



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

<b>IDENTIFICAÇÃO DO TERMO DE REFERÊNCIA</b>	
<b>Título do Projeto:</b> Locação de imóvel no Município de São Mateus – ES, visando o funcionamento da EEEM Ceciliano Abel de Almeida.	
<b>Delimitação do Objeto:</b> Locação de imóvel na região central (sede) do Município de São Mateus, destinado ao funcionamento da EEEM Ceciliano Abel de Almeida, conforme especificações contidas no item 6 deste Termo de Referência, por meio de Chamada Pública.	
<b>Modalidade de Licitação:</b> Dispensa de Licitação	<b>Dados Orçamentários:</b> Programa de Trabalho: 12.362.0032.4348 – MANUTENÇÃO E REGULARIZAÇÃO IMOBILIÁRIA DAS ESCOLAS DE ENSINO MÉDIO;
<b>Base Legal:</b> Art. 24, Inciso X, Lei nº 8.666/93 Decreto Federal 8245/91 Decreto nº 3.126-R – Gestão Patrimonial Imobiliária no ES	Natureza da despesa: 339039 10 – proprietário pessoa jurídica
<b>Estimativa de Custos Global – Base Legal:</b> Art. 40, § 2º, II, Lei nº 8.666/93.	Natureza da despesa: 339036 15 proprietário pessoa física;
<b>Valor Total Estimado:</b> R\$ 4.097.877,84 (quatro milhões, noventa e sete mil, oitocentos e setenta e sete reais e oitenta e quatro centavos). O valor da locação do imóvel deverá estar de acordo com o Laudo de Avaliação a ser realizado pela CAI/SEDU.	Fonte: 500, 540, 550
<b>Prazo Estipulado para contratação – Base Legal:</b> 36 (trinta e seis) meses, a partir do início da vigência do contrato – Art. 3º, do Decreto nº 1.512/1981.	
<b>Unidade Administrativa Responsável pela Coordenação Geral do Termo de Referência:</b> SESE/GERFE, SEPLA /GEPLAN e SEAF/GEAD	
<b>Responsáveis pela Elaboração e assinatura do Termo de Referência:</b> Luiza Fernanda da Silva Marcelo Amorim Gonçalves Roberto Luiz Gomes	
<b>Colaboradores na elaboração do Termo de Referência:</b> Leonardo Lecco Loureiro Karla Juliana de Souza Coelho	
<b>Data de elaboração:</b> 19/10/2023	
<b>Data prevista para implantação:</b> 01/01/2024	
<b>Número da versão e data:</b> V01 – 06/11/2023	
<b>Identificação do Nível de Alçada:</b> ( ) Valor estimado de até R\$ 100.000,00 (subsecretário da área). ( ) Valores acima de R\$ 100.000,00 até R\$ 500.000,00 (aprovação pelo conjunto dos subsecretários SEDU). (X) Valores acima de R\$ 500.000,00 (aprovação pelos subsecretários em conjunto com o secretário da SEDU) *O valor efetivamente a ser pago será aquele estabelecido por meio de Laudo de Avaliação a ser elaborado pela CAI/SEDU, nos termos do art. 23, do Decreto Estadual 3126-R, de 11/10/2012.	
<b>Analisado pelo COAP em reunião realizada no dia 21/09/2023, conforme Ata Nº 1.266/2023.</b> O COAP foi instituído por meio da PORTARIA nº 006-R, de 14 de janeiro de 2020, publicada no DOEES em 15.01.2020.	



## **TERMO DE REFERÊNCIA**

### **1. OBJETO**

- 1.1. 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, 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:



# GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

## SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO

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:

