



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO - REPUBLICAÇÃO CHAMADA PÚBLICA N. 001/2025 PROSPECÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO PROCESSO – 2025-ZS2L3	
A Secretaria de Estado da Educação do Estado do Espírito Santo – Sedu/ES torna público, a todos os interessados, que realizará prospecção de mercado imobiliário visando locar imóvel, destinado ao funcionamento de unidade administrativa na região central do município de Linhares/ES.	
Objeto:	Locação de imóvel destinado ao funcionamento da Superintendência Regional de Educação (SRE) de Linhares, que seja localizado na região central do município.
Vigência do contrato:	12 (doze) meses, podendo ser prorrogado
Valor global estimado:	R\$ 263.088,00 pelo período de 12 meses
Critério de julgamento:	Atendimento aos requisitos editalícios conforme itens 2, 4 e 5 do Edital
Protocolo das propostas: pelo sistema e-Flow E-Flow Chamamento Público de Imóveis - Envio de Proposta (SEDU-GS) ; pelo e-mail cpl-obras@sedu.es.gov.br ou no protocolo físico da Sedu central localizada na Av. César Hilal, 1111 - Santa Lúcia, Vitória-ES. O sistema admite somente arquivos na extensão <i>.pdf</i> . O chamamento público ficará aberto para recebimento de propostas até o dia 16/01/2026 .	
Acompanhamento da chamada pública: Internet – Edital e eventuais divulgações estarão disponíveis no sítio eletrônico http://www.sedu.es.gov.br/chamada-publica Vista/credenciamento ao processo administrativo por meio do https://e-docs.es.gov.br/	
Este instrumento contém: Edital e Anexos	
Esclarecimentos e Impugnações: Eventuais dúvidas referentes a esta Chamada Pública deverão ser encaminhadas para o endereço eletrônico cpl-obras@sedu.es.gov.br A impugnação e o pedido de esclarecimento poderão ser protocolizados no órgão realizador do chamamento certame, de 9 às 18 horas, ou enviadas para o e-mail cpl-obras@sedu.es.gov.br . Qualquer pessoa é parte legítima para impugnar este Edital por irregularidade na aplicação da legislação ou para solicitar esclarecimento sobre os seus termos, devendo protocolar o pedido até 3 (três) dias úteis antes da data da abertura do chamamento.	



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

EDITAL DE CHAMADA PÚBLICA Nº 001/2025 - REPUBLICAÇÃO

Processo Administrativo nº 2025-ZS2L3

O ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, por intermédio da Secretaria de Estado da Educação, doravante denominado SEDU, realizará CHAMAMENTO PÚBLICO visando a locação de imóvel para funcionamento da Superintendência Regional de Educação (SRE) de Linhares, localizado na região central do município, conforme processo E-Docs nº 2025-ZS2L3, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021, do Decreto Estadual 5.352-R/2023, do Decreto Estadual 5.545-R/2023, da Lei Federal nº 8.245/1991, do Decreto Estadual 3.126-R/2012, e demais normas aplicáveis e, ainda, de acordo com as condições estabelecidas neste Edital.

1. DO OBJETO

1.1. O objeto do presente Chamamento Público é a prospecção do mercado imobiliário visando a locação de imóvel para funcionamento da Superintendência Regional de Educação (SRE) de Linhares, localizado na região central do município conforme especificações do Termo de Referência deste Edital.

1.2. As despesas decorrentes da presente chamada pública correrão à conta do orçamento próprio da Sedu-ES, a cargo da conta da atividade no Programa de Trabalho 12.122.0032.2175 – Manutenção das Unidades Central e Regionais, Elemento de Despesa 339039 - proprietário pessoa jurídica (Subelemento - 10) ou 339036 - proprietário pessoa física (Subelemento - 15) do orçamento da SEDU para o exercício de 2025.

2. REQUISITOS DO IMÓVEL

2.1. O imóvel deve localizar-se na região central do município de Linhares/ES.

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



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

REQUISITOS GERAIS		
Item	Requisitos Essenciais	Documento Comprobatório de Requisito
1	Que o imóvel possua portões que permitam o controle de entrada e saída de pedestres e veículos.	O proponente deverá apresentar relatório fotográfico do imóvel mostrando os portões para controle de acesso.
2	<p>a) O imóvel deverá estar desocupado;</p> <p>b) O imóvel deverá estar limpo e em boas condições de habitabilidade e salubridade;</p> <p>c) As instalações elétricas e hidrossanitárias deverão se encontrar em bom estado de funcionamento;</p> <p>d) As esquadrias devem estar em bom estado físico e de funcionamento;</p> <p>e) O imóvel deverá estar em boas condições de pintura geral, conforme apontado em análise prévia, com especial atenção aos elementos metálicos (estrutura de telhado e gradis).</p> <p>f) O imóvel deverá apresentar uma boa estrutura física, ambientes e demais dependências em perfeitas condições de uso, pisos, paredes internas, pinturas em geral, esquadrias, vidros, portas, fechaduras, instalações e acessórios hidráulicos, instalações e acessórios elétricos (inclusive que comporte a demanda por aparelhos de ar-condicionado em todos os ambientes, exceto ambientes como banheiros, cozinha, depósitos, despensa e outros; computadores, impressoras e demais eletroeletrônicos), sanitários, entre outros.</p> <p>g) O local deve possuir cobertura em boas condições e que a estrutura física não possua infiltrações ou goteiras.</p> <p>O ambiente administrativo deve estar provido de:</p> <p>a) Estrutura de cabeamento elétrico que suporte ao menos 85 (oitenta e cinco) computadores, 05 (cinco) impressoras, 28</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> <p>O proponente deverá apresentar projetos da rede elétrica e lógica, se houver, visto que se requer estrutura adequada para o funcionamento de ar-condicionado e de computadores.</p>



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

	<p>(vinte e oito) aparelhos de ar condicionados, 01 (um) rack de rede central e 03 (três) auxiliares, no total de 122 (cento e vinte e dois) equipamentos ligados simultaneamente.</p> <p>b) Estrutura de cabeamento e cabeamento estruturado e rede WIFI, para o acesso de no mínimo 130 (cento e trinta) pontos de Rede (RJ45) para receber os pontos de telefone e computadores, todos ligados simultaneamente.</p>	
3	<p>Deve estar em local não sujeito a alagamentos, desmoronamentos e/ou outros riscos.</p>	<p>O proponente deverá apresentar declaração assinada atestando que o imóvel ofertado 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>O proponente deverá apresentar o alvará válido emitido pelo Corpo de Bombeiros Militares do Espírito Santo - CBMES ou Alvará Provisório - ALPCB, juntamente com declaração de promessa de adequação das instalações conforme os atuais normativos do Corpo de Bombeiros dentro do prazo de 360 dias.</p>
5	<p>O imóvel deverá atender as normas de acessibilidade, preconizado na ABNT NBR 9050/2020.</p>	<p>O requisito deverá ser comprovado por meio da apresentação de projetos arquitetônicos.</p>
6	<p>Caso o imóvel seja localizado em prédio comercial, devem ser oferecidos serviços de manutenção periódica com equipe de serviços gerais para limpeza das escadarias e elevadores, do hall de entrada do prédio e higienização da caixa d'água.</p>	<p>O requisito deverá ser comprovado por meio de declaração do proprietário e/ou documentação própria do condomínio.</p>
7	<p>Estacionamento: possuir, no mínimo, 06 (seis) vagas para veículos da regional.</p>	<p>O requisito deverá ser comprovado por meio de relatório fotográfico.</p>



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

2.3. O imóvel a ser locado, objeto do presente Edital de Chamamento Público, visando atender às necessidades da SRE, 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 9050/2020. O imóvel deverá contemplar, os ambientes e suas respectivas dimensões, conforme TABELA 02 – Ambientes e as Áreas para funcionamento da unidade administrativa:

TABELA 02 – AMBIENTES E ÁREAS			
SETORES			
1	GESTÃO	Quantidade de salas	Área mín. (m²)
1.1	Superintendente de Educação	01	20
1.2	Apoio ao Superintendente / Arquivo	01	15
1.3	Assessor Administrativo	01	15
1.4	Apoio Assessor Administrativo	01	10
1.5	Assessor Pedagógico	01	15
1.6	Apoio Assessor Pedagógico / Arquivo	01	20
1.7	Assessor Regime de Colaboração e equipe	01	20
1.8	Sala para Reuniões	01	10
1.9	Sanitário unissex sala Superintendente	01	3
	Total	09	128
2	ADMINISTRATIVO/ PEDAGÓGICO	Quantidade de salas	Área mín. (m²)
2.1	Equipe de RH	01	20
2.2	Equipe de Alimentação, Terceirizados e Transporte Escolar	01	25
2.3	Prestação de Contas	01	20
2.4	TI	01	20
2.5	Protocolo	01	20
2.6	Recepção geral	01	15
2.7	Supervisão Escolar (Assessoramento)	01	20
2.8	GE	01	20
2.9	Programas, Projetos e EAD	01	20
2.10	Supervisão Escolar (Regulação)	01	20
2.11	NEAPIE	01	20
2.12	Escola Extinta/SEEDE	01	20
2.13	APOIE	01	15
2.14	Arquivo de documentação geral/SEEDE	01	25
	Total	14	280



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

3	SERVIÇOS	Quantidade de salas	Área mín. (m ²)
3.1	Almoxarifado	01	30
3.2	Cozinha, refeitório, copa para lanche e café	01	30
3.3	Sala para funcionários terceirizados	01	24
3.4	Sanitários para uso exclusivo dos servidores unissex (com lavabo)	02	7
3.5	Sanitário para uso PCD (com lavabo)	01	3
3.6	Sanitários de visitantes masculino (com lavabo)	03	9
3.7	Sanitários de visitantes feminino (com lavabo)	03	9
	Total	12	112
4	VIVÊNCIA	Quantidade de salas	Área mín. (m ²)
4.1	Auditório	01	180
	Total	01	180
5	TOTAL DE AMBIENTES/SALAS	QUANT. SALAS	ÁREA MÍN. (m²)
5.1	Área total construída mínima	36	700

2.4. Poderá ser aceita proposta mesmo que o imóvel não atenda aos requisitos definidos, desde que o proponente apresente um plano detalhado das intervenções necessárias para adequação, incluindo um prazo máximo para a execução dessas obras.

2.5. Caso o proponente ofereça projeto de adequação do espaço em conjunto com a proposta, se responsabilizará pela execução e pelos seus custos. Nestes casos, o laudo de avaliação fará uma avaliação paradigma, em que constará o custo do imóvel e das suas adaptações.

3. DA PARTICIPAÇÃO NO CHAMAMENTO PÚBLICO

3.1. O participante responsabiliza-se exclusiva e formalmente pelas transações efetuadas em seu nome, assume como firmes e verdadeiras suas propostas, inclusive os atos praticados diretamente ou por seu representante, excluída a responsabilidade do órgão ou entidade promotora do chamamento por eventuais danos decorrentes de uso indevido das credenciais de acesso, ainda que por terceiros.

3.2. Não poderão participar deste chamamento:

3.2.1. aquele que não atenda às condições deste Edital e seu(s) anexo(s);



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

3.2.2. pessoa física ou jurídica que se encontre, ao tempo da chamada pública, impossibilitada de participar da chamada em decorrência de sanção que lhe foi imposta;

3.2.3. aquele que mantenha vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que desempenhe função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau;

3.2.4. empresas controladoras, controladas ou coligadas, nos termos da Lei 6.404/1976, concorrendo entre si;

3.2.5. pessoa física ou jurídica que, nos 5 (cinco) anos anteriores à divulgação do edital, tenha sido condenada judicialmente, com trânsito em julgado, por exploração de trabalho infantil, por submissão de trabalhadores a condições análogas às de escravo ou por contratação de adolescentes nos casos vedados pela legislação trabalhista;

3.2.6. Não poderá participar, direta ou indiretamente, do chamamento ou da execução do contrato servidor público estadual, independentemente de qual seja o órgão ou entidade contratante, devendo ser observadas as situações que possam configurar conflito de interesses no exercício ou após o exercício do cargo ou emprego, nos termos da legislação que disciplina a matéria, conforme art. 9º, § 1º, da Lei nº 14.133/2021 e arts. 221, XIX, da Lei Complementar Estadual nº 46/1994 e 35 da Constituição Estadual.

3.3. O impedimento decorrente de sanção administrativa será também aplicado ao participante que atue em substituição a outra pessoa, física ou jurídica, com o intuito de burlar a efetividade da sanção a ela aplicada, inclusive a sua controladora, controlada ou coligada, desde que devidamente comprovado o ilícito ou a utilização fraudulenta da personalidade jurídica do participante.

4. DA APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS COMERCIAIS E DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO

4.1. No presente chamamento, as propostas deverão ser apresentadas conforme formulário modelo do Anexo IV - Modelo de proposta comercial acompanhadas dos documentos relacionados no Anexo II – Requisitos de habilitação.

4.2. O protocolo das propostas deverá ser realizado em até 30 (trinta) dias, contados a partir da publicação deste Edital, pelo sistema e-Flow [E-Flow | Chamamento Público de Imóveis - Envio de Proposta \(SEDU-GS\)](#); pelo e-mail cpl-obras@sedu.es.gov.br ou no protocolo físico da Sedu central localizada na Av. César Hilal, 1111 - Santa Lúcia, Vitória-ES.

4.3. Todas as especificações do objeto contidas na proposta vinculam o proponente.

4.4. O prazo de validade da proposta não será inferior a 180 (cento e oitenta) dias, a contar



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

da data de sua apresentação.

4.5. 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. Caso haja divergência entre o valor expresso em numeral e por extenso, prevalecerá o valor escrito por extenso.

4.6. Os proponentes deverão apresentar as declarações constantes nos Anexos V a VII deste Edital assinadas.

4.7. Os documentos exigidos poderão ser apresentados em original, por cópia ou em formato digital. Somente haverá a necessidade de comprovação do preenchimento de requisitos mediante apresentação dos documentos originais não digitais quando houver dúvida em relação à integridade do documento digital ou quando a lei expressamente o exigir.

4.8. A pendência quanto à apresentação dos documentos descritos neste tópico impede a assinatura do contrato.

4.9. Os proponentes poderão retirar ou substituir a proposta ou, os documentos de habilitação anteriormente apresentados, até a abertura da sessão pública.

4.10. 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, ressalvadas aquelas destinadas a sanar erros materiais ou visando a prorrogação da validade da proposta.

4.11. Qualquer pessoa é parte legítima para impugnar este Edital por irregularidade na aplicação da legislação ou para solicitar esclarecimento sobre os seus termos, devendo protocolar o pedido até 3 (três) dias úteis antes da data da abertura do chamamento.

4.12. A impugnação e o pedido de esclarecimento poderão ser protocolizados no órgão realizador do chamamento, de 9 às 18 horas, ou enviadas para o e-mail cpl-obras@sedu.es.gov.br. Somente serão aceitas impugnações protocolizadas se assinadas pelo impugnante.

4.13. As impugnações e pedidos de esclarecimentos não suspendem os prazos previstos no certame.

4.13.1. A concessão de efeito suspensivo à impugnação é medida excepcional e deverá ser motivada pelo Agente de Contratação/Comissão, nos autos do processo.

4.14. Caso o Agente de Contratação/Comissão decida pela improcedência da impugnação ao ato convocatório, deverá encaminhar o processo para a Autoridade Competente, a quem competirá, nesse caso, ratificar ou alterar a decisão do Agente de Contratação/Comissão.

4.15. Acolhida a impugnação, será definida e publicada nova data para a realização do chamamento.



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

4.16. Qualquer modificação no edital será divulgada pelo mesmo instrumento de publicação em que se deu o texto original, reabrindo-se o prazo inicialmente estabelecido, exceto quando, inquestionavelmente, a alteração não afetar a formulação das propostas.

4.17. A resposta à impugnação ou ao pedido de esclarecimento será divulgada no site da Secretaria de Estado da Educação, no prazo de até 3 (três) dias úteis, limitado ao último dia útil anterior à data da abertura do certame, ficando os interessados obrigados a acessar o endereço para a obtenção das informações prestadas.

5. DA ANÁLISE DAS PROPOSTAS COMERCIAIS E DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO

5.1. As propostas passarão por análise documental em um primeiro momento observando o atendimento das condições de entrega da proposta, localização, prazos e demais disposições constantes neste Edital. Será elaborada relação com a lista dos imóveis apresentados identificando-os como adequados ou não à Administração Pública, o que determinará sua classificação ou desclassificação.

5.2. Nas análises das propostas ofertadas, a Sedu poderá solicitar documentações adicionais, realizar reuniões com os proponentes, visitar os imóveis, bem como realizar quaisquer diligências que se façam necessárias para amplo conhecimento da situação dos imóveis objetos das propostas apresentadas.

5.3. Será averiguada a situação do proponente junto aos seguintes cadastros/sistemas na fase de seleção do imóvel:

- Sistema de Cadastramento Unificado de Fornecedores - SICAF;
- Cadastro de Fornecedores do Estado do Espírito Santo – CRC/ES;
- Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas - CEIS, mantido pela Controladoria-Geral da União (<https://portaldatransparencia.gov.br/sancoes/ceis>);
- Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP, mantido pela Controladoria-Geral da União (<https://portaldatransparencia.gov.br/sancoes/cnep>).

5.4. Será instituída equipe técnica multidisciplinar pela Sedu que, com a presença do(s) proprietário(s) ou pessoa legalmente designada por ele(s), realizará a vistoria no local 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.

5.5. Finalizados os procedimentos de vistoria, será emitido Relatório Técnico pela equipe técnica multidisciplinar, contextualizando os documentos apresentados pelo proponente com a infraestrutura encontrada.



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

5.6. O resultado da prospecção do mercado imobiliário será divulgado no Diário Oficial do Estado do Espírito Santo – DIO/ES.

5.7. Ainda que o imóvel atenda aos requisitos do item 2 deste Edital, a equipe multidisciplinar poderá identificar e apontar no relatório técnico pequenas adaptações e/ou reparos necessários para assegurar o funcionamento da unidade administrativa, desde que não descaracterizem 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.

5.8. O imóvel cuja proposta atenda aos requisitos estabelecidos deverá ser encaminhado à Comissão de Avaliação Imobiliária – CAI/SEDU, com 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, IV, ambos do Decreto Estadual nº 3.126-R, de 21/12/2012.

5.8.1. O valor mensal a ser pago pela locação do imóvel estará limitado ao valor estabelecido no Laudo de Avaliação elaborado pela CAI/SEDU ou ao valor ofertado pelo proponente, o que for mais vantajoso para a Administração Pública.

5.8.2. O Laudo de Avaliação será formalmente encaminhado ao(s) proponente(s) para conhecimento e para que manifestem sua aceitação ou não quanto ao valor avaliado.

6. DISPOSIÇÕES FINAIS

6.1. Independente de declaração expressa, a simples apresentação da proposta comercial acarretará, necessariamente, a aceitação total das condições previstas neste Edital, bem como depreende a veracidade de todas as informações prestadas e documentos apresentados pelo proponente.

6.2. O prazo de vigência da contratação será de 12 (meses), contados a partir do dia subsequente ao da sua publicação no Portal Nacional de Contratações Públicas – PNCP, condição indispensável para a eficácia do contrato, tendo em vista o que determina o art. 54 da Lei Federal nº 14.133/2021 e o art. 4º do Decreto Estadual nº 5.545-R/2023.

6.2.1. O pagamento do valor relativo à locação ocorrerá na forma prescrita nos itens 7.5 e 7.6 do TR, anexo I deste Edital, e somente será devido após o início da vigência do contrato de locação, desde que não haja intervenções ou adequações a serem realizadas pelo proponente, e ocorra a entrega definitiva do imóvel.

6.3. Todas as referências de tempo no Edital, no aviso e durante a sessão pública observarão o horário de Brasília - DF.

6.4. O Chamamento Público 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, de forma que eventual contratação dela decorrente observará estritamente os requisitos constantes nos artigos 51 e 74 da Lei



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

Federal nº 14.133/2021.

6.5. Esta Chamada Pública não constitui compromisso, por parte da SEDU, do pagamento de quaisquer despesas decorrente de intermediação ou corretagem dos imóveis apresentados.

6.6. As normas disciplinadoras do chamamento serão sempre interpretadas em favor da ampliação da disputa entre os interessados, desde que não comprometam o interesse da Administração, o princípio da isonomia, a finalidade e a segurança da contratação.

6.7. Os participantes assumem todos os custos de preparação e apresentação de suas propostas e a Administração não será, em nenhum caso, responsável por esses custos, independentemente da condução ou do resultado do processo de chamamento.

6.8. Na contagem dos prazos estabelecidos neste Edital e seus Anexos, excluir-se-á o dia do início e incluir-se-á o do vencimento. Só se iniciam e vencem os prazos em dias de expediente na Administração.

6.9. O desatendimento de exigências formais não essenciais não importará o afastamento do participante, desde que seja possível o aproveitamento do ato, observados os princípios da isonomia e do interesse público.

6.10. Em caso de divergência entre disposições deste Edital e de seus anexos ou demais peças que compõem o processo, prevalecerá as deste Edital.

6.11. O Edital e seus anexos estão disponíveis, na íntegra, no site da Secretaria de Estado da Educação ([SEDU - Chamada Pública](#)).

6.12. O locador (ou seu representante) deverá realizar o cadastro no Sistema Corporativo de Gestão de Documentos Arquivísticos Digitais E-DOCS do Governo do Estado do Espírito Santo para envio e recebimento de documentos oficiais.

Vitória/ES, 12 de dezembro de 2025

Izaura da Conceição Malverdi Barboza
Agente de Contratação - Respondendo



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

ANEXO I - TERMO DE REFERÊNCIA

TERMO DE REFERÊNCIA

LEI FEDERAL Nº 14.133/2021

1. DAS CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO.

1.1. Objeto: Esta contratação consiste em instrumento administrativo com finalidade de prospecção de mercado imobiliário com vistas à futura locação de imóvel destinado ao funcionamento da unidade administrativa, mediante coleta de propostas que atenda aos requisitos mínimos especificados neste Termo de Referência -TR, destinado à locação de imóvel para funcionamento da (SRE) de Linhares (SRELIN), conforme quantitativo e valores especificados na tabela a seguir:

Item	Especificação	Catálogo do Serviço SIADES	Catálogo do Serviço Compras GOV	Unidade de Medida	Quant .	Vr. Mensal (R\$)	Vr. Total (R\$)
01	Imóvel localizado na região central do Município de Linhares, para instalação e funcionamento da SRE Linhares.	28453	4316	Mês	12	R\$ 21.924,00	R\$ 263.088,00

1.2. **Agrupamento:** em razão do objeto da contratação, que faz referência a locação de imóvel, bem como das características exigidas, justifica-se como item único e indivisível, e além das particularidades do imóvel (como localização, instalação, etc.) não se aplica ao parcelamento do objeto.

1.3. **Da natureza do serviço:** a locação de imóvel pela Administração, necessária à instalação de uma repartição pública, se *caracteriza* como serviço de natureza continuada, pois a necessidade de contratação geralmente se estende por mais de um exercício e uma interrupção poderia comprometer a continuidade de suas atividades, trazendo prejuízo ao Interesse Público.



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

1.4. **Caracterização do serviço:** A caracterização do serviço objeto da presente contratação, é classificado como comum, nos termos do (art. 13, inciso III, Decreto Estadual nº 5352-R, de 28 de março de 2023), visto que possui especificações e características definidas com padrões de mercado e pode ser adquirido pelo critério de menor preço ou maior desconto.

1.4.1. O objeto desta contratação não recairá na vedação legal a aquisição de produtos de luxo nos termos do (Decreto nº 5352-R, de 2023, art. 14).

1.5. **Vigência contratual.**

1.5.1. O prazo de vigência da contratação será de 12 (doze) meses, nos termos do Decreto Estadual nº 3.126-R/2012, e Lei. 8.245/91, contados a partir do dia subsequente ao da sua publicação no Portal Nacional de Contratações Públicas – PNCP, condição indispensável para a eficácia do contrato, tendo em vista o que determina o art. 54 da Lei Federal nº 14.133/2021 e o art. 4º, do Decreto Estadual nº 5.545-R/2023.

1.5.2. 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.

1.5.3. A prorrogação contratual deverá ser realizada após oitiva da Procuradoria Geral do Estado e mediante a formalização de aditivo contratual, nos termos dos arts. 111 e 113 do Decreto Estadual nº 3.126- R/2012. E ainda, em conformidade com o art. 4º do Decreto Estadual nº 5.545-R/2023, a divulgação do Termo Aditivo no Portal Nacional de Contratações Públicas - PNCP é condição indispensável para sua validade.

1.6. **Prazo para assinatura do contrato:** O prazo para a assinatura do contrato será de em até **05 (cinco) dias corridos**, a contar da convocação pela área responsável pela formalização, sob pena de decadência do direito à contratação, sem prejuízo de ser responsabilizado administrativamente pelas condutas previstas nos incisos VI e VII do art. 155, da Lei 14.133, de 2021.

1.7. **Entrega de documentos que condicionam a assinatura do contrato.**

1.7.1. Os documentos do vencedor do procedimento de contratação, deverão ser entregues em até **05 (cinco) dias corridos**, a partir da convocação da área responsável pela formalização do contrato, conforme a seguir:

1.7.2. **Documentos do imóvel:**

1.7.2.1. Alvará Definitivo – Alvará de Licença do Corpo de Bombeiros, válido, sendo aceito o Alvará Provisório – ALPCB, mediante a promessa de



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

adequação das instalações à normativas do Corpo de Bombeiros dentro do prazo de 360 dias;

- 1.7.2.2. “Habite-se” emitido pela Prefeitura Municipal onde está localizado o imóvel;
- 1.7.2.3. Certidão de ônus reais do imóvel emitida por Cartório de Registro de Imóveis nos últimos 30 (trinta) dias;
- 1.7.2.4. Escritura pública do imóvel registrada em Cartório;
- 1.7.2.5. Comprovante do Cadastro Imobiliário na Prefeitura e Certidão Negativa de Débitos do Imóvel junto ao Município;
- 1.7.2.6. Comprovante de residência do imóvel em nome do proprietário;
- 1.7.2.7. Certidão de quitação do IPTU/Taxas Imobiliárias/Taxas Condominiais e demais taxas relativas ao imóvel.
- 1.7.2.8. Projeto aprovado na Prefeitura Municipal de origem do imóvel.

1.7.3. Documentos do Proprietário:

- 1.7.3.1. Última alteração do estatuto ou contrato social da empresa e a sua respectiva consolidação, caso o proprietário seja pessoa jurídica;
- 1.7.3.2. Deverão ser apresentados documentos pessoais de identificação do(s) proprietário(s), inclusive de seu(s) cônjuge(s) ou companheiro(s) em caso de casamento ou união estável – cédula de identidade, CPF, comprovante de residência, certidão de casamento com indicação de regime de bens quando couber;
- 1.7.3.3. Certidão negativa emitida pela Justiça Federal – Seção Judiciária do Espírito Santo -- de que não existem ações e execuções de natureza cível;
- 1.7.3.4. Certidão negativa emitida pela Justiça Estadual de que não existem ações e execuções de natureza cível;
- 1.7.3.5. Certidão negativa de débitos trabalhista emitida pela Justiça do Trabalho;
- 1.7.3.6. Certidão conjunta negativa de tributos federais e dívida ativa da União;
- 1.7.3.7. Certidão negativa de débito junto à receita Estadual – ES;
- 1.7.3.8. Certidão negativa de débito do FGTS;
- 1.7.3.9. Certidão negativa de débito junto ao Município de origem do imóvel.
- 1.7.4. O prazo estabelecido para a entrega pode ser prorrogado a critério da Administração Pública, desde que requerido tempestivamente e devidamente motivado com documentos comprobatórios.
- 1.7.5. Caso o LOCADOR tenha dificuldades em obter o Alvará definitivo no prazo estabelecido no item 1.7.2.1, deverá apresentar robusta justificativa



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

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.

- 1.7.6. Considerando as obrigações vinculadas à propriedade, deverá o proprietário garantir, durante todo o período de locação, o pagamento das taxas e impostos, incluindo-se o IPTU e taxas de aforamento e/ou ocupação da Superintendência de Patrimônio da União (SPU), e ainda o prêmio de seguro contra incêndio, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, de maneira que seja mantida a regularidade do mesmo;
- 1.7.7. As áreas requisitante e técnica devem analisar a conformidade dos documentos entregues em até **10 (dez) dias úteis**, resguardado o direito de realizar diligências nos termos § 2º do art. 64, da Lei nº 14.133, de 2021.

2. Fundamentação Legal:

- 2.1. Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, que estabelece normas gerais de licitação e contratação para a Administração Pública;
- 2.2. Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes;
- 2.3. Lei Federal nº 13.146/2015, que institui a Lei Brasileira de Inclusão da Pessoa com Deficiência;
- 2.4. Decreto Estadual nº 5352-R, de 28 de março de 2023, que regulamenta a licitação nas modalidades concorrência e pregão e a contratação direta, previstas na Lei nº 14.133/2021, no âmbito da Administração Pública Estadual;
- 2.5. Decreto Estadual nº 5545-R, de 14 de novembro de 2023, que dispõe sobre normas e procedimentos relativos à gestão de contratos administrativos no âmbito da Administração Pública Estadual;
- 2.6. Decreto Estadual nº 3126-R, de 11 de outubro de 2012, que dispõe sobre a Gestão Patrimonial Imobiliária do Estado do Espírito Santo;
- 2.7. Decreto Estadual nº 5.460-R, de 28 de julho de 2023, que dispõe sobre a Retenção do Imposto de Renda (IR) na Fonte nos pagamentos efetuados por órgãos, autarquias e fundações instituídas e mantidas pelo Estado do Espírito Santo a pessoas jurídicas pelo fornecimento de bens e prestação de serviços.
- 2.8. Normas Técnicas (NT) do Corpo de Bombeiros do Estado do Espírito Santo – CBMES, que estabelecem os procedimentos de segurança contra incêndio e pânico.
- 2.9. NBR 9050/2020, que estabelece normas de acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos.



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

2.1. Necessidade da Contratação.

- 2.1.1. Trata-se de procedimento administrativo com finalidade pública de promover a chamada pública objetivando a locação de imóvel com área mínima construída de 700 m² (setecentos metros quadrados), que seja localizado na região central do município de Linhares/ES.
- 2.1.2. Considerando a edição do Decreto nº. 1173-R, de 27 de junho de 2003, no art. 36 dispõe sobre a denominação, localização e abrangência geográfica das Superintendências Regionais de Educação – SRE, das quais estão especificadas no Anexo V, que integra o decreto mencionado, que por sua vez confere a SRE Linhares a sede no município de Linhares/ES.
- 2.1.3. Considerando que o Estado do Espírito Santo não possui imóvel em disponibilidade que possa atender às demandas da Secretaria de Estado da Educação no município de Linhares para funcionamento da Superintendência Regional de Educação de Linhares (SRELIN), que atualmente se encontra situada em imóvel de propriedade da Mitra Diocesana de Colatina com uma área de aproximadamente 1.491 (mil quatrocentos e noventa e um metros quadrados), sem ônus para o Estado/ES, por intermédio do Contrato Comodato Modal nº 001/2021, através do processo nº 2022-HMZ8Z.
- 2.1.4. Considerando que a Mitra Diocesana informa que não possui interesse em prorrogar o prazo contratual, necessitando do imóvel em razão do crescimento da cidade e, além dos trabalhos pastorais e sociais que são desenvolvidos das quais requer a devolução do imóvel utilizado pela SRE/SEDU, na forma em que foi celebrado o referido contrato, conforme consta no registro nº 2025-7977XZ.
- 2.1.5. Considerando que a necessidade da contratação de um novo espaço decorre da devolução do imóvel, bem como em ofertar um local adequado aos servidores e usuários, assim, como garantir a continuidade dos serviços prestados pela regional.
- 2.1.6. Considerando que a Regional possui atribuições delegadas, essenciais ao apoio à Secretaria de Estado da Educação, dentre as quais de planejar, coordenar, supervisionar, orientar e acompanhar o funcionamento das escolas de sua área de jurisdição nos aspectos físicos, administrativos, pedagógicos, e orientar os programas, projetos e atividades integrantes da política estadual de educação na sua área de abrangência, propondo e executar intervenções na rede escolar estadual, dentre outras atividades, conforme estabelecido na Lei Complementar nº 390/2007 e suas alterações.
- 2.1.7. Considerando que além das atribuições citadas no item 2.1.6, informamos que foi delegada a competência para a SRE acompanhar e fiscalizar as escolas jurisdicionadas localizadas nos municípios de Aracruz, Ibirapu, João Neiva, Linhares, Rio Bananal e Sooretama.



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

- 2.1.8. Considerando que diante das atribuições citadas nos itens 2.1.6 e 2.1.7, a regional atende ao todo 25 (vinte e cinco) escolas da rede estadual, 30 (trinta) escolas da rede privada e 109 (cento e nove) escolas da rede Municipal de Linhares, 27 (vinte e sete) escolas da rede municipal de Rio Bananal e 12 (doze) escolas da rede municipal de Ibirajú, em razão de que esses municípios não possuem sistema de educação próprio das quais necessitam de apoio desta Secretaria de Estado de Educação- SEDU e da SRE de Linhares.
- 2.1.9. Considerando que além das atribuições elencadas no item 2.1.6 e respeitando a competência indicada no item 2.1.7 a SRE possui sob sua responsabilidade aproximadamente 2.000 (dois mil) servidores que buscam orientações. Somando-se a isto realiza atendimento ao público externo, pelo qual necessita de espaço para ser acolhido e ter suas demandas atendidas.
- 2.1.10. Considerando que as ações do Programa Capixaba de Fomento à Implementação de Escolas Municipais de Ensino Fundamental em Tempo Integral - PROETI, Pacto pela Aprendizagem no Espírito Santo - PAES, e o Fundo Estadual de Apoio à Ampliação e Melhoria das Condições de Oferta da Educação Infantil no Espírito Santo – FUNPAES e TEMPO DE APRENDER, são também de responsabilidade da regional para acompanhar e fiscalizar as execuções das atividades pertinentes as áreas educacionais do município de Linhares/ES.
- 2.1.11. Considerando que em consulta à Secretaria de Estado de Gestão e Recursos Humanos-SEGER, por intermédio do OF/SEDU/SEAF/Nº.0322 em atendimento ao art. 95 do Decreto nº 3126-R de 2012, visando localizar imóvel de propriedade do Estado/ES com as características mínimas exigidas, conforme consta o registro no E-Docs nº 2025-4ZH9K2.
- 2.1.12. Considerando que em resposta a SEGER/GEATI – Gerência do Ativo Imobiliário registrado no E-Docs 2025-SV9SL7, informou que, após pesquisa nos Registros de Dossês Imobiliários (RDI) desta Gerência, verificamos que não há imóvel disponível com as características solicitadas, conforme encaminhamento E-Docs nº 2025-4ZH9K2.
- 2.1.13. Considerando que por intermédio do OF/SEDU/SEAF/Nº 0324, E-Docs nº 2025-8D7TTN, a SEGER realizou consulta por meio do sistema SISREI quanto a existência de imóvel em disponibilidade no acervo público federal ou de terreno para construção, sob o domínio da Superintendência do Patrimônio da União – SPU/ES, no município de Linhares/ES, para instalação da SRE em condição de ser doado ao Estado do Espírito Santo/ES, sobre o registrado no E-Docs Nº 2025-WGPNPL.
- 2.1.14. No mesmo documento, a SPU/ES informou quanto a indisponibilidade de imóvel no acervo público federal, sobre o registro no E-Docs nº 2025-TJ2GKZ.
- 2.1.15. Considerando que foi consultado a Prefeitura Municipal de Linhares/ES, por meio do OF/SEDU/SEAF/nº 0323 - 2025-T3W1S7, sobre disponibilidade de



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

imóvel ou terreno em condição de ser doado a SEDU/SRE, tendo a municipalidade informado que não há imóvel em disponibilidade que pudesse atender ao solicitado, conforme consta a resposta à #108.

- 2.1.16. Considerando que somente após o resultado da Chamada Pública será possível avaliar qual a modalidade de licitação será aplicada, conforme "item 3", alínea "a", do Capítulo 8 do Manual de Operações Técnicas Imobiliárias do Estado do Espírito Santo.¹
- 2.1.17. Assim, portanto, resta demonstrado o interesse público na abertura do presente procedimento administrativo cujo objeto constitui-se na verificação de existência de imóveis que apresentem as características mínimas necessárias descrita neste documento, destinado à locação de espaço físico para funcionamento da Superintendência Regional de Educação (SRE) de Linhares (SRELIN), em atendimento as necessidades do Estado do Espírito Santo/SEDU.

2.2. Alinhamento com os instrumentos de planejamento:

- 2.2.1. O objeto da contratação fundamenta-se nos seguintes instrumentos de Planejamento da SEDU:
- 2.2.1.1. Mapa Estratégico 2023-2026.
- 2.2.1.2. Modernizar a infraestrutura das unidades escolares e administrativas, de modo a propiciar ambientes adequados, acessíveis e seguros;
- 2.2.2. Plano Plurianual (PPA) 2024-2027:
- 2.2.2.1. Programa de Trabalho: 0032 – Gestão e Suporte Educacional.
- 2.2.2.2. Ação – 1450: Modernização, Ampliação e Adequação das Unidades Administrativa.
- 2.2.3. Lei Orçamentária Anual (LOA): 2025 publicada no Diário Oficial/ES, em 27 de dezembro de 2024.
- 2.2.3.1. Ação – 1450: Modernização, Ampliação e Adequação das Unidades Administrativas.
- 2.2.3.2. Programa de Trabalho na LOA/2025: 12.122.0032.2175 – Manutenção das Unidades Central e Regionais.
- 2.2.3.3. Ação - 1450: Modernização, Ampliação e Adequação das Unidades Administrativas.
- 2.2.4. Nos termos exigidos na Portaria Conjunta nº 011-R, de 12 de junho de 2024, segue o grupo de natureza de despesas:
- 2.2.4.1. Natureza da despesa: 339039 – proprietário pessoa jurídica (Subelemento 10).

¹ Disponível em: portaldepatrimonio.es.gov.br



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

2.2.4.2. Natureza da despesa: 339036 – proprietário pessoa física – (Subelemento 15).

2.2.4.3. Fonte de Recursos: 1500100100.

2.2.5. A dotação orçamentária relativa aos exercícios financeiros subsequentes, se necessário, será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.

2.3. Opção pela não utilização de Ata de Registro de Preços.

2.3.1. A contratação de locação de imóvel não se enquadra nas situações previstas para registro de preços, pois a natureza do serviço (locação) e a ausência de imprecisão quanto à quantidade e ao momento da execução impedem a aplicação do sistema. Portanto, não há necessidade de enquadramento nos incisos do parágrafo único do Art. 3º do Decreto Estadual nº 5.354-R, de 2023.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO.

3.1. A contratação pretendida se dá em razão da restituição do imóvel ocupado atualmente pela SRE, que se encontra instalada e, em funcionamento em imóvel cedido de propriedade da Mitra Diocesana de Colatina/ES, que solicitou a devolução do espaço físico, com vistas aos projetos educacionais que serão implantados no referido imóvel. Desta feita, a solução mais vantajosa encontrada no ETP foi a locação de um imóvel pela Administração Pública, garantindo a unidade administrativa um local para continuidade das atividades delegadas.

3.2. Considerando que a Chamada Pública se destina a identificar a existência de imóveis que atendam os requisitos exigidos, logo, somente após o resultado do Chamamento Público será possível avaliar se a locação do imóvel dar-se-á por meio de procedimento de inexigibilidade, nos termos do art. 74, V ou por meio de licitação nos termos do art. 51, ambos da Lei Federal nº 14.133/2021.

3.3. A solução mais vantajosa e eficiente para atender à demanda da regional, dentre as apresentadas, é a locação de um imóvel com as características necessárias para o seu funcionamento. Essa opção oferece flexibilidade, permite uma adaptação mais rápida às necessidades específicas e, pode ser mais econômica do que a construção ou compra de um novo espaço.

3.4. Ressalta-se que, nos termos do art. 27 da Lei Federal nº 8.245/1991, no caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento do imóvel, o locatário tem preferência para adquiri-lo, em igualdade de condições com terceiros, devendo o locador dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca.

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



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. Requisitos Técnicos:

- 4.1.1. Os requisitos técnicos para esta contratação referem-se às características do objeto definido como bem comum segundo o inciso XIII do artigo 6º da Lei Federal nº 14.133, as quais são necessárias ao funcionamento da SRE, de maneira que se exigiu do imóvel a observância dos seguintes requisitos:
- 4.1.2. O imóvel objeto desta contratação deverá localizar-se na região central do Município de Linhares/ES.
- 4.1.3. A definição dos ambientes que o imóvel deve apresentar foi devido a devolução do imóvel atualmente ocupado pela regional, nesse sentido, espera-se que a nova edificação apresente, no mínimo, uma estrutura que possibilite o funcionamento adequado de uma unidade administrativa, e também devido a Reestruturação das Superintendências Regionais de Educação no Estado/ES, pela Portaria nº 090-R/2022, alterada pela portaria nº 354-R, de 18 de dezembro de 2024.
- 4.1.4. Haja vista as premissas necessárias para um bom funcionamento da unidade administrativa, o imóvel proposto, de forma geral, deve atender aos seguintes requisitos:

TABELA 01 - REQUISITOS GERAIS		
Item	Requisitos	Justificativa
1	Que o imóvel possua portões que permitam o controle de entrada e saída de pedestres e veículos.	<p>Tendo em vista que este requisito visa proporcionar segurança aos servidores e usuários do imóvel/edifício a ser locado, pois o controle de entrada e saída reduz o risco de acessos indesejados, roubos, vandalismo, e outros incidentes de segurança.</p> <p>Visto que diante dos episódios ocorridos em diversas escolas em todo o país, e conseqüentemente no Estado/ES, essa medida vai garantir que as unidades administrativas estejam em ambiente mais seguros.</p> <p>O proponente deverá apresentar relatório fotográfico do imóvel mostrando os portões para controle de acesso.</p>



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

2	<p>a) O imóvel deverá estar desocupado;</p> <p>b) O imóvel deverá estar limpo e em boas condições de habitabilidade e salubridade;</p> <p>c) As instalações elétricas e hidrosanitárias deverão se encontrar em bom estado de funcionamento;</p> <p>d) As esquadrias devem estar em bom estado físico e de funcionamento;</p> <p>e) O imóvel deverá estar em boas condições de pintura geral, com especial atenção aos elementos metálicos (estrutura de telhado e gradis).</p> <p>f) O imóvel deverá apresentar uma boa estrutura física, ambientes e demais dependências em perfeitas condições de uso, pisos, paredes internas, pinturas em geral, esquadrias, vidros, portas, fechaduras, instalações e acessórios hidráulicos, instalações e acessórios elétricos (inclusive que comporte a demanda por aparelhos de ar-condicionado em todos os ambientes, exceto ambientes como banheiros, cozinha, depósitos, despensa e outros; computadores, impressoras e demais eletroeletrônicos), sanitários, entre outros.</p> <p>g) 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 e conforto para servidores e usuários.</p> <p>Um imóvel sem essas características poderia apresentar infiltrações, goteiras, problemas estruturais, sobrecarga elétrica e outros problemas, gerando problemas de saúde e insegurança.</p> <p>Sendo assim, a locação do imóvel em condições adequadas proporciona menor risco de acidentes e melhor condição do ambiente para seus frequentadores.</p> <p>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 compõe.</p> <p>Devendo ainda apresentar projetos da rede elétrica e lógica, se houver, visto que se requer estrutura adequada para o funcionamento de ar-condicionado e de computadores.</p>
---	--	--



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

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.</p> <p>Busca também dar continuidade a prestação dos serviços, de forma a proteger o patrimônio, reduzir custos com manutenções futuras, pois os riscos, se não impedirem a edificação da unidade administrativa, podem exigir maior investimento para a prevenção de riscos e perdas materiais e humanas.</p> <p>Além de atender as exigências das normativas federal, conforme parágrafo único, do art. 3º, Lei Federal nº 6.766/1979 e art.9º da Lei estadual nº 7.943/2004 e municipal relacionadas ao parcelamento do solo.</p> <p>O proponente deverá apresentar declaração assinada atestando que a área ofertada não se localiza em área de risco.</p>
4	<p>O ambiente da unidade administrativa seja provido de:</p> <p>1. Estrutura de cabeamento elétrico que suporte pelo ao menos 85 (oitenta e cinco) computadores, 05 (cinco) impressoras, 28 (vinte e oito) aparelhos de ar condicionados e 01 (um) rack de rede central e 03 (três) auxiliares, no total de 122 (cento e vinte e dois) equipamentos ligados simultaneamente.</p> <p>2. Estrutura de cabeamento e cabeamento estruturado e rede WI-FI, para o acesso de no mínimo 130 (cento e trinta) pontos de Rede (RJ45) para receber os pontos de telefone e computadores, todos ligados simultaneamente.</p>	<p>Este requisito busca garantir o acesso da unidade administrativa à internet, que Atualmente é uma ferramenta importante para o funcionamento das atividades laborais da regional.</p> <p>Também procura garantir a funcionalidade e a produtividade de um ambiente administrativo com maior agilidade nas atividades. A capacidade de suportar o total de 122 (cento e vinte e dois) equipamentos ligados simultaneamente possibilita que a maioria dos dispositivos essenciais, como computadores, impressoras, scanners, telefones e outros aparelhos eletrônicos, poderão ser utilizado sem problemas de energia insuficiente ou sobrecarga.</p> <p>Uma estrutura de cabeamento elétrico dimensionada corretamente contribui para a eficiência energética, pois permite a distribuição equilibrada da energia, evitando desperdícios e reduzindo o consumo desnecessário de eletricidade.</p> <p>O proponente deverá apresentar projetos da rede elétrica e lógica, se houver, visto que se requer estrutura adequada para o funcionamento de ar-condicionado e de</p>



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

		computadores.
5	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 unidade administrativa, 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. Deverá apresentar ainda o Alvará Provisório - ALPCB entre os documentos comprobatórios.
6	O imóvel deverá atender as normas de acessibilidade, preconizado na ABNT NBR 9050-2020. Sendo assim, classificando-as como recomendáveis.	Este requisito é essencial de forma que sejam acessíveis às pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida, é visa assegurar que o ambiente esteja adequado ao atendimento das atividades da regional e do público que necessita atendimento dos serviços ofertados. O requisito poderá ser comprovado por meio da apresentação de projetos arquitetônicos.
7	Caso o imóvel seja localizado em prédio comercial, deve ser oferecido serviços de manutenção periódica com equipe de serviços gerais para limpezas das escadarias e elevadores, do hall de entrada do prédio e da higienização da caixa d'água.	Este requisito é importante pois, a manutenção da limpeza é fator primordial em um ambiente de trabalho, de forma a evitar que acumule sujeiras e que água estará sempre em boas condições de utilizá-las. O requisito poderá ser comprovado por meio de declaração do proprietário e/ou documentação própria do condomínio.
8	Estacionamento: possuir no mínimo 06 (seis) vagas para veículos da regional.	Estas vagas de estacionamento são destinados aos veículos oficiais, podendo ser em área que não tenha disponibilidade de cobertura. O requisito poderá ser comprovado por meio de relatório fotográfico.

4.1.5. Assim, visando atender a essas necessidades da SRE, e 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 9050/2020, o imóvel deverá contemplar, os ambientes e suas respectivas dimensões, conforme TABELA 02 – Ambientes e as Áreas para



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

funcionamento da unidade administrativa:

TABELA 02 - AMBIENTES E ÁREAS			
SETORES			
1	GESTÃO	QUANT.SALAS	ÁREA MÍN. M²
1.1	Superintendente de Educação	01	20
1.2	Apoio ao Superintendente / Arquivo	01	15
1.3	Assessor Administrativo	01	15
1.4	Apoio Assessor Administrativo	01	10
1.5	Assessor Pedagógico	01	15
1.6	Apoio Assessor Pedagógico / Arquivo	01	20
1.7	Assessor Regime de Colaboração e equipe	01	20
1.8	Sala para Reuniões	01	10
1.9	Sanitário unissex sala Superintendente	01	3
Total		09	128
2	ADMISTRATIVO/PEDAGÓGICO	QUANT.SALAS	ÁREA MÍN. M²
2.1	Equipe de RH	01	20
2.2	Equipe de Alimentação, Terceirizados e Transporte Escolar	01	25
2.3	Prestação de Contas	01	20
2.4	TI	01	20
2.5	Protocolo	01	20
2.6	Recepção Geral	01	15
2.7	Supervisão Escolar (Assessoramento)	01	20
2.8	GE	01	20
2.9	Programas, Projetos e EAD	01	20
2.10	Supervisão Escolar (Regulação)	01	20
2.11	NEAPIE	01	20
2.12	Escola Extinta/SEEDE	01	20
2.13	APOIE	01	15
2.14	Arquivo de documentação geral/SEEDE	01	25
Total		14	280
3	SERVIÇOS		ÁREA MÍN. M²
3.1	Almoxarifado	01	30
3.2	Cozinha, refeitório, copa para lanche e café	01	30
3.3	Sala para funcionários terceirizados	01	24



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

3.4	Sanitários para uso exclusivo dos servidores unissex (com lavabo)	02	7
3.5	Sanitário para uso PCD (com lavabo)	01	3
3.6	Sanitários de visitantes masculino (com lavabo)	03	9
3.7	Sanitários de visitantes feminino (com lavabo)	03	9
Total		12	112
4 VIVÊNCIA			
4	VIVÊNCIA		ÁREA MÍN. M²
4.1	Auditório	01	180
Total		01	180
5 TOTAL DE AMBIENTES/SALAS			
5	TOTAL DE AMBIENTES/SALAS	QUANT. SALAS	
5.1	Total	36	
6 TOTAL			
6	TOTAL		ÁREA MÍN. M²
6.1	Área mínima construída		700

- 4.1.6. Os requisitos elencados no item 4.1.4 na Tabela 01, e no item 4.1.5. da Tabela 02, basearam-se nas necessidades descritas e justificadas no item 2.1. e, na própria Tabela. Os ambientes, as dimensões, as estruturas hidráulica, elétrica e de rede, além dessas exigências, devem atender as diretrizes do Plano Diretor Municipal, as Normas Técnicas do Corpo de Bombeiros, normas de acessibilidade e demais normativos vigentes, devendo ser apresentados por meios de projetos arquitetônicos e/ou projetos complementares.
- 4.1.7. Poderá ser aceita proposta mesmo que o imóvel não atenda aos requisitos definidos, desde que o proponente apresente um plano detalhado das intervenções necessárias para adequação, incluindo um prazo máximo para a execução dessas obras.
- 4.1.8. Caso o proponente ofereça projeto de adequação do espaço em conjunto com a proposta, se responsabilizará pela execução e pelos seus custos. Nestes casos, o laudo de avaliação fará uma avaliação paradigma, em que constará o custo do imóvel e das suas adaptações.
- 4.1.9. O imóvel deverá ser entregue pelo(s) proponente(s) e efetivamente recebido pela SEDU, após a certificação do atendimento de todos os requisitos estabelecidos e declarados na proposta apresentada na chamada pública, mediante a avaliação e validação pela equipe técnica multidisciplinar.



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

4.2. Requisitos de Sustentabilidade

- 4.2.1. Considerando a acessibilidade para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, conforme a NBR 9050/2020, é um critério importante a ser considerado na locação de imóveis, alinhado com a sustentabilidade social. Objetivando garantir que o espaço seja utilizável por todos, promovendo a inclusão e a igualdade de oportunidades.
- 4.2.2. Entende-se que durante a utilização do imóvel, deve ser observado o estabelecido nos incisos VI e VII do art. 2º do Decreto Estadual nº 2830-R/2011, tais como utilização equipamentos de baixo consumo elétrico e de água, utilização de aparelhos de ar-condicionado com programação de desligamento; utilização de sensores de presença para acionamento de iluminação, utilização de materiais reciclados, reutilizados e biodegradáveis, dentre outros.

4.3. Subcontratação

- 4.3.1. Não será admitida a subcontratação do objeto contratual, visto que se tratar de locação de imóvel e, assim, não se vislumbra a admissibilidade do objeto no todo ou em parte.

4.4. Participação de Consórcio

- 4.4.1. Considerando a natureza da contratação, que se refere à locação de imóvel, não se vislumbra a participação de consórcio.
- 4.4.2. Nesse caso, a contratação envolve a avaliação de um imóvel específico, suas características, a negociação do preço e a formalização do contrato de locação. Esses aspectos não demandam, necessariamente, a atuação conjunta de diversas empresas.

4.5. Da Garantia de Execução

- 4.5.1. Não haverá exigência da garantia da contratação dos artigos 96 e seguintes da Lei nº 14.133/2021, eis que a Administração Pública figura como locatária e as condições do imóvel a ser contratado serão objeto de visita técnica, sendo que antes de formalizar a contratação do imóvel, será realizada uma inspeção técnica para avaliar suas condições. Esta visita visa garantir que o imóvel atende aos requisitos necessários e que o futuro contratante está ciente de suas condições.
- 4.5.2. As condições do imóvel a ser contratado serão objeto de visita técnica e será lavrado o Relatório Técnico, que deverá registrar a eventual presença de patologias, analisar o estado de conservação, além de verificar a habitabilidade e/ou a salubridade, necessidades de reparo ou adequações, e verificar se o imóvel atende às necessidades da contratante, sem prejuízo de demais apontamentos;



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

- 4.5.3. Ademais, dentre as obrigações do locador listadas no item 14 deste Termo de Referência está a de responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;
- 4.5.4. Ainda, ressalta-se que o objeto do contrato não envolve a prestação de serviços com dedicação ou fornecimento de mão de obra, de modo que não há riscos de condenação solidária da Administração por encargos previdenciários e nem condenação subsidiária por encargos trabalhistas, nos termos do §2º do art. 121 da Lei 14.133/2021.

4.6. Visita técnica/vistoria

- 4.6.1. Visando avaliar as condições do imóvel, a SEDU deverá realizar visita técnica e registrar a eventual presença de patologias (problemas estruturais, infiltrações, etc.), analisar o estado geral do imóvel, e coletar informações relevantes para a tomada de decisões, como potenciais reformas ou adaptações necessárias.

5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

5.1. Condições de Execução.

- 5.1.1. **Início da vigência do contrato:** o prazo de vigência contratual iniciará a partir do dia subsequente ao da sua publicação no Portal Nacional de Contratações Públicas – PNCP, condição indispensável para a eficácia do contrato, tendo em vista o que determina o art. 54 da Lei Federal nº 14.133/2021 e o art. 4º do Decreto Estadual nº 5.545-R/2023.
- 5.1.2. Caso seja necessária a realização de pequenas adequações no imóvel antes à ocupação pelo LOCATÁRIO, o LOCADOR deverá realizar atendendo aos princípios e normas de segurança do trabalho, não podendo trazer prejuízos aos usuários, servidores e nem ao bom funcionamento da Regional ou a qualquer bem, patrimônio e documentos que ali estiverem alocados, para tais serviços a serem executados.
- 5.1.3. O locador deverá notificar o locatário com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência do início das intervenções previstas no item anterior;
- 5.1.4. Considerando a natureza das obrigações pertinentes à propriedade do imóvel, será de responsabilidade do proprietário custear as pequenas adequações a serem realizadas, decorrentes das necessidades indicadas no subitem 5.1.2, deste Termo de Referência - TR.
- 5.2. **Local/endereço da prestação dos serviços:** Considerando o objeto da presente contratação, locação de imóvel localizado na região central do município de Linhares/ES, o endereço do imóvel será especificado após a chamada pública, caso seja identificado imóvel que atenda aos requisitos estabelecidos nesse Termo de Referência – TR.



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

6. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

- 6.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e ainda em atendimento ao Decreto 5545-R/2023, cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.
- 6.2. As comunicações entre o locatário e o locador devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.
- 6.3. O locador deverá eleger um representante legal para fins de negociação, assinatura do contrato e para recebimento dos aluguéis devidos.
- 6.4. O contratante poderá convocar representante do locador para adoção de providências que devem ser cumpridas de imediato.
- 6.5. Após a assinatura do contrato ou instrumento equivalente, o contratante poderá convocar o representante do locador para reunião inicial para apresentação do plano de fiscalização, que conterá informações acerca das obrigações contratuais, dos mecanismos de fiscalização, dentre outros.
- 6.6. A execução e a gestão do contrato deverão ser acompanhadas e fiscalizadas pelo(s) gestor(es) e fiscal(is) designados, ou por seus respectivos substitutos, na forma do Decreto Estadual nº 5.545-R, de 2023 e demais condições previstas para a contratação
- 6.7. Da Fiscalização do Contrato.**
- 6.7.1. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos na forma do Decreto Estadual nº 5.545-R, de 2023 e demais condições previstas para a contratação. Os profissionais serão indicados previamente à formalização do contrato.
- 6.7.2. Todos os indicados, nos termos do art. 117, caput, da Lei nº14.133, de 2021, deverão exercer as atribuições contidas no art. 11, do Decreto Estadual nº 5.545-R, de 2023, no que couber.
- 6.8. Gestor do Contrato.**
- 6.8.1. A execução da gestão do contrato deverá ser realizada pelo(s) servidor(es), ou pelos respectivos substitutos. Tais profissionais serão indicados previamente à formalização do contrato.
- 6.8.2. Competirá ao(s) gestor(es) o acompanhamento dos aspectos administrativos do contrato, em conformidade com as condições previstas para a contratação e, em especial, aqueles estabelecidos no art. 10, do Decreto Estadual nº 5.545-R, de



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

2023, no que couber.

7. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO

7.1. Da avaliação:

- 7.1.1. O valor a ser efetivamente pago deve ser o estabelecido no Laudo de Avaliação, após a identificação do imóvel a ser locado, conforme dispõe os artigos 96, Inciso III e 100, Inciso IV, do Decreto nº 3.126-R/2012.

7.2. Do recebimento do imóvel.

- 7.2.1. O imóvel será recebido por esta Secretaria a partir do dia subsequente ao da sua publicação no Portal Nacional de Contratações Públicas – PNCP condição indispensável para a eficácia do contrato, tendo em vista o que determina o art. 54 da Lei Federal nº 14.133/2021 e o art. 4º, do Decreto Estadual nº 5.545-R/2023.

7.3. Da Nota Fiscal ou documento equivalente hábil.

- 7.3.1. Para fins de exame da Nota Fiscal, o fiscal deverá verificar se a nota fiscal/fatura ou instrumento de cobrança equivalente apresentado expressa os elementos necessários e essenciais do documento, tais como:
- 7.3.1.1. O prazo de validade;
 - 7.3.1.2. A data da emissão;
 - 7.3.1.3. Os dados do contrato e do órgão contratante;
 - 7.3.1.4. Descrição do serviço executado;
 - 7.3.1.5. O período respectivo de execução do contrato;
 - 7.3.1.6. O valor a pagar; e
 - 7.3.1.7. Eventual destaque do valor de retenções tributárias cabíveis.
- 7.3.2. Havendo erro na apresentação da nota fiscal/fatura ou instrumento de cobrança equivalente, ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, esta ficará sobrestada até que o contratado providencie as medidas saneadoras, reiniciando-se o prazo após a comprovação da regularização da situação, sem ônus ao contratante;
- 7.3.3. A nota fiscal, fatura ou instrumento de cobrança equivalente deverá ser obrigatoriamente acompanhado da comprovação da regularidade fiscal.
- 7.3.4. O Contratado deverá apresentar nota fiscal/fatura que registre o valor dos serviços, o valor líquido da nota e o valor dos impostos sujeitos a retenção na fonte, inclusive o ISSQN (quando for o caso) e o destaque do Imposto de Renda na Fonte (conforme disposto na IN/RFB 1.234, de 2012, ou a que vier a substituí-la, e no Decreto Estadual 5.460-R, de 2023), os quais serão retidos e recolhidos diretamente pela Administração contratante.
- 7.3.5. A partir do segundo pagamento, o locador deverá enviar a declaração/recibo



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

de quitação do mês anterior previamente ao pedido de pagamento do mês subsequente.

7.4. Das Condições de Habilitação no Curso da Execução Contratual.

- 7.4.1. A Administração Pública deverá verificar a manutenção das condições de habilitação na forma do inciso III do art. 10 do Decreto nº 5.545-R, de 2023.
- 7.4.2. Constatado que o contratado não se encontra em situação de regularidade fiscal ou trabalhista, o mesmo será notificado para no prazo de **10 (dez) dias úteis** regularizar tal situação ou, no mesmo prazo, apresentar defesa, observando-se o procedimento de aplicação de sanções.
- 7.4.3. Transcorrido esse prazo, ainda que não comprovada a regularidade e que não seja aceita a defesa apresentada, o pagamento será efetuado, sem prejuízo da tramitação do procedimento de aplicação de sanções.
- 7.4.4. Em não sendo aceitas as justificativas apresentadas pelo contratado, será imposta multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo contratual não executado.
- 7.4.5. Depois de transcorridos **30 (trinta) dias úteis** da notificação da multa, se o contratado não regularizar a pendência fiscal ou trabalhista, deverá a Administração decidir sobre iniciar ou não procedimento de rescisão do contrato, podendo deixar de fazê-lo se reputar que a extinção antecipada do contrato ocasionará expressivos prejuízos ao interesse público.
- 7.4.6. Em se tratando de irregularidade fiscal decorrente de crédito estadual, o contratante informará à Procuradoria Fiscal da Procuradoria Geral do Estado sobre os créditos em favor do contratado, antes mesmo da notificação ao contratado.

7.5. Do Prazo de Pagamento.

- 7.5.1. O pagamento será efetuado no prazo máximo de até **10 (dez) dias úteis**², contados do recebimento da fatura e ou requerimento e do ateste pelo gestor do contrato, nos termos dos artigos 31 e 34 do Decreto Estadual nº 5545-R, de 2023.
- 7.5.2. Ao enviar a solicitação de pagamento, o gestor do contrato deve especificar a data de vencimento da obrigação.
- 7.5.3. Decorrido o prazo indicado no item anterior, incidirá multa financeira nos seguintes termos:

² Adoção do prazo estabelecido na minuta padrão PGE “Termo de Referência para serviços sem dedicação exclusiva de mão de obra”.



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

$$VM = VF \times \frac{12}{100} \times \frac{ND}{360}$$

Onde:

VM = Valor da Multa Financeira.

VF = Valor da Nota Fiscal referente ao mês em atraso.

ND = Número de dias em atraso.

- 7.5.4. Incumbirão ao contratado a iniciativa e o encargo do cálculo minucioso da fatura devida, a ser revisto e aprovado pelo contratante, juntando-se o cálculo da fatura.
- 7.5.5. A liquidação das despesas obedecerá rigorosamente ao estabelecido na Lei 4.320, de 1964, assim como na Lei Estadual 2.583, de 1971.
- 7.5.6. Se houver alguma incorreção na Nota Fiscal/Fatura, esta será devolvida ao contratado para correção, ficando estabelecido que o prazo para pagamento será contado a partir da data de apresentação da nova Nota Fiscal/Fatura, sem qualquer ônus ou correção a ser paga pelo contratante.

7.6. Da Forma de Pagamento.

- 7.6.1. O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo contratado.
- 7.6.2. Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.
- 7.6.3. Em relação ao pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.
- 7.6.4. Independentemente do percentual de tributo inserido na planilha, quando houver, serão retidos na fonte, quando da realização do pagamento, os percentuais estabelecidos na legislação vigente, conforme disciplina o Decreto Estadual/ES nº 5460-R, de 28 de julho de 2023, em atendimento a IN/RFB nº 1.234/2012.
- 7.6.5. O contratado regularmente optante pelo Simples Nacional, nos termos da Lei Complementar nº 123/2006, não sofrerá a retenção tributária quanto aos impostos e contribuições abrangidos por aquele regime. No entanto, o pagamento ficará condicionado à apresentação de comprovação, por meio de documento oficial, de que faz jus ao tratamento tributário favorecido previsto na referida Lei Complementar.

8. DA FORMA E CRITÉRIOS DE JULGAMENTO DAS PROPOSTAS.

- 8.1. Os critérios de avaliação das propostas deverão ser de caráter eliminatórios, e o



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

procedimento só poderá resultar em contratação se for o caso de inexigibilidade de licitação (caso seja recebida apenas uma proposta adequada), caso encontrado mais de um imóvel que atenda aos requisitos estabelecidos, deverá instaurar processo licitatório para colheita da proposta mais vantajosa a administração pública.

- 8.2. Os imóveis propostos passarão por análise documental em um primeiro momento observando o atendimento das condições de entrega da proposta, localização, prazos e demais disposições constantes neste Termo de Referência. Será elaborada relação com a lista dos imóveis apresentados identificando-os como adequadas ou não à Administração Pública, o que determinará sua classificação ou desclassificação.
- 8.3. Nas análises das propostas ofertadas, a Sedu poderá solicitar documentações adicionais, realizar reuniões com os proponentes, visitar os imóveis, bem como realizar quaisquer diligências que se façam necessárias para amplo conhecimento da situação dos imóveis objetos das propostas apresentadas.
- 8.4. Será instituída equipe técnica multidisciplinar pela Sedu que, com a presença do(s) proprietário(s) ou pessoa legalmente designada por ele(s), realizará a vistoria no local 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.
- 8.5. Finalizados os procedimentos de vistoria, será emitido Relatório Técnico pela equipe técnica multidisciplinar, contextualizado os documentos apresentados pelo proponente com a infraestrutura encontrada.
- 8.6. O resultado da prospecção do mercado imobiliário será divulgado.
- 8.7. Ainda que o imóvel atenda aos requisitos do item 4, a equipe multidisciplinar poderá identificar e apontar no relatório técnico pequenas adaptações e/ou reparos necessárias para assegurar o funcionamento da unidade administrativa, 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.
- 8.8. Caso se encontre apenas um imóvel em condições de atender ao objetivo proposto, a Administração poderá optar pela inexigibilidade de licitação, com fundamento no artigo 74, V, da Lei n. 14.133/2021.
- 8.9. Caso se identifique mais de um imóvel em condições de atender ao objetivo proposto, o procedimento de prospecção servirá de respaldo para a tomada de decisão referente a realização do certame licitatório.
- 8.10. O imóvel cuja proposta atenda aos requisitos estabelecidos deverá ser encaminhado à Comissão de Avaliação Imobiliária – CAI/SEDU, com 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, IV, ambos do Decreto Estadual nº 3.126-R, de 21/12/2012.



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

- 8.10.1. O valor mensal a ser pago pela locação do imóvel estará limitado ao valor estabelecido no Laudo de Avaliação elaborado pela CAI/SEDU ou o valor ofertado pelo proponente, o que for mais vantajoso para a Administração Pública.
- 8.10.2. O Laudo de Avaliação será formalmente encaminhado ao(s) proponente(s) para conhecimento e para que manifestem sua aceitação ou não do valor avaliado.
- 8.11. O(s) proponente(s) devem encaminhar proposta comercial preenchida em conformidade com os elementos exigidos e, com validade mínima de 180 (cento e oitenta) dias corridos.
- 8.12. Além da proposta comercial, os documentos exigidos para fins de habilitação indicados no Anexo I poderão ser apresentados em cópia ou em formato digital. Somente haverá a necessidade de comprovação do preenchimento de requisitos mediante apresentação dos documentos originais não-digitais quando houver dúvida em relação à integridade do documento digital ou quando a lei expressamente o exigir.
- 8.13. A Chamada Pública 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, de forma que eventual contratação direta dela decorrente observará estritamente os requisitos constantes nos artigos 51 e 74 da Lei Federal nº 14.133/2021.
- 8.14. O pagamento do valor relativo à locação somente será devido após o início da vigência do contrato de locação, desde que não haja intervenções ou adequações a serem realizadas pelo proponente, e ocorra a entrega definitiva do imóvel.
- 8.15. Da Forma de Execução**
- 8.15.1. A execução do objeto será indireta. A locação do imóvel ocorrerá após a assinatura do contrato e publicação no PNCP, observando as condições contidas neste Termo de Referência -TR e no processo administrativo vinculado. As condições, compromissos, objeto e vigência e demais termos a serem observados estarão formalizados no termo contratual.
- 8.16. Da Forma de Fornecimento.**
- 8.16.1. A forma de fornecimento será continuada, em razão do objeto da contratação que se trata de locação de imóvel para atendimento da necessidade da Administração Pública, de modo que não haja interrupção nas agendas de prestação de serviço da regional e a continuidade no atendimento ao público em geral.



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

9. DAS EXIGÊNCIAS DE HABILITAÇÃO.

9.1. Justificativa da Exigência dos Requisitos de Habilitação.

- 9.1.1. As exigências dos requisitos de habilitação visam garantir a idoneidade do proponente em celebrar um contrato administrativo que atenda ao interesse público, bem como a verificação do atendimento dos requisitos solicitados no imóvel que será objeto da contratação.
- 9.1.2. A contratação pretendida será precedida pelo Chamamento Público a fim de se identificar a existência de imóvel(is) que atenda(m) aos requisitos exigidos e qualificar futuros licitantes, caso seja necessário realizar procedimento competitivo posterior. Se apenas um imóvel for identificado como adequado para atender à demanda, a Administração poderá optar pela inexigibilidade de licitação, com fundamento no artigo 74, V, da Lei nº. 14.133/2021. Caso mais de um imóvel atenda aos requisitos, o procedimento de prospecção servirá de respaldo para a tomada de decisão referente a realização do procedimento licitatório.
- 9.1.3. Quanto à qualificação técnica, em razão da natureza da contratação, qual seja a locação de imóvel, não se vislumbra exigências de habilitação técnica, conforme razões já expostas. Entretanto, para fins de certificação do atendimento dos requisitos do imóvel foi estabelecida a necessidade de apresentação dos documentos relacionados no Anexo I referentes à qualificação do imóvel, com fundamento no Decreto Estadual nº 3.126-R/2012 e Manual de Operações Técnicas Imobiliárias.
- 9.1.4. Caso o proponente precise realizar adequações no imóvel para atender plenamente os requisitos técnicos, a fiscalização deverá verificar a execução dessas adaptações dentro do prazo máximo de 90 (noventa) dias, que poderá ser adequado após realização e emissão do laudo da visita técnica.
- 9.2. As exigências de habilitação se encontram relacionadas no Anexo I deste Termo de Referência.

10. DA ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO.

- 10.1. O valor estimado para a locação é de R\$ 21.924,00 (vinte e um mil, novecentos e vinte e quatro reais) mensal, perfazendo o valor total de R\$ 263.088,00 (duzentos e sessenta e três mil, oitenta e oito reais) para o período de 12 (doze) meses, e foi obtido a partir de pesquisa de mercado de imóveis comerciais conforme consta no item 7 do Estudo Técnico Preliminar – ETP à peça #112, e conforme na tabela a seguir:

Valor mensal	Valor total 12 (doze) meses
R\$ 21.924,00	R\$ 263.088,00



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

- 10.2. O valor mensal a ser efetivamente pago pela locação do imóvel deve ser o estabelecido no Laudo de Avaliação a ser promovido pela CAI/SEDU, após constatado imóvel que atenda ao chamamento público, em atendimento ao art. 96, Inciso III e art. 100, Inciso IV, ambos do Decreto Estadual nº 3126-R, de 21/12/2012.
- 10.3. Os valores obtidos para fins de estimativa da contratação estão compatíveis com aqueles praticados no mercado e foram obtidos em consonância com o disposto no art. 23, da Lei Federal nº 14.133/2021 e no art. 35, do Decreto Estadual nº 5.3.52-R, 2023.
- 10.4. Os valores da presente contratação poderão ser anualmente reajustados, quando couber, nos termos e condições dos artigos 45, 48, 50, 51 e 52, do Decreto Estadual nº 5.545-R, de 2023.
- 10.4.1. O reajustamento de que trata o art. 48, será concedido em sentido estrito pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC) – IBGE, ou outro índice que vier a substituí-lo, considerando como data-base a data da homologação do Laudo de Avaliação do imóvel pela CAI/SEDU, nos termos e condições do art. 6º, LVIII e do art. 92, § 3º, ambos da Lei Federal nº 14.133/2021.
- 10.4.2. 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.

11. DA ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA.

- 11.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no orçamento desta SEDU, conforme a seguir;
- 11.2. A contratação será atendida pela seguinte dotação:
- 11.2.1. Gestão/Unidade: 420101;
- 11.2.2. Programa do PPA (2024 – 2027): 0032 - Gestão e Suporte Educacional.
- 11.2.3. Programa de Trabalho na LOA -2025: 12.122.0032.2175 – Manutenção das Unidades Central e Regionais;
- 11.2.4. Elemento de Despesa: 339039 - proprietário pessoa jurídica (Subelemento - 10);
- 11.2.5. Elemento de Despesa: 339039 - proprietário pessoa física (Subelemento - 10);
- 11.2.6. Subelemento: 10 e 15;
- 11.2.7. Fonte de Recursos: 1500100100.
- 11.3. A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

correspondentes, mediante apostilamento.

12. DO GERENCIAMENTO DE RISCOS OU MATRIZ DE ALOCAÇÃO DE RISCOS.

12.1. O Mapa de Gerenciamento de Riscos e a Matriz de Alocação de Riscos encontram-se a partir do item 18 deste Termo de Referência -TR.

13. DO INSTRUMENTO DE MEDIÇÃO DE RESULTADO (IMR).

13.1. O Índice de Medição de Resultados (IMR) para contratos administrativos será dispensado, com fundamento no art. 27, X do Decreto Estadual nº 5.352-R/2023, eis que por se tratar de locação de imóvel, a futura contratação se caracteriza pela obrigação de dar (ou entregar) o imóvel para funcionamento da unidade administrativa.

13.2. Nesse caso, o instrumento de medição de resultado (IMR) não se mostra como documento capaz de avaliar o serviço do objeto da contratação pretendida, que se trata de locação de imóvel.

13.3. Ademais, estão previstas nas obrigações das partes a vistoria do imóvel, responsabilidade do proprietário por defeitos anteriores à locação, uso pacífico do imóvel, dentre outras obrigações pertinentes à futura relação contratual, tornando dispensável o IMR.

14. DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES.

14.1. Obrigações do Contratado:

14.1.1. Entregar ao LOCATÁRIO o imóvel, atendendo a todos os requisitos elencados neste Termo de Referência, em estado de servir ao uso a que se destina e na data fixada no subitem 1.5. deste instrumento;

14.1.2. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

14.1.3. Manter, durante toda a execução do Contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação, conforme dispõe o inciso XVI do art. 92 da Lei Federal 14.133/2021;

14.1.4. Providenciar a imediata correção das deficiências apontadas pelo setor competente do Contratante;

14.1.5. Responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;

14.1.6. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias a estas pagas, vedada a quitação genérica;

14.1.7. Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;

14.1.8. Pagar os impostos e taxas, incluindo-se IPTU e taxas de aforamento e/ou ocupação, da Superintendência de Patrimônio da União (SPU), e ainda o



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

prêmio de seguro contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, conforme aplicável;

- 14.1.9. 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;
- 14.1.10. 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:
 - 14.1.10.1. Memorial descritivo;
 - 14.1.10.2. Projeto Arquitetônico, e demais projetos de engenharia complementares necessários, conforme a intervenção proposta;
- 14.1.11. Averbar as benfeitorias úteis, necessárias e voluptuárias, quando for o caso.

14.2. Obrigações do Contratante:

- 14.2.1. Pagar pontualmente o aluguel;
- 14.2.2. Utilizar o imóvel para atendimento de finalidade pública;
- 14.2.3. 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;
- 14.2.4. 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;
- 14.2.5. Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel ou nas suas instalações provocados por si ou seus agentes;
- 14.2.6. 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;
- 14.2.7. Pagar as despesas relativas ao consumo de energia elétrica, gás, água e esgoto e ao serviço de telefonia ou outros meios de comunicação;
- 14.2.8. Pagar as despesas ordinárias do condomínio, se houver, tais como, taxas, seguro obrigatório, consumo de água, energia elétrica e limpeza;
- 14.2.9. 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;
- 14.2.10. Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como tais



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

aquelas necessárias à conservação e manutenção do imóvel, notadamente as enumeradas no §1º do artigo 23 da Lei nº 8.245/91, se foro caso;

- 14.2.11. 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;
- 14.2.12. Elaborar Relatório de Vistoria no recebimento do imóvel, a cada benfeitoria entregue ou por conveniência da Administração.

15. DA PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS:

- 15.1. Sempre que tiverem acesso ou realizarem qualquer tipo de tratamento de dados pessoais, as partes comprometem-se a envidar todos os esforços para resguardar e proteger a intimidade, vida privada, honra e imagem dos respectivos titulares, observando as normas e políticas internas relacionadas a coleta, guarda, tratamento, transmissão e eliminação de dados pessoais, especialmente as previstas na Lei Federal nº 13.709/2018 (“Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais”), no Decreto Estadual nº 4922-R, de 09 de julho de 2021, e demais normas legais e regulamentares aplicáveis;
- 15.2. Caso o objeto envolva, o tratamento de dados pessoais com fundamento no consentimento do titular, a CONTRATANTE deverá observar, ao longo de toda a vigência do Contrato, todas as obrigações legais e regulamentares específicas vinculadas a essa hipótese legal de tratamento.
- 15.3. Destaca-se que, na contratação em tela, haverá o tratamento de dados pessoais da Contratada e de seus representantes, da Contratante, bem como dos servidores/agentes públicos envolvidos nas fases interna e externa da contratação e na gestão e fiscalização do contrato;
- 15.4. Ao receber o requerimento de um titular de dados, na forma prevista nos artigos 16 e 18 da Lei Federal nº 13.709/2018, a CONTRATADA deverá:
 - 15.4.1. Notificar imediatamente a CONTRATANTE;
 - 15.4.2. Auxiliá-la, quando for o caso, na elaboração da resposta ao requerimento; e
 - 15.4.3. Eliminar todos os dados pessoais tratados com base no consentimento em até 30 (trinta) dias corridos, contados a partir do requerimento do titular.
- 15.5. Necessidade: As partes armazenarão dados pessoais apenas pelo período necessário ao cumprimento da finalidade para a qual foram originalmente coletados e em conformidade com as hipóteses legais que autorizam o



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

- tratamento;
- 15.6. As partes devem assegurar que o acesso a dados pessoais seja limitado aos empregados, prepostos ou colaboradores e eventuais subcontratados que necessitem acessar os dados pertinentes, na medida em que sejam estritamente necessários para o cumprimento do contrato e da legislação aplicável, assegurando que todos esses indivíduos estejam sujeitos a obrigações de sigilo e confidencialidade;
 - 15.7. A CONTRATADA deve, enquanto operadora de dados pessoais, implementar medidas técnicas e organizacionais apropriadas para o cumprimento das obrigações da CONTRATANTE previstas na Lei Federal nº 13.709/2018;
 - 15.8. Proteção de dados e incidentes de segurança: Considerando as características específicas do tratamento de dados pessoais e o estado atual da tecnologia, a CONTRATADA deverá adotar medidas de segurança, técnicas e administrativas aptas a proteger os dados e informações de acessos não autorizados e de situações acidentais ou ilícitas de destruição, perda, alteração, comunicação ou qualquer forma de tratamento inadequado ou ilícito;
 - 15.9. A CONTRATADA deverá notificar a CONTRATANTE imediatamente sobre a ocorrência de incidentes de segurança relacionados a dados pessoais, fornecendo informações suficientes para que a CONTRATANTE cumpra quaisquer deveres de comunicação, dirigidos à Autoridade Nacional de Proteção de Dados e/ou aos titulares dos dados, acerca do incidente de segurança;
 - 15.10. As partes deverão adotar as medidas cabíveis para auxiliar na investigação e na mitigação das consequências de cada incidente de segurança;
 - 15.11. Transferência internacional: É vedada a transferência de dados pessoais pela CONTRATADA para fora do território do Brasil sem o prévio consentimento, por escrito, da CONTRATANTE, e demonstração da observância da adequada proteção desses dados, cabendo à CONTRATADA a responsabilidade pelo cumprimento da legislação de proteção de dados ou de privacidade de outro(s) país(es) que for aplicável;
 - 15.12. Responsabilidade: A CONTRATADA responderá por quaisquer danos, perdas ou prejuízos causados a CONTRATANTE ou a terceiros decorrentes do descumprimento da Lei Federal nº 13.709/2018, no Decreto Estadual nº 4922-R, de 09 de julho de 2021 e outras normas legais ou regulamentares relacionadas a este Contrato, não excluindo ou reduzindo essa responsabilidade a fiscalização da CONTRATANTE em seu acompanhamento;
 - 15.13. A CONTRATADA deve colocar à disposição da CONTRATANTE, quando



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

solicitado, toda informação necessária para demonstrar o cumprimento do disposto nestas cláusulas, permitindo a realização de auditorias e inspeções, diretamente pela CONTRATANTE ou por terceiros por ela indicados, com relação ao tratamento de dados pessoais;

- 15.14. Se a CONTRATANTE constatar que dados pessoais foram utilizados pela CONTRATADA para fins ilegais, ilícitos, contrários à moralidade ou mesmo para fins diversos daqueles necessários ao cumprimento do contrato, a CONTRATADA será notificada para promover a cessação imediata desse uso, sem prejuízo da rescisão do Contrato e de sua responsabilização pela integralidade dos danos causados;
- 15.15. Eliminação: Extinto o Contrato, independentemente do motivo, a CONTRATADA deverá em, até 10 (dez) dias úteis, contados da data de seu encerramento, devolver todos os dados pessoais a CONTRATANTE ou eliminá-los, inclusive eventuais cópias, certificando a CONTRATANTE, por escrito, do cumprimento desta obrigação.

16. DAS BENFEITORIAS

- 16.1. O LOCATÁRIO fica desde já autorizado a realizar no imóvel locado toda e quaisquer obras e benfeitoria necessária ou útil para a execução da finalidade pública a ser atendida pela presente locação, desde que tenha previamente o consentimento expresso do LOCADOR.
- 16.2. O valor de toda e qualquer benfeitoria útil ou necessária não removível sem causar danos ao imóvel realizada pelo LOCATÁRIO poderá ser abatido dos aluguéis 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.
- 16.3. 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.
- 16.4. 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.

17. DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

17.1. Comete infração administrativa, nos termos da Lei 14.133/2021, o contratado que:

- a) Der causa à inexecução parcial do contrato;



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

- b) Der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
 - c) Der causa à inexecução total do contrato;
 - d) Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da aquisição sem motivo justificado;
 - e) Apresentar documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a execução do contrato;
 - f) Praticar ato fraudulento na execução do contrato;
 - g) Comportar-se de modo idôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
 - h) Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei Federal nº 12.845, de 1º de agosto de 2013.
- 17.2. Serão aplicadas ao contratado que incorrer nas infrações acima descritas as seguintes sanções:
- 17.2.1. Advertência, quando o contratado der causa à inexecução parcial do contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, § 2º, da Lei 14.133/2021);
 - 17.2.2. Impedimento de licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “b”, “c” e “d” do subitem acima, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, § 4º, da Lei 14.133/2021);
 - 17.2.3. Declaração de inidoneidade para licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “e”, “f”, “g” e “h” do subitem acima, bem como nas alíneas “b”, “c” e “d”, que justifiquem a imposição de penalidade mais grave (art. 156, § 5º, da Lei 14.133/2021);
 - 17.2.4. Multa:
 - 17.2.4.1. Multa moratória de 0,5% (cinco décimos por cento) por dia útil de atraso injustificado sobre o valor da parcela inadimplida, até o limite de 30 (trinta) dias;
 - 17.2.4.2. Multa compensatória de 0,5% (cinco décimos por cento) a 2% (dois por cento) incidente sobre o valor do contrato, para a infração descrita na alínea “a” do subitem 17.1;
 - 17.2.4.3. Multa compensatória de 0,7% (sete décimos por cento) a 4% (quatro por cento) incidente sobre ao valor do contrato, para as infrações



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

descritas nas alíneas “b” a “h” do subitem 17.1.

- 17.3. O atraso superior a 30 (trinta) dias autoriza a Administração a promover a extinção unilateral do contrato por descumprimento ou cumprimento irregular, convertendo a multa moratória em multa compensatória (art. 162, parágrafo único, da Lei 14.133/2021).
- 17.4. Em caso de reincidência, o valor total das multas aplicadas não poderá exceder o limite de 30% (trinta por cento) sobre o valor total do Contrato.
- 17.5. A aplicação das sanções previstas neste Contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado ao Contratante (art. 156, § 9º da Lei 14.133/2021).
- 17.6. A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções, na forma do art. 156, § 7º da Lei nº 14.133/2021.
- 17.7. Na aplicação das sanções serão considerados (art. 156, § 1º da Lei 14.133/2021):
- a) a natureza e a gravidade da infração cometida;
 - b) as peculiaridades do caso concreto;
 - c) as circunstâncias agravantes ou atenuantes;
 - d) os danos que dela provierem para o Contratante;
 - e) a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.
- 17.8. Antes da aplicação da multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação (art. 157 da Lei 14.133/2021).
- 17.9. A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa ao Contratado, observando-se o procedimento previsto no *caput* e parágrafos do art. 158 da Lei 14.133/2021 para as penalidades de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, assim como as seguintes regras:
- 17.9.1. Antes da aplicação de qualquer sanção administrativa, a Administração deverá notificar o contratado, facultando-lhe a apresentação de defesa prévia;
 - 17.9.2. A notificação deverá ocorrer pessoalmente, eletronicamente, com confirmação de recebimento, ou por correspondência com aviso de recebimento, indicando, no mínimo: a conduta reputada como infratora, a motivação para aplicação da penalidade, a sanção que se pretende aplicar, o prazo e o local de entrega das razões de defesa;



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

- 17.9.3. O prazo para apresentação de defesa prévia para a penalidade de advertência será de 05 (cinco) dias úteis e de 15 (quinze) dias úteis para as demais penalidades, e serão contados na forma do art. 183 da Lei 14.133/2021;
- 17.9.4. O contratado comunicará ao órgão promotor do certame as mudanças de endereço ocorridas no curso do processo licitatório e da vigência do contrato, considerando-se eficazes as notificações enviadas ao local anteriormente indicado, na ausência da comunicação;
- 17.9.5. Ofertada a defesa prévia ou expirado o prazo sem que ocorra a sua apresentação, a Administração proferirá decisão fundamentada e adotará as medidas legais cabíveis, resguardado o direito de recurso, que deverá ser exercido nos termos da Lei 14.133/2021;
- 17.10. Os atos previstos como infrações administrativas na Lei 14.133/2021, ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei 12.846/2013, serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e autoridade competente definidos na referida Lei (art. 159 da Lei 14.133/2021).
- 17.11. A personalidade jurídica do Contratado poderá ser desconsiderada sempre que utilizada com abuso do direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática dos atos ilícitos previstos neste Contrato ou para provocar confusão patrimonial, e, nesse caso, todos os efeitos das sanções aplicadas à pessoa jurídica serão estendidos aos seus administradores e sócios com poderes de administração, à pessoa jurídica sucessora ou à empresa do mesmo ramo com relação de coligação ou controle, de fato ou de direito, com o Contratado, observados, em todos os casos, o contraditório, a ampla defesa e a obrigatoriedade de análise jurídica prévia (art. 160 da Lei 14.133/2021).
- 17.12. O Contratante deverá, no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de aplicação da sanção, informar e manter atualizados os dados relativos às sanções por ela aplicadas, para fins de publicidade no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (Ceis) e no Cadastro Nacional de Empresas Punidas (Cnep), instituídos no âmbito do Poder Executivo Federal (art. 161 da Lei 14.133/2021).
- 17.13. As sanções de impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar são passíveis de reabilitação, na forma do art. 163 da Lei 14.133/2021.
- 17.14. Os débitos relativos a multas moratória e compensatória e as indenizações cabíveis poderão ser descontados dos valores devidos pela Administração ao



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

contratado e, se insuficientes, a diferença poderá ser descontada da garantia prestada ou ser objeto de cobrança judicial (art. 156, § 8º, da Lei 14.133/2021).

17.14.1. Os débitos do contratado para com a Administração contratante poderão ser compensados, total ou parcialmente, com os créditos decorrentes de outros contratos administrativos que o contratado possua com o Estado do Espírito Santo.

17.15. Sem prejuízo da aplicação das sanções acima descritas, a prática de quaisquer atos lesivos à administração pública na licitação ou na execução do contrato, nos termos da Lei 12.846/2013, será objeto de imediata apuração observando-se o devido processo legal estabelecido no marco regulatório estadual anticorrupção.

18. ANÁLISE DE RISCOS E MATRIZ DE ALOCAÇÃO DE RISCOS.

18.1. A análise de riscos e o Mapa de Gerenciamento de Riscos, proporciona um estudo em relação à contratação do objeto pretendido, em razão das eventuais mudanças que porventura possam ocorrer no período de sua execução.

18.2. Pontua-se, que também foi elaborado a Matriz de Alocação de Riscos, verificando a pertinência e/ou a obrigatoriedade da alocação dos riscos entre o contratante e o contratado, identificando as ações a serem executadas pelo contratado e/ou pela Sedu, que possam mitigar a ocorrência dos eventos durante a fase de execução contratual.

18.3. Assim, frente a avaliação dos riscos apresentados neste ETP, identificamos que a contratação para a SRE Linhares, localizada no município de Linhares, demonstra ser necessária, de modo que a maioria das probabilidades das ocorrências foram apontadas como “pouco provável” ou “provável”, ainda que estejam classificados, em sua maioria, com impacto “médio” e alto”.

19. MAPA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS.

19.1. INTRODUÇÃO.

19.2. Toda e qualquer atividade humana está sujeita à ocorrência de eventos (riscos) que podem impactar, positiva ou negativamente, nos resultados inicialmente pretendidos. Dessa maneira, o gerenciamento de riscos deve fazer parte da governança de qualquer instituição que possui, entre os seus objetivos, a melhoria dos sistemas de gestão.

19.3. O gerenciamento de riscos ainda pressupõe a implementação de ações contínuas e coordenadas, que visam o planejamento, a organização e o controle dos recursos relacionados a eventos que possuem potencial para comprometer o sucesso das metas estabelecidas.



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

- 19.4. Nessa perspectiva, no âmbito da Secretaria de Estado da Educação (SEDU), o escopo da análise de riscos das contratações e das aquisições abrangerá três fases: a **preparatória**, a de **seleção de fornecedores** e a de **execução contratual**.
- 19.5. Assim, a gestão de riscos enseja a necessidade da elaboração de relatórios que explicitem não somente as boas práticas, mas também as anomalias identificadas no decorrer de todo o procedimento de contratações e de aquisições, com vistas a subsidiar as tomadas de decisões em um novo planejamento. Além disso, também pode corroborar a adoção de controles que englobam processos, políticas, dispositivos, práticas, ou, ainda, outras condições e/ou ações que mantêm e/ou modificam o evento danoso, a fim de mitigar ou minimizar os impactos negativos sobre a efetividade e o alcance dos resultados pretendidos.
- 19.6. Portanto, o presente Mapa de Gerenciamento de Riscos tem o intuito de:
- 19.6.1. Identificar e analisar os principais riscos;
 - 19.6.2. Compreender sua natureza;
 - 19.6.3. Determinar seu nível, por intermédio da combinação do impacto e de suas probabilidades;
 - 19.6.4. Propor ações preventivas e de contingência;
 - 19.6.5. Definir seus respectivos responsáveis.
- 19.7. Pretende-se, desta forma, contribuir com o êxito da Sedu no atendimento das políticas educacionais por meio das contratações e aquisições que realiza, e atender ao comando estabelecido no Inciso X, do art. 18, no Inciso I, do art. 72, todos da Lei nº 14.133/2021 e no §7º, do art. 17 do Decreto Estadual nº 5352-R/2023.

20. DESCRIÇÃO E DEFINIÇÃO DE PARÂMETROS.

- 20.1. Preliminarmente, é importante enfatizar que este documento não pretende exaurir, até pela impossibilidade de tal objetivo, a identificação e a análise de todos os eventos (riscos) que possam, em alguma medida, dificultar, impactar ou inviabilizar a execução da política pública e/ou educacional a ser atendida por meio da contratação proposta.
- 20.2. Logo, o intuito é propor ações que possam prevenir ou contingenciar os principais riscos identificados em experiências anteriores (formalmente registradas ou apenas relatadas), por intermédio dos seguintes parâmetros:
- 20.1.1. As disposições e definições do Decreto Estadual nº 5352-R, de 28 de março de 2023;
 - 20.1.2. A identificação e descrição do(s) evento(s);



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

- 20.1.3. A atribuição quantitativa e qualitativa **da probabilidade e do impacto** de ocorrência do(s) evento(s);
- 20.1.4. A definição qualitativa do evento dar-se-á por meio da classificação escalar da probabilidade e do impacto, enquanto a análise quantitativa dar-se-á por meio da atribuição de valor, conforme a tabela de referência a seguir:

Classificação qualitativa da probabilidade	Classificação qualitativa do impacto	Classificação quantitativa da probabilidade e do impacto
Pouco provável	Baixo	5
Provável	Médio	10
Muito provável	Alto	15

- 20.1.4.1. A identificação do(s) possível(is) dano(s) potencial(is);
- 20.1.4.2. A descrição da(s) possível(is) ação(ões) preventiva(s);
- 20.1.4.3. A descrição da(s) possível(is) ação(ões) de contingência;
- 20.1.4.4. A identificação do(s) responsável(is) pela(s) ação(ões) proposta(s).
- 20.2. Com finalidade de subsidiar a **classificação da probabilidade** de ocorrência do evento danoso, utilizam-se as seguintes definições do Decreto Estadual nº 5352-R/2023:
- 20.2.1. **Pouco provável:** quando o histórico conhecido apontar para a baixa frequência de ocorrência;
- 20.2.2. **Provável:** quando o histórico conhecido apontar para a frequência razoável de ocorrência; e
- 20.2.3. **Muito provável:** quando o histórico conhecido apontar para elevada frequência de sua ocorrência.
- 20.3. No intuito de subsidiar a **classificação do impacto** do evento danoso, utilizam-se as seguintes definições do Decreto Estadual nº 5352-R/2023, adaptadas:
- 20.3.1. **Baixo:** danos que não comprometem o processo de contratação na fase preparatória e de seleção de fornecedores ou que não comprometem de forma significativa o equilíbrio econômico-financeiro do contrato;
- 20.3.2. **Médio:** danos que comprometem parcialmente o processo de contratação na fase preparatória e de seleção de fornecedores, atrasando-o ou interferindo em sua qualidade ou que compromete razoavelmente o equilíbrio econômico – financeiro;
- 20.3.3. **Alto:** danos que comprometem a essência do processo de



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

contratação na fase preparatória e de seleção de fornecedores, impedindo-o de seguir seu curso ou que comprometem de forma significativa o equilíbrio econômico-financeiro do contrato.

20.4. A **análise quantitativa dos riscos** é a correlação entre a probabilidade e o impacto, que indicará o nível do risco e deverá direcionar as ações relacionadas à prevenção ou à contingência dos eventos (riscos) na fase preparatória, de seleção de fornecedores e de execução contratual.




20.5. A **Matriz de Probabilidade x Impacto** é o instrumento responsável pela definição dos critérios quantitativos de classificação do nível de risco e pode ser representada genericamente pelo gráfico:

Matriz de Probabilidade X Impacto:

		IMPACTO		
		BAIXO 5	MÉDIO 10	ALTO 15
PROBABILIDADE	POUCO PROVÁVEL 05	(25)	(50)	(75)
	PROVÁVEL 10	(50)	(100)	(150)
	MUITO PROVÁVEL 15	(75)	(150)	(225)

20.6. O **Nível de Risco** é o produto da probabilidade pelo impacto de cada risco e deve se enquadrar em uma região da Matriz de Probabilidade x Impacto. De acordo com a região (cor) ou valor, estabelece-se a seguinte classificação:

LEGENDA:

	REGIÃO VERDE – VALOR 25 e 50 - RISCO - BAIXO REGIÃO.
	AMARELA – VALOR 75 e 100 – RISCO - MÉDIO REGIÃO.
	VERMELHA – VALOR 150 e 225 - RISCO – ALTO.

20.6.1. Na **região verde ou valor 25 e 50** - o nível de risco é entendido como **baixo**, logo admite-se a aceitação ou, facultativamente, a indicação de medida (s)



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

preventiva (s) e/ou de contingência;

20.6.2. Na **região amarela ou valor 75 e 100** – o nível de risco é entendido como médio;

20.6.3. Na **região vermelha ou valor 150 e 225** – o nível de risco é entendido como alto.

20.6.3.1. No caso de riscos classificados como nível médio e alto, deve(m) ser, necessariamente, indicada(s) medida(s) preventiva(s) e/ou de contingência.

20.6.4. No âmbito da SEDU, os procedimentos necessários para a realização das contratações e aquisições demandam a ação de diferentes áreas e, nesse caso específico, a(s) medida(s) preventiva(s) e/ou de contingência envolvem as seguintes áreas:

20.6.4.1. Subsecretaria de Estado de Administração e Finanças – SEAF;

20.6.4.2. Gerência Administrativa – GEAD;

20.6.4.3. Subgerência de Patrimônio – SPATR;

20.6.4.4. SUCOM – Subgerência de Compras;

20.6.4.5. Subgerência de Formalização de Contratos, Convênios e Instrumentos Congêneres – SFCCI;

20.6.4.6. Equipe Permanente de Planejamento das Contratações –EPPC/SEDU;

20.6.4.7. Agentes de Contratação;

20.6.4.8. Assessoria Especial Jurídica – AE03;

20.6.4.9. Grupo de Planejamento e Orçamento – GPO;

20.6.4.10. Gerência de orçamento e Finanças – GEOFI.

20.6.4.11. Gerência de Informação de Custos – GIC.

21. GERENCIAMENTO DOS RISCOS RELACIONADOS À FASE PREPARATÓRIA DA CONTRATAÇÃO.

21.1. Neste item, pretende-se identificar, analisar e propor ações que possam prevenir ou contingenciar eventos (riscos) que possuem maior potencial para comprometer ou inviabilizar os procedimentos que o planejamento das contratações, a elaboração de artefatos como o Documento de Formalização de Demanda – DFD, Estudo Técnico Preliminar – ETP, Termo de Referência – TR, a análise crítica dos preços de mercado, a minuta do Edital, a minuta do Contrato.

21.2. **RISCO 01:** falta de clareza ou imprecisão na descrição da demanda que dever ser atendida.

21.2.1. **Probabilidade (qualitativa e quantitativa):** pouco provável – 05;

21.2.2. **Impacto (qualitativo e quantitativo):** alto – 15;



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

21.2.3. Nível de risco (qualitativo e quantitativo): médio – 75;

21.2.4. **Dano(s)**: solução adotada não atender aos objetivos pretendidos; demora ou inviabilização na disponibilização do objeto da contratação;

21.2.5. **Classificação**: interna;

21.2.6. **Ações de prevenção**:

Ação	Descrição da ação preventiva	Responsável(is)
01	Realizar reunião entre os gestores