregue, inclusive com definições do padrão de acabamento, equipamentos e outros.

## **9. CRITÉRIOS PARA A SELEÇÃO DE PROPOSTAS**



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

- 9.1. As propostas comerciais recebidas serão consideradas válidas caso atendam aos requisitos estabelecidos no item 6 e sejam entregues os documentos exigidos no item 8 deste Termo de Referência.
- 9.2. Primeiramente serão avaliadas somente as propostas comerciais dos imóveis que atendam ao especificado no item 9.1 e ao item 6.4 – Tabela 01.
- 9.3. Certificada a conformidade formal, a **classificação provisória** das propostas comerciais será realizada com base **no menor valor apresentado por m<sup>2</sup>**.
- 9.4. Definida a classificação provisória e seguindo a ordem estabelecida, será providenciada a avaliação prévia do(s) imóvel(is) por meio de visita “*in loco*”, por equipe técnica multidisciplinar a ser instituída pela SEDU com a presença do(s) proprietário(s) ou pessoa legalmente designada por ele(s), com a finalidade de verificar o atendimento aos requisitos estabelecidos, compatibilizar as informações contidas nos documentos previamente entregues com as condições atuais da edificação, além de levantar quaisquer dados complementares que se fizerem necessários.
  - 9.4.1. Caso necessário, será solicitado ao proprietário informações ou documentos complementares que possam contribuir com a análise técnica;
- 9.5. Finalizados os procedimentos de vistoria, será emitido Relatório Técnico pela equipe técnica multidisciplinar, contextualizado os documentos disponíveis com a infraestrutura encontrada.
- 9.6. Caso a equipe multidisciplinar identifique e aponte no parecer mencionado acima, pequenas adaptações necessárias para assegurar o funcionamento da Escola, desde que não descaracterize significativamente a proposta, o proponente deverá ser notificado para que se manifeste, por meio de declaração escrita, quanto à aceitação ou não dos apontamentos sugeridos;
  - 9.6.1. Caso o proponente não aceite realizar ou que a SEDU realize as adaptações sugeridas pela equipe multidisciplinar sua proposta estará desclassificada e o próximo imóvel na classificação provisória descrita no item 9.3 deverá ser avaliado, seguindo os procedimentos a partir do item 9.4.
- 9.7. A **classificação definitiva** será estabelecida após a realização da visita “*in loco*” e a confirmação de que o imóvel atende aos requisitos estabelecidos e após aceitação do proprietário quanto a execução de modificações conforme descrito no item 9.6, caso haja.
- 9.8. Na hipótese de não haver sido ofertado e/ou classificado definitivamente em primeiro lugar imóvel que atenda integralmente aos requisitos definidos na TABELA 01, excepcionalmente passar-se-á a avaliar o(s) imóvel(is) que atendem) as exigências contidas no item 6.2 e outras do item 6, mas que atende(m) **parcialmente** aos requisitos da TABELA 01. Os procedimentos serão reiniciados a partir do item 9.4.
- 9.9. Após a classificação definitiva, o imóvel cuja proposta esteja classificada definitivamente em **primeiro lugar**, deverá ser encaminhado à Comissão de Avaliação Imobiliária – CAI, com o objetivo de avaliar se o valor proposto pela



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

locação do imóvel está compatível com o preço de mercado, nos termos do artigo 96, Inciso III c/c artigo 100, Inciso IV, ambos do Decreto Estadual nº 3126-R, de 21/12/2012;

- 9.9.1. O valor mensal a ser pago pela locação do imóvel estará limitado ao valor estabelecido no Laudo de Avaliação elaborado pela CAI;
- 9.9.2. O Laudo de Avaliação será formalmente encaminhado ao(s) proponente(s) para ciência e sua manifestação quanto ao aceite ou não do valor avaliado;
- 9.9.3. Caso o(s) proponente(s) classificado(s) em primeiro lugar não aceite(m) o valor avaliado e, expressamente desista(m) da disputa, caso seja vantajoso para a Administração Pública, deverá ser requerida a avaliação do imóvel da proposta classificada em segundo lugar, reiniciando-se o procedimento a partir do item 9.4.
  - 9.9.3.1. Poderão ser realizadas tantas avaliações quantas forem necessárias, enquanto houver imóveis propostos e classificados.

9.10. O pagamento do valor relativo à locação somente será devido após início da vigência do contrato de locação, entrega definitiva do imóvel, mediante avaliação da CAI/SEDU e validação da equipe técnica multidisciplinar a ser instituída pela SEDU.

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

- 10.1. Conforme descrito no item 9.4, selecionada(s) e classificada(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:
  - 10.1.1. Compatibilizar as informações contidas nos documentos previamente entregues com as condições atuais da edificação no que tange à:
    - 10.1.1.1. Localização do imóvel;
    - 10.1.1.2. Implantação da edificação;
    - 10.1.1.3. Instalações civis, elétricas, lógicas e hidrossanitárias;
    - 10.1.1.4. Atendimento as normativas de incêndio e pânico, acessibilidade e outras;
    - 10.1.1.5. Condições da estrutura;
  - 10.1.2. Certificar o atendimento dos requisitos exigidos no item 6 do Termo de Referência e o atendimento integral ou parcial dos requisitos definidos na Tabela 01.
  - 10.1.3. Avaliar e se manifestar quanto a vantajosidade e viabilidade sob aspectos pedagógicos, de segurança e outros, em relação as propostas de modificações feitas pelo(s) proponente(s), hipótese prevista no item 8.2.15.7 deste Termo de Referência;



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

- 10.1.4. Avaliar e propor pequenas adaptações, se necessárias, para assegurar o pleno funcionamento da unidade escolar, desde que não descaracterize significativamente a(s) proposta(s).
  - 10.1.5. Levantar e solicitar quaisquer dados ou documentos complementares que se fizerem necessários;
  - 10.1.6. Avaliar, em momento oportuno, a possibilidade de ocupação do imóvel ao mesmo tempo em que são realizadas adaptações, conforme mencionado nos itens 11.1.1 e 11.1.2. Poderá convidar representantes de outros setores para participar e fundamentar a decisão.
  - 10.1.7. Elaborar o Relatório Técnico com a indicação de conformidade ou não do(s) imóvel(is) ofertado(s) e selecionado(s), devidamente motivado e fundamentado.
- 10.2. A visita in loco poderá ser realizada em mais de um imóvel proposto, desde que a medida se mostre mais aderente à conveniência administrativa e ao interesse público, mediante autorização do ordenador de despesas.

**11. DAS MODIFICAÇÕES A SEREM REALIZADAS NO IMÓVEL, SE NECESSÁRIAS**

- 11.1. Haverá 02 (duas) possibilidades de proposição de adequações no imóvel proposto:
  - 11.1.1. Caso o(s) proponente(s) identifique a possibilidade de realizar adaptações e/ou intervenções para atendimento integral ou de parte dos requisitos exigidos na Tabela 01, conforme descrito no item 8.2.15.7;
    - 11.1.1.1. Neste caso a equipe técnica multidisciplinar deverá avaliar e se manifestar em seu parecer técnico quanto a vantajosidade e viabilidade sob aspectos pedagógicos, de segurança e outros.
  - 11.1.2. Caso a equipe técnica multidisciplinar, na realização da visita in loco, identifique e proponha em seu relatório técnico pequenas adaptações, se necessárias, para assegurar o funcionamento da Escola, desde que não descaracterize significativamente a proposta.
    - 11.1.2.1. Neste caso o proponente deverá ser notificado para que se manifeste, por meio de declaração escrita, quanto à aceitação ou não dos apontamentos sugeridos.
- 11.2. Caso as modificações venham a ser realizadas pelo proponente, este deverá apresentar no momento da assinatura do contrato de locação:
  - 11.2.1. Cronograma previsto para a execução das adaptações e/ou intervenções propostas, que não poderá ultrapassar o prazo de 90 (noventa) dias corridos, após a assinatura do contrato de locação;
  - 11.2.2. Projetos arquitetônicos que, necessariamente, devem estar em conformidade com as normativas vigentes do Plano Diretor Municipal (PDM) ou Plano Diretor Urbano (PDU) e projetos complementares de profissionais habilitados e suas respectivas Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – ART.



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

- 11.2.3. Memoriais descritivos contendo o detalhamento das adequações propostas e que caracterizem o imóvel da forma como deverá ser entregue, inclusive com definições do padrão de acabamento, equipamentos e outros.
- 11.2.4. Declaração de que as despesas financeiras e a responsabilidade pela execução das adequações serão ao encargo do(s) proprietário(s)/proponente(s);
- 11.2.5. Levantamento topográfico e planialtimétrico, se houver;
- 11.2.6. Apresentação, se for o caso, da proposta comercial atualizada;
- 11.3. Todas as intervenções a serem realizadas no imóvel, deverão seguir rigorosamente as exigências legais quanto à segurança e acessibilidade e, se necessário, deverão ser obtidas a liberação de novos Alvarás junto aos órgãos competentes. O prazo máximo para que todos os serviços sejam executados e alvarás sejam liberados será de 90 (noventa) dias.

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

- 12.1. Em até 60 (sessenta) dias corridos, a proponente deverá apresentar no momento da assinatura do contrato de locação a cópia autenticada ou as cópias mediante a apresentação dos originais dos seguintes documentos:
  - 12.1.1. Alvará Definitivo - ALCB, válido, sendo aceito o Alvará Provisório – ALPCB, mediante a promessa de adequação das instalações conforme os atuais normativos do Corpo de Bombeiros dentro do prazo de 360 dias.
    - 12.1.1.1. Caso o LOCADOR tenha dificuldades em obter o Alvará definitivo no prazo estabelecido no item 12.1.1, deverá apresentar robusta justificativa com apresentação de documentos, projetos, cronogramas, protocolos e outros documentos que fundamentem o atraso. Deverá ainda apresentar declaração na qual conste novo prazo para entrega do ALCB.
    - 12.1.1.2. Caso haja adequações/intervenções a serem realizadas, conforme descrito no item 11, e o imóvel possua o Alvará Definitivo o alvará atualizado poderá ser entregue em até **90 (noventa) dias** após a finalização da execução dos serviços. Caso o imóvel possua Alvará Provisório, a entrega do Alvará Definitivo já deverá contemplar as modificações realizadas.
  - 12.1.2. Alvará válido emitido pela Prefeitura Municipal onde está localizado o imóvel;
  - 12.1.3. Certidão de ônus reais do imóvel emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis nos últimos 30 (trinta) dias;
    - 12.1.3.1. Escritura pública do imóvel, se houver;



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

- 12.1.4. Comprovante do Cadastro Imobiliário na Prefeitura atualizado e a sua respectiva certidão negativa de débitos.
- 12.1.5. Certidão de quitação do IPTU/Taxas Imobiliárias/Taxas condominiais e demais taxas relativas ao imóvel atualizadas, no que couber;
- 12.1.6. Documentos do(s) proprietário(s):
  - 12.1.6.1. Certidão negativa emitida pela Justiça Federal de que não existem ações e execuções de natureza cível;
  - 12.1.6.2. Certidão negativa de débitos trabalhista emitida pela Justiça do Trabalho;
  - 12.1.6.3. Certidão conjunta negativa de tributos federais e dívida ativa da União;
  - 12.1.6.4. Certidão negativa de débito junto à receita Estadual - ES;
  - 12.1.6.5. Certidão negativa de débito do FGTS;
  - 12.1.6.6. Certidão negativa de débito junto ao Município.
- 12.2. É facultado ao proponente, caso já possua todas as documentações exigidas, entrega-las junto com a proposta, ressaltando-se que deverá manter a vigência e a regularidade até o término dos procedimentos para locação.
- 12.3. A pendência quanto à apresentação dos documentos descritos no subitem 12.1 impedem a assinatura do contrato.

### **13. DA VIGÊNCIA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO**

- 13.1. Considerando que o cronograma para realização da obra em contratação prevê 36 (trinta seis) meses para sua realização, estabeleceu-se o prazo de 36 (trinta seis) meses para a presente locação, iniciando-se no dia subsequente a sua publicação no DIOES e cessando de pleno direito ao fim desse prazo independente de notificação, aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial, obrigando-se o LOCATÁRIO a desocupar o imóvel ora locado, na data antes referida, entregando-o nas condições previstas neste Termo de Referência.
- 13.2. Caso a obra de reforma e ampliação esteja pronta antes do prazo de vigência do contrato de locação, O LOCATÁRIO poderá rescindir unilateralmente o contrato, a partir de aviso prévio ao LOCADOR, com prazo mínimo de 30 (trinta) dias anteriores a data da rescisão.
  - 13.2.1. O LOCATÁRIO poderá rescindir unilateralmente o contrato de locação por outros motivos previstos na minuta padrão de contrato de locação da Procuradoria Geral do Estado – PGE.
- 13.3. O contrato poderá ser sucessivamente prorrogado pelas partes, enquanto houver necessidade pública a ser atendida através da presente contratação, mediante assinatura de termo aditivo.

### **14. DA POSSIBILIDADE DE AQUISIÇÃO DO IMÓVEL**



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

- 14.1. Caso seja identificado que o imóvel alugado atende aos requisitos para funcionamento definitivo como escola da rede estadual de ensino, poderá haver interesse da Administração Pública Estadual na aquisição do imóvel locado.
- 14.2. Havendo esse interesse o(s) LOCADOR(es) será(ão) comunicado(s) e a possível aquisição será regida conforme Decreto Estadual 3126-R/2012.
- 14.3. Nos termos do artigo 27 e seguintes da Lei nº 8.245/91, no caso de venda, promessa de venda, cessão, promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento do imóvel locado, o LOCATÁRIO tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o LOCADOR dar-lhe ciência do negócio mediante notificação judicial ou extrajudicial.
  - 14.3.1. O LOCATÁRIO terá prazo de 30 (trinta) dias para manifestar de forma inequívoca sua intenção em adquirir o imóvel.

## **15. DAS BENFEITORIAS**

- 15.1. O LOCATÁRIO fica autorizado a realizar no imóvel locado toda e quaisquer obra e benfeitoria necessária ou útil para a execução da finalidade pública a ser atendida pela presente locação, sendo desnecessário prévio e expresso consentimento do LOCADOR.
  - 15.1.1. O valor de toda e qualquer benfeitoria útil ou necessária realizada pelo LOCATÁRIO que não possa ser removível sem causar danos ao imóvel, poderá ser abatido dos alugueis a serem pagos, até o limite máximo de 20% (vinte por cento) de cada parcela mensal, até integral ressarcimento. Abatimentos acima do percentual indicado poderão ser realizados após expresso consentimento por escrito do LOCADOR.
  - 15.1.2. Na impossibilidade de ressarcimento pelas benfeitorias realizadas nos termos do item 15.1.1, fica o LOCATÁRIO autorizado a reter o imóvel, até que seja integralmente indenizado.
  - 15.1.3. Finda a locação, toda e qualquer benfeitoria removível realizada pelo LOCATÁRIO poderá ser levantada, às suas expensas, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

## **16. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR**

- 16.1. Apresentar documentação hábil a comprovar o atendimento dos requisitos estabelecidos no item 6 deste Termo de Referência;
- 16.2. Entregar ao LOCATÁRIO o imóvel em estado de servir ao uso a que se destina e na data fixada neste instrumento;
- 16.3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- 16.4. Responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;
- 16.5. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias a estas pagas, vedada a quitação genérica;
- 16.6. Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;



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

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

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

- 17.1. Pagar pontualmente o aluguel;
- 17.2. Utilizar o imóvel para atendimento de finalidade pública;
- 17.3. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal e aquelas decorrentes de caso fortuito ou força maior;
- 17.4. Levar imediatamente ao conhecimento do LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação que a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 17.5. Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel ou nas suas instalações provocados por si ou seus agentes;
- 17.6. Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais de sua responsabilidade, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, LOCATÁRIO;
- 17.7. Pagar as despesas relativas ao consumo de energia elétrica, gás, água e esgoto e ao serviço de telefonia ou outros meios de comunicação;
- 17.8. Pagar as despesas ordinárias do condomínio, se houver, tais como, taxas, seguro obrigatório, consumo de água, energia elétrica e limpeza;
- 17.9. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seu mandatário, mediante combinação prévia, de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado por terceiros, na hipótese de alienação do mesmo em quando não possuir interesse no exercício de seu direito de preferência de aquisição;
- 17.10. Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como tais aquelas necessárias à conservação e manutenção do imóvel, notadamente as enumeradas no §1º do artigo 23 da Lei nº 8.245/91, se for o caso;



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

- 17.11. Permitir a realização de reparos urgentes pelo LOCADOR, com direito a abatimento do valor do aluguel na hipótese de os reparos durarem mais de 10 (dez) dias e a rescindir o contrato caso seja ultrapassado o prazo de 30 (trinta) dias;
- 17.12. Elaborar Relatório de Vistoria no recebimento do imóvel a cada benfeitoria entregue ou por conveniência da Administração.

## **18. DAS PRERROGATIVAS DO LOCATÁRIO**

- 18.1. Com base no §3º do artigo 62 e no artigo 58, I e II da Lei nº 8.666/93 são atribuídas ao LOCATÁRIO as seguintes prerrogativas:
- 18.1.1. Modificar unilateralmente o contrato para melhor adequação ao atendimento da finalidade de interesse público a que se destina, sendo sempre assegurada ao LOCADOR a manutenção do equilíbrio econômico financeiro do ajuste;
- 18.1.2. Rescindir unilateralmente o contrato após autorização escrita e fundamentada da autoridade competente, pelos motivos a seguir:
- 18.1.2.1. Não cumprimento ou cumprimento irregular das obrigações do LOCADOR;
- 18.1.2.2. Razões de interesse público, de alta relevância e amplo conhecimento, justificadas e determinadas pela máxima autoridade a que está subordinado o órgão a que se refere o contato;
- 18.1.2.3. Ocorrência de caso fortuito ou força maior, regularmente comprovado, impeditivo da execução do contrato.
- 18.1.3. Rescindido unilateralmente o contrato pelo motivo enumerado no item 18.1.2.1, o LOCADOR responderá por multa correspondente a um aluguel por cada período de 12 meses remanescentes para a vigência originária do contrato, devendo, na hipótese de período fracionado, responder pelo pagamento de forma proporcional.
- 18.1.4. Caso a rescisão decorra do motivo elencado no item 18.1.2.3 nenhuma das partes responderá por multa perante a outra.

## **19. DO PAGAMENTO**

- 19.1. O LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR o aluguel do mês de referência em até 10 (dez) dias úteis após o ateste da solicitação de pagamento e do recibo de quitação do período anterior, devidamente atestadas pelo gestor do contrato.
- 19.2. O pagamento relativo ao aluguel e eventuais taxas de condomínio só serão devidas após início da vigência do contrato de locação e a efetiva entrega do imóvel.
- 19.2.1. Caso seja necessária realização de modificações, conforme descrito no item 11, que permita a ocupação do imóvel pelo LOCATÁRIO ao mesmo tempo em que são promovidos os ajustes, mas impeça a ocupação de alguma área ou ambiente do imóvel até a conclusão dos serviços, o LOCATÁRIO poderá ocupar o restante do imóvel, efetuando



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

o pagamento do valor mensal do aluguel e de taxas de condomínio acordados de forma proporcional ao tempo e à área ocupada.

- 19.3. O pagamento estará condicionado a apresentação das certidões de regularidade fiscal, tributária, previdenciária e trabalhista vigentes.
- 19.4. Cabe à CONTRATANTE providenciar a retenção do Imposto de Renda (IR) na Fonte, em conformidade com a Instrução Normativa RFB nº 1.234, de 11 de janeiro de 2012, ou a que vier a substituí-la e com o Decreto Estadual nº 5.460-R, de 28 de julho de 2023.

## **20. DO REAJUSTE**

- 20.1. O reajuste do preço contratado levará em consideração o Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, ou outro índice que vier a substituí-lo, considerando como data-base a data de início da vigência do contrato de locação.
- 20.2. Compete ao LOCADOR a iniciativa e o encargo do cálculo minucioso de cada reajuste a ser aprovado pela LOCATÁRIA, juntando-se o respectivo memorial de cálculo do reajuste.
- 20.3. O reajuste será efetuado por meio de simples apostilamento, nos termos do artigo 65, parágrafo 8º, da Lei Federal nº. 8.666/93, dispensada a análise prévia pela Procuradoria Geral do Estado.

## **21. DA GESTÃO DO CONTRATO**

- 21.1. A gestão do contrato será exercida por servidor da GEAD/SPATR, a ser definido e nomeado por esta Gerência no ato da formalização do contrato de locação, que também deverá definir o suplente. O fiscal do contrato será o diretor da unidade escolar.
- 21.2. Na ausência do diretor escolar, a Superintendência Regional de Educação de São Mateus indicará fiscal.
- 21.3. Atribuições do fiscal:
  - 21.3.1. Anotar de forma organizada, em registro próprio e em ordem cronológica, todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato conforme o disposto nos §§ 1º e 2º do art. 67 da Lei nº 8.666, de 1993;
  - 21.3.2. Conferir o cumprimento do objeto e demais obrigações pactuadas, especialmente o atendimento às especificações atinentes ao objeto, bem como os prazos fixados no contrato, e registrando os pontos críticos encontrados, inclusive com a produção de provas datando, assinando e colhendo a assinatura do LOCADOR para instruir possível procedimento de sanção contratual;
  - 21.3.3. Comunicar ao Gestor do Contrato sobre o descumprimento, pelo LOCADOR, de quaisquer das obrigações passíveis de rescisão contratual e/ou aplicação de penalidades;
  - 21.3.4. Comunicar imediatamente ao gestor do contrato as ocorrências/não conformidades que estejam dificultando a execução dos serviços;



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

- 21.3.5. Encaminhar a documentação à unidade correspondente para providências de pagamento;
- 21.3.6. Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos de sua responsabilidade, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que se dirija a ele, LOCATÁRIO.



**ANEXO II – MINUTA DO TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL  
URBANO**

Contrato nº \_\_\_\_\_

Processo nº \_\_\_\_\_

Chamada Pública nº 006/2023

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE  
IMÓVEL URBANO QUE ENTRE  
SI CELEBRAM O ESTADO DO  
ESPÍRITO SANTO E**

\_\_\_\_\_.

O Estado do Espírito Santo, por intermédio da **SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO (SEDU)**, adiante denominada CONTRATANTE, órgão da Administração Direta do Poder Executivo, inscrito no CNPJ/ MF sob o nº 27.080.563/0001/93, com sede na Av. César Hilal, nº 1.111, Santa Lúcia CEP 29056-085, Vitória/ES, representada legalmente pelo seu Secretário/Dirigente \_\_\_\_\_(nome, nacionalidade, estado civil e profissão)\_\_\_\_\_, CPF/MF nº \_\_\_\_\_, residente e domiciliado \_\_\_\_\_(endereço completo)\_\_\_\_\_, doravante denominada LOCATÁRIA, e a Empresa \_\_\_\_\_, neste legalmente representada por \_\_\_\_\_(nome, nacionalidade, estado civil, profissão)\_\_\_\_\_, residente e domiciliado na \_\_\_\_\_(endereço completo)\_\_\_\_\_, inscrito no CPF/MF sob o nº \_\_\_\_\_, doravante denominado LOCADOR, ajustam o presente CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO, nos termos da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993, especialmente do artigo 62, §3º do referido diploma legal, e da Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, e suas alterações posteriores, e de acordo com o processo administrativo nº **2023-XONSV**, parte integrante deste instrumento independentemente de transcrição, juntamente com o laudo de vistoria e avaliação do imóvel, datado de **XX/XX/XXXX**, que se regerá pelas seguintes cláusulas:

**CLÁUSULA PRIMEIRA**

**1. DO OBJETO**

- 1.1. Este contrato tem por objeto a locação do imóvel localizado na \_\_\_\_\_ (rua, avenida, número, lote, edifício, bairro, distrito, município, estado), matriculado no Cartório de Imóveis da Comarca de \_\_\_\_\_ sob o nº \_\_\_\_\_, livro \_\_\_\_\_ folha \_\_\_\_\_.



## **CLÁSULA SEGUNDA**

### **2. DA FINALIDADE PÚBLICA A SER ATENDIDA**

- 2.1. A presente locação visa a atender finalidade pública, sendo o imóvel locado utilizado para o funcionamento da **EEEM Ceciliano Abel de Almeida**, localizado no município de São Mateus/ES.

### **PARÁGRAFO PRIMEIRO**

Fica convencionado entre as partes que, por razões de interesse público, poderá o LOCATÁRIO alterar a finalidade pública a ser atendida pela presente locação, a qualquer tempo, sem que isso acarrete rescisão do contrato, multa ou o dever de pagar qualquer indenização ao LOCADOR.

### **PARÁGRAFO SEGUNDO**

A modificação na destinação a ser dada ao imóvel será formalizada através de termo aditivo, previamente analisado pela Procuradoria Geral do Estado.

## **CLÁSULA TERCEIRA**

### **3. DO PRAZO**

- 3.1. O contrato de locação terá a vigência de **36 (trinta e seis) meses**, nos termos do art. 111, do Decreto Estadual nº 3.126-R/2012 e do art. 3º do Decreto Estadual 1.512/1981, iniciando-se no dia subsequente a sua publicação no DIOES e cessando de pleno direito ao fim desse prazo independente de notificação, aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial, obrigando-se o LOCATÁRIO a desocupar o imóvel ora locado, na data antes referida, entregando-o nas condições previstas neste instrumento contratual.
- 3.2. Caso a sede própria para funcionamento da **EEEM Ceciliano Abel de Almeida** esteja pronta antes do prazo final de vigência do presente contrato de locação, o LOCATÁRIO poderá rescindir unilateralmente o contrato, a partir de aviso prévio ao LOCADOR, com prazo mínimo de 30 (trinta) dias corridos anteriores a data da rescisão.
- 3.2.1. O LOCATÁRIO poderá rescindir unilateralmente o contrato de locação por outros motivos previstos na Cláusula Décima.

### **PARÁGRAFO PRIMEIRO**

O contrato poderá ser sucessivamente prorrogado pelas partes, enquanto houver necessidade pública a ser atendida através da presente contratação, mediante assinatura de termo aditivo, após apresentação de justificativa por escrito e autorização da autoridade competente para celebrar o contrato em nome do LOCATÁRIO.



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

**PARÁGRAFO SEGUNDO**

Para a extensão do prazo contratual é indispensável prévia análise por parte da Procuradoria Geral do Estado, órgão ao qual deve ser encaminhado o pedido de renovação, em tempo hábil para a devida apreciação.

**PARÁGRAFO TERCEIRO**

É vedada a prorrogação automática do presente contrato e, na hipótese de irregularmente verificar-se a continuidade de utilização do imóvel pelo LOCATÁRIO após findo o prazo ajustado entre as partes não ocorrerá a transformação do contrato em pacto por prazo indeterminado.

**CLÁUSULA QUARTA**

**4. DO ALUGUEL**

4.1. Tendo em vista o laudo confeccionado após vistoria e avaliação do imóvel por parte do LOCATÁRIO, datado de **XX/XX/XXXX**, elaborado em consideração às características do bem e aos valores praticados no mercado imobiliário da região, as partes fixam o aluguel inicial mensal em R\$ \_\_\_\_\_(valor por extenso)\_\_\_\_\_.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO**

O LOCADOR anui expressamente com o resultado do laudo de vistoria e avaliação mencionado nesta cláusula.

**PARÁGRAFO SEGUNDO**

Nos termos da Lei Federal nº 10.192, de 14.02.2001, a cada período de 12 (doze) meses, contados da data da proposta ou do último reajuste, é permitido o reajustamento do valor do aluguel.

**PARÁGRAFO TERCEIRO**

O reajuste do preço contratado levará em consideração o Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, ou outro índice que vier a substituí-lo.

**PARÁGRAFO QUARTO**

Compete ao LOCADOR a iniciativa e o encargo do cálculo minucioso de cada reajuste a ser aprovado pelo LOCATÁRIO, juntando-se a respectiva memória de cálculo do reajuste.

**PARÁGRAFO QUINTO**



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

O reajuste será efetuado por meio de simples apostilamento, nos termos do artigo 65, parágrafo 8º, da Lei Federal nº. 8.666/93, dispensada a análise prévia pela Procuradoria Geral do Estado.

## **CLÁUSULA QUINTA**

### **5. DO PAGAMENTO**

- 5.1. O LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR o aluguel do mês de referência até o décimo dia útil do mês subsequente, após o ateste da solicitação de pagamento e do recibo de quitação do período anterior, pelo gestor do contrato.
- 5.2. O pagamento relativo ao aluguel e eventuais taxas de condomínio só serão devidas após o início da vigência do contrato de locação e a efetiva entrega do imóvel.
  - 5.2.1. Caso seja necessária realização de modificações no imóvel que permita a ocupação do imóvel pelo LOCATÁRIO ao mesmo tempo em que são promovidos os ajustes, mas impeça a ocupação de alguma área ou ambiente do imóvel até a conclusão dos serviços, o LOCATÁRIO poderá ocupar o restante do imóvel, efetuando o pagamento do valor mensal do aluguel e de taxas de condomínio acordados de forma proporcional ao tempo e à área ocupada.
- 5.3. O pagamento estará ainda condicionado à apresentação das certidões de regularidade fiscal, tributária, previdenciária e trabalhista vigentes do LOCADOR.
- 5.4. Cabe à CONTRATANTE providenciar a retenção do Imposto de Renda (IR) na Fonte, em conformidade com a Instrução Normativa RFB nº 1.234, de 11 de janeiro de 2012, ou a que vier a substituí-la e com o Decreto Estadual nº 5.460-R, de 28 de julho de 2023.

### **PARÁGRAFO PRIMEIRO**

Na hipótese de atraso no pagamento incidirá multa financeira nos seguintes termos:

$$V.M = V.F \times \frac{12}{100} \times \frac{ND}{360}$$

Onde:

V.M. = Valor da Multa Financeira.

V.F. = Valor da Nota Fiscal referente ao mês em atraso.

ND = Número de dias em atraso.

### **PARÁGRAFO SEGUNDO**

A liquidação das despesas obedecerá rigorosamente às disposições da Lei Federal nº 4.320/64, assim como da Lei Estadual nº 2.583/71 (Código Financeiro), e suas



alterações posteriores.

### **PARÁGRAFO TERCEIRO**

É defeso ao LOCADOR exigir o pagamento antecipado do aluguel.

### **PARÁGRAFO QUARTO**

O pagamento será realizado através de transferência bancária, para conta corrente a ser informada pelo LOCADOR.

### **CLÁUSULA SEXTA**

#### **6. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

- 6.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta da seguinte dotação orçamentária: **Programa de Trabalho:** 12.362.0032.4348 – Manutenção e Regularização Imobiliária das Escolas de Ensino Médio; **Natureza da despesa:** 339039 10 – Pessoa jurídica; 339036 15 – Pessoa física; **Fonte de Recursos:** 500, 540 e 550.

### **CLÁUSULA SÉTIMA**

#### **7. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR**

##### **7.1. O LOCADOR é obrigado a:**

- 7.1.1. Entregar ao LOCATÁRIO o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina e na data fixada neste instrumento;
- 7.1.2. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- 7.1.3. Responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;
- 7.1.4. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- 7.1.5. Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;
- 7.1.6. Pagar os impostos e taxas, incluindo-se IPTU e taxas de aforamento e/ou ocupação, e ainda o prêmio de seguro contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel;
- 7.1.7. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, aí se incluindo todas aquelas que não se refiram a gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente as enumeradas no parágrafo único do artigo 22 da Lei nº 8.245/91.
- 7.1.8. Apresentar documentação hábil a comprovar o atendimento dos requisitos estabelecidos no item 3 do Edital;
- 7.1.9. Informar ao LOCATÁRIO se houver necessidade de realizar qualquer



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

benfeitoria durante a execução do contrato e que não constem no memorial descritivo entregue junto com a proposta comercial, contendo os seguintes documentos:

7.1.9.1. Memorial descritivo;

7.1.9.2. Projeto Arquitetônico, e demais projetos de engenharia complementares necessários, conforme a intervenção proposta.

7.1.10. Averbar as benfeitorias úteis, necessárias e voluptuárias, quando for o caso.

## **CLÁUSULA OITAVA**

### **8. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO**

#### **8.1. O LOCATÁRIO é obrigado a:**

8.1.1. Pagar pontualmente o aluguel;

8.1.2. Utilizar o imóvel para atendimento de finalidade pública;

8.1.3. Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal e aquelas decorrentes de caso fortuito ou força maior;

8.1.4. Levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

8.1.5. Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel ou nas suas instalações provocados por si ou seus agentes;

8.1.6. Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais de sua responsabilidade, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, LOCATÁRIO;

8.1.7. Pagar as despesas relativas ao consumo de energia elétrica, gás, água e esgoto e ao serviço de telefonia ou outros meios de comunicação;

8.1.8. Permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia, de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado por terceiros, na hipótese de sua alienação e de não existir interesse no exercício do direito de preferência de aquisição;

8.1.9. Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como tais aquelas necessárias à conservação e manutenção do imóvel, notadamente as enumeradas no §1º do artigo 23 da Lei nº 8.245/91;

8.1.10. Permitir a realização de reparos urgentes pelo LOCADOR, com direito a abatimento do valor do aluguel na hipótese de os reparos durarem mais de 10 (dez) dias e a rescindir o contrato caso seja



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

ultrapassado o prazo de 30 (trinta) dias.

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

## **CLÁUSULA NONA**

### **9. DAS PRERROGATIVAS DO LOCATÁRIO**

9.1. Com base no §3º do artigo 62 e no artigo 58, I e II da Lei nº 8.666/93 são atribuídas ao LOCATÁRIO as seguintes prerrogativas:

- 9.1.1. Modificar unilateralmente o contrato para melhor adequação ao atendimento da finalidade de interesse público a que se destina, sendo sempre assegurada ao LOCADOR a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do ajuste;
- 9.1.2. Rescindir unilateralmente o contrato, independentemente do pagamento de multa ou de aviso prévio, após autorização escrita e fundamentada da autoridade competente, pelos motivos a seguir:
- a) Não cumprimento ou cumprimento irregular das obrigações do LOCADOR;
  - b) Razões de interesse público, de alta relevância e amplo conhecimento, justificadas e determinadas pela máxima autoridade a que está subordinado o órgão que intermedeia o presente ajuste, e exaradas no processo administrativo a que se refere o contrato;
  - c) Ocorrência de caso fortuito ou força maior, regularmente comprovado, impeditivo da execução do contrato.

### **PARÁGRAFO PRIMEIRO**

Rescindido unilateralmente o contrato pelo motivo enumerado na alínea “a” o LOCADOR responderá por multa correspondente a um aluguel por cada período de 12 meses remanescentes para a vigência originária do contrato, devendo, na hipótese de período fracionado, responder pelo pagamento de forma proporcional.

### **PARÁGRAFO SEGUNDO**

Caso a rescisão decorra do motivo elencado na alínea “c” nenhuma das partes responderá por multa perante a outra.

## **CLÁUSULA DÉCIMA**

### **10. DAS DEMAIS FORMAS DE RESCISÃO**

10.1. Além das hipóteses de rescisão unilateral por parte do LOCATÁRIO enumeradas na cláusula anterior, poderá ser rescindido o presente contrato:



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

- 10.1.1. Por mútuo acordo entre as partes;
- 10.1.2. Em decorrência da prática de infração legal ou contratual por quaisquer das partes;
- 10.1.3. Em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos pelo LOCATÁRIO;
- 10.1.4. Em virtude de desapropriação do imóvel, desocupação determinada pelo Poder Público ou incêndio.

### **PARÁGRAFO ÚNICO**

Na hipótese de ser o locador pessoa física, sua morte acarreta a transmissão da locação aos herdeiros.

### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA**

#### **11.DAS BENFEITORIAS**

11.1. O LOCATÁRIO fica autorizado a realizar no imóvel locado toda e quaisquer obra e benfeitoria necessária ou útil para a execução da finalidade pública a ser atendida pela presente locação, sendo desnecessário prévio e expresse consentimento do LOCADOR.

### **PARÁGRAFO PRIMEIRO**

O valor de toda e qualquer benfeitoria útil ou necessária não removível sem causar danos ao imóvel realizada pelo LOCATÁRIO poderá ser abatido dos alugueis a serem pagos, até o limite máximo de 20% (vinte por cento) de cada parcela mensal, até integral ressarcimento. Abatimentos acima do percentual indicado poderão ser realizados após expresse consentimento por escrito do LOCADOR.

### **PARÁGRAFO SEGUNDO**

Na impossibilidade de ressarcimento pelas benfeitorias realizadas nos termos do parágrafo primeiro desta cláusula, fica o LOCATÁRIO autorizado a reter o imóvel, até que seja integralmente indenizado.

### **PARÁGRAFO TERCEIRO**

Finda a locação, toda e qualquer benfeitoria removível realizada pelo LOCATÁRIO poderá ser levantada, às suas expensas, desde que sua retirada não acarrete danos ao imóvel.

### **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA**

#### **12.DO DIREITO DE PREFERÊNCIA**



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

- 12.1. Caso seja identificado que o imóvel alugado atende aos requisitos para se estabilizar como sede definitiva da escola, poderá haver interesse da Administração Pública Estadual na aquisição do imóvel locado.
- 12.2. Havendo esse interesse o(s) LOCADOR(es) será(ão) comunicado(s) e a possível aquisição será regida conforme Decreto Estadual 3126-R/2012.
- 12.3. Nos termos do artigo 27 e seguintes da Lei nº 8.245/91, no caso de venda, promessa de venda, cessão, promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento do imóvel locado, o LOCATÁRIO tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o LOCADOR dar-lhe ciência do negócio mediante notificação judicial ou extrajudicial.

### **PARÁGRAFO ÚNICO**

O LOCADOR terá prazo de 30 (trinta) dias para manifestar de forma inequívoca sua intenção em adquirir o imóvel.

### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA**

#### **13.DA CONTINUIDADE DA LOCAÇÃO**

- 13.1. Na hipótese de o LOCATÁRIO não possuir interesse em adquirir o imóvel locado, fica desde já acertado, conforme artigo 8º da Lei nº 8.245/91, que, para o caso de sua alienação ou cessão a terceiros, permanecerá vigente o presente contrato de locação.

### **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA**

#### **14.DA PUBLICIDADE**

- 14.1. O presente contrato será publicado na imprensa oficial, na forma do parágrafo único do artigo 61 da Lei nº 8.666/93, como condição indispensável à sua eficácia.

### **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA**

#### **15.DA AVERBAÇÃO**

- 15.1. O presente contrato será averbado junto à matrícula do imóvel logo após a sua publicação.

### **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA**

#### **16.DOS ADITAMENTOS**

- 16.1. Toda e qualquer modificação dos termos do presente ajuste será formalizada através de termo aditivo, após prévia manifestação da Procuradoria Geral do Estado, em conformidade com o disposto no parágrafo único do artigo 21 da Lei Complementar Estadual nº 88/96.



## **CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA**

### **17.DO FORO**

17.1. Fica eleito o foro do Juízo de Vitória - Comarca da capital do Estado do Espírito Santo, com renúncia expressa a outros, por mais privilegiados que forem, para dirimir dúvidas decorrentes do presente instrumento, que não puderem ser resolvidas administrativamente.

17.2. Antes de qualquer providência jurisdicional visando solucionar dúvida quanto à interpretação do presente instrumento, deverão os partícipes buscar solução administrativa, com a participação da Procuradoria Geral do Estado, por intermédio de um ou mais meios de solução consensual de conflitos previstos na Lei Complementar Estadual nº 1.011/2022.

E, assim, por estarem justos e contratos, assinam o presente instrumento.

Vitória, \_\_\_\_ (dia, mês e ano)\_\_\_\_.

---

LOCADOR

---

LOCATÁRIO

Testemunhas:

---

Nome

Nº CPF ou RG

---

Nome

Nº CPF



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

**ANEXO III – MODELO DE PROPOSTA COMERCIAL**  
**CHAMADA PÚBLICA Nº 006/2023**

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

<b>IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL OFERTADO:</b>	
Endereço:	
Bairro:	
Município:	
Nº matrícula registrada em cartório:	(Se houver mais de uma sala ou imóvel, incluir todos que compõem a proposta)
Nº matrícula registrada na Prefeitura:	(Se houver mais de uma sala ou imóvel, incluir todos que compõem a proposta)
Área total do terreno (m²):	(Descrever a área total do terreno)
Área construída (m²):	(Se houver mais de uma edificação, incluir todas que compõem a proposta, por exemplo: Imóvel 01: área XXXm²; Imóvel 02: área XXXm²; etc.)
Valor Proposto por m²:	R\$ XXXX (valor por extenso)
Valor Mensal Proposto:	R\$ XXXX (valor por extenso)
Validade da proposta:	(Deve ser de no mínimo de 120 (cento e vinte) dias corridos)

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

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

<b>DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS ATENDIDOS</b>
(Descrever todos os requisitos exigidos dos itens 3.1, 3.2 e Tabela 01 do item 3.3 do Edital, que estão sendo atendidos).



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

--

**DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS NÃO ATENDIDOS**

(Descrever todos os requisitos exigidos dos itens 3.1, 3.2 e Tabela 01 do item 3.3 do Edital, que não estão sendo atendidos).

--

**DESCRIÇÃO DE ADAPTAÇÕES/MODIFICAÇÕES PROPOSTAS**

Descrever adaptações e/ou intervenções para atendimento integral ou de parte dos requisitos exigidos na Tabela 01 do item 3.3 do Edital, caso deseje propor.

--

**Observações:**

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

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

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



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

**ANEXO IV – MODELO CARTA DE CREDENCIAMENTO**  
**(MODELO PARA PESSOA JURÍDICA)**

NOME/RAZÃO SOCIAL: \_\_\_\_\_

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

ENDEREÇO: \_\_\_\_\_

O abaixo assinado, na qualidade de responsável legal da empresa proprietária do imóvel ofertado, por meio da presente, credencia o(a) Sr(a). \_\_\_\_\_, portador(a) da cédula de Identidade nº \_\_\_\_\_ e CPF nº \_\_\_\_\_ a participar da Sessão Pública da Chamada Pública nº **006/2023**, instaurada pela **Secretaria de Estado da Educação (SEDU)**, outorgando-lhe poderes para pronunciar-se em nome da empresa/proprietário, impugnar, transigir, renunciar a recursos, requerer, e praticar qualquer ato necessário ao fiel cumprimento do presente credenciamento.

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

**Identificação do Representante Legal da Empresa:**

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

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

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

**(MODELO PARA PESSOA FÍSICA)**

O(s) abaixo assinado (s), na qualidade de proprietário(s) do imóvel ofertado, por meio da presente, credencia o(a) Sr(a). \_\_\_\_\_, portador(a) da cédula de Identidade nº \_\_\_\_\_ e CPF nº \_\_\_\_\_ a participar da Sessão Pública da Chamada Pública nº **006/2023**, instaurada pela **Secretaria de Estado da Educação (SEDU)**, outorgando-lhe poderes para pronunciar-se em nome da empresa/proprietário, impugnar, transigir, renunciar a recursos, requerer, e praticar qualquer ato necessário ao fiel cumprimento do presente credenciamento.

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

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

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

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

Endereço: \_\_\_\_\_

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



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

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

(MODELO PARA PESSOA JURÍDICA)

NOME/RAZÃO SOCIAL: \_\_\_\_\_

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

ENDEREÇO: \_\_\_\_\_

O abaixo assinado, na qualidade de responsável legal da empresa proprietária do imóvel ofertado, por meio da presente, **DECLARA** que tem pleno conhecimento e atende a todos os requisitos exigidos no item 3 do Edital, bem como possui todos os documentos exigidos no item 8 deste Edital de Chamada Pública nº **006/2023** para a formalização do contrato de locação, e que se compromete a entregá-los quando convocado, válidos e vigentes.

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

**Identificação do Representante Legal da Empresa:**

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

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

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

**Testemunha 01:**

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

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

**Testemunha 02:**

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

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



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

(MODELO PARA PESSOA FÍSICA)

O(s) abaixo assinado (s), na qualidade de proprietário(s) do imóvel ofertado, por meio da presente, **DECLARA** que tem pleno conhecimento e atende a todos os requisitos exigidos no item 3 do Edital, bem como possui todos os documentos exigidos no item 8 deste Edital de Chamada Pública nº **006/2023** para a formalização do contrato de locação, e que se compromete a entregá-los quando convocado, válidos e vigentes.

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

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

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

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

Endereço: \_\_\_\_\_

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

**Testemunha 01:**

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

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

**Testemunha 02:**

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

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



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

(MODELO PARA PESSOA JURÍDICA)

NOME/RAZÃO SOCIAL: \_\_\_\_\_

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

ENDEREÇO: \_\_\_\_\_

O abaixo assinado, na qualidade de responsável legal da empresa proprietária do imóvel ofertado, por meio da presente, **DECLARA** sob as penas da lei, para fins de participação da Chamada Pública nº **006/2023**, que não há registro de declaração de INIDONEIDADE para licitar ou contratar com a Administração Pública, nos termos do inciso IV, do artigo 87 da Lei Federal n o 8.666/93 e alterações posteriores, bem como que comunicará qualquer fato ou evento superveniente à entrega dos documentos que venha alterar a atual situação quanto à capacidade jurídica, regularidade fiscal e idoneidade econômico-financeira.

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

**Identificação do Representante Legal da Empresa:**

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

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

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

(MODELO PARA PESSOA FÍSICA)

O(s) abaixo assinado (s), na qualidade de proprietário(s) do imóvel ofertado, por meio da presente, **DECLARA** sob as penas da lei, para fins de participação da Chamada Pública nº **006/2023**, que não há registro de declaração de INIDONEIDADE para licitar ou contratar com a Administração Pública, nos termos do inciso IV, do artigo 87 da Lei Federal n o 8.666/93 e alterações posteriores, bem como que comunicará qualquer fato ou evento superveniente à entrega dos documentos que venha alterar a atual situação quanto à capacidade jurídica, regularidade fiscal e idoneidade econômico-financeira.

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

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

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

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

Endereço: \_\_\_\_\_

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



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

**ANEXO VII – MODELO DE DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DOS DOCUMENTOS**  
**E SUJEIÇÃO AOS TERMOS DO EDITAL**

(MODELO PARA PESSOA JURÍDICA)

NOME/RAZÃO SOCIAL: \_\_\_\_\_

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

ENDEREÇO: \_\_\_\_\_

O abaixo assinado, na qualidade de responsável legal da empresa proprietária do imóvel ofertado, por meio da presente, **DECLARA** sob as penas do art. 299 do Código Penal Brasileiro, que as informações e os documentos apresentados para participação da Chamada Pública nº **006/2023**, são verdadeiros e autênticos. **DECLARA** ainda que tem ciência e concorda com todos os termos do Edital e que está ciente que, por meio deste documento, que a falsidade dessa declaração configura crime previsto no Código Penal Brasileiro, passível de apuração na forma da lei. Nada mais tendo a declarar, e por esta ser a expressão da verdade, firma o presente.

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

**Identificação do Representante Legal da Empresa:**

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

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

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

(MODELO PARA PESSOA FÍSICA)

O(s) abaixo assinado (s), na qualidade de proprietário(s) do imóvel ofertado, por meio da presente, **DECLARA** sob as penas do art. 299 do Código Penal Brasileiro, que as informações e os documentos apresentados para participação da Chamada Pública nº **006/2023**, são verdadeiros e autênticos. **DECLARA** ainda que tem ciência e concorda com todos os termos do Edital e que está ciente que, por meio deste documento, que a falsidade dessa declaração configura crime previsto no Código Penal Brasileiro, passível de apuração na forma da lei. Nada mais tendo a declarar, e por esta ser a expressão da verdade, firma o presente.

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

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

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

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

Endereço: \_\_\_\_\_

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



**ANEXO VIII – MODELO DE ATESTO DE INEXISTÊNCIA DE IMPEDIMENTO DA  
NEGOCIAÇÃO**

(MODELO PARA PESSOA JURÍDICA)

NOME/RAZÃO SOCIAL: \_\_\_\_\_

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

ENDEREÇO: \_\_\_\_\_

O abaixo assinado, na qualidade de responsável legal da empresa proprietária do imóvel ofertado, por meio da presente, **ATESTA**, para todos fins e sob pena das ações cabíveis, que o imóvel ofertado na proposta comercial não apresenta qualquer impedimento de ordem civil e jurídica capaz de inviabilizar o processo de locação conduzido por meio do Edital de Chamada Pública nº **006/2023**, processo nº 2023-XONSV.

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

**Identificação do Representante Legal da Empresa:**

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

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

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

(MODELO PARA PESSOA FÍSICA)

O(s) abaixo assinado (s), na qualidade de proprietário(s) do imóvel ofertado, por meio da presente, **ATESTA**, para todos fins e sob pena das ações cabíveis, que o imóvel ofertado na proposta comercial não apresenta qualquer impedimento de ordem civil e jurídica capaz de inviabilizar o processo de locação conduzido por meio do Edital de Chamada Pública nº **006/2023**, processo nº 2023-XONSV.

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

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

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

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

Endereço: \_\_\_\_\_

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



**ANEXO IX – MODELO DE TERMO DE RESPONSABILIDADE DAS ADEQUAÇÕES  
PROPOSTAS**

(MODELO PARA PESSOA JURÍDICA)

NOME/RAZÃO SOCIAL: \_\_\_\_\_

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

ENDEREÇO: \_\_\_\_\_

O abaixo assinado, na qualidade de responsável legal da empresa proprietária do imóvel ofertado, por meio da presente, **DECLARA**, para todos fins e sob pena das ações cabíveis, que a execução dos serviços necessários para adequar o imóvel inscrito na matrícula **XXXXX**, com a finalidade de atender aos requisitos exigidos no Edital de Chamada Pública nº **006/2023**, é de nossa inteira responsabilidade e que o imóvel será totalmente entregue na data estabelecida no Edital com completo cumprimento das exigências. **DECLARA**, ainda que está de acordo com os prazos estabelecidos e com os custos necessários para executar todas as adaptações no imóvel.

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

**Identificação do Representante Legal da Empresa:**

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

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

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

(MODELO PARA PESSOA FÍSICA)

O(s) abaixo assinado (s), na qualidade de proprietário(s) do imóvel ofertado, por meio da presente, **DECLARA**, para todos fins e sob pena das ações cabíveis, que a execução dos serviços necessários para adequar o imóvel inscrito na matrícula **XXXXX**, com a finalidade de atender aos requisitos exigidos no Edital de Chamada Pública nº **006/2023**, é de nossa inteira responsabilidade e que o imóvel será totalmente entregue na data estabelecida no Edital com completo cumprimento das exigências. **DECLARA**, ainda que está de acordo com os prazos estabelecidos e com os custos necessários para executar todas as adaptações no imóvel.

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

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

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

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

Endereço: \_\_\_\_\_

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

## ASSINATURA

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

**IZAURA DA CONCEIÇÃO MALVERDI BARBOZA**  
PRESIDENTE (COMISSÃO PERM LICIT DE OBRAS E SERV ENG - CPLOSE)  
SEDU - SEDU - GOVES  
assinado em 21/12/2023 18:53:28 -03:00



### INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO

Documento capturado em 21/12/2023 18:53:28 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)  
por IZAURA DA CONCEIÇÃO MALVERDI BARBOZA (PRESIDENTE (COMISSÃO PERM LICIT DE OBRAS E SERV ENG - CPLOSE) - SEDU - SEDU - GOVES)  
Valor Legal: ORIGINAL | Natureza: DOCUMENTO NATO-DIGITAL

A disponibilidade do documento pode ser conferida pelo link: <https://e-docs.es.gov.br/d/2023-K86QWP>