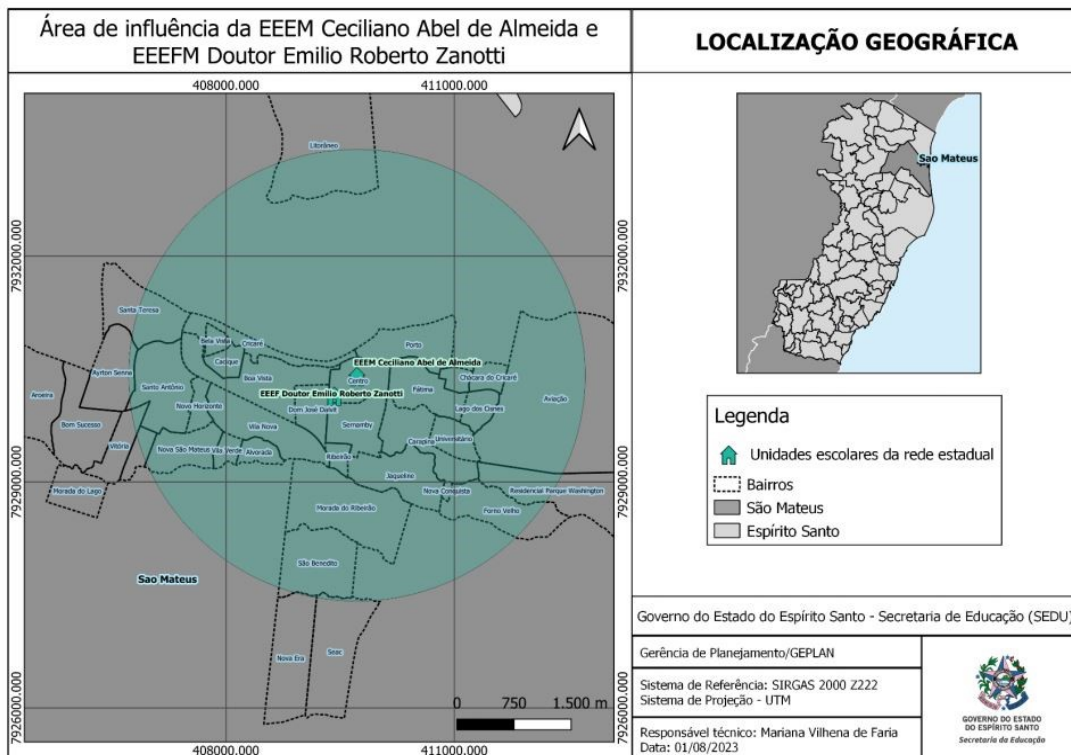


Figura 1: Área de influência da EEEM Ceciliano Abel de Almeida e EEEFM Doutor Emilio Roberto Zanotti.

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.
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	Deve estar em local não sujeito a alagamentos, desmoronamentos e/ou outros riscos.	<p>Este requisito busca trazer segurança, reduzindo significativamente os riscos a vida dos frequentadores 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</p>



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

Item	Requisitos Essenciais	Justificativa
		parcelamento do solo. O proponente deverá apresentar declaração assinada por ele e por 2 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 dias.	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. O proponente deverá apresentar o alvará válido emitido pelo Corpo de Bombeiros Militares do Espírito Santo – CBMES.

- 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.
- 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:

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



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

**TABELA 01 – AMBIENTES E AREAS**

<b>SETORES</b>		
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
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



TABELA 01 – AMBIENTES E AREAS

SETORES		
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
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).

## **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);



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

- 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 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 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**

- 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 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;

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.
- 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;
  - 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 e seis) meses para sua realização, estabeleceu-se o prazo de 36 (trinta e 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**

- 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 expresse consentimento por escrito do LOCADOR.

- 15.1.2. Na impossibilidade de ressarcimento pelas benfeitorias realizadas nos termos do item 15.1.1, fica o LOCATÁRIO autorizado a reter o imóvel, até que seja integralmente indenizado.
- 15.1.3. Finda a locação, toda e qualquer benfeitoria removível realizada pelo LOCATÁRIO poderá ser levantada, às suas expensas, desde que sua retirada não 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;
- 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;
- 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 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;



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

- 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;
- 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.

## ASSINATURAS (5)

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

**KARLA JULIANA DE SOUZA COELHO**  
ASSESSOR ESPECIAL NIVEL IV QCE-03  
SUPROJ - SEDU - GOVES  
assinado em 08/11/2023 13:44:57 -03:00

**LEONARDO LECCO LOUREIRO**  
SUBGERENTE QCE-05  
SUPROJ - SEDU - GOVES  
assinado em 07/11/2023 14:59:34 -03:00

**MARCELO AMORIM GONCALVES**  
GERENTE QCE-03  
GERFE - SEDU - GOVES  
assinado em 08/11/2023 11:48:56 -03:00

**ROBERTO LUIZ GOMES**  
SUBGERENTE QCE-05  
SPATR - SEDU - GOVES  
assinado em 07/11/2023 15:02:58 -03:00

**LUIZA FERNANDA DA SILVA**  
GERENTE QCE-03  
GEPLAN - SEDU - GOVES  
assinado em 08/11/2023 09:33:27 -03:00



### INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO

Documento capturado em 08/11/2023 13:44:57 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)  
por KARLA JULIANA DE SOUZA COELHO (ASSESSOR ESPECIAL NIVEL IV QCE-03 - SUPROJ - SEDU - GOVES)  
Valor Legal: ORIGINAL | Natureza: DOCUMENTO NATO-DIGITAL

A disponibilidade do documento pode ser conferida pelo link: <https://e-docs.es.gov.br/d/2023-2JHK1L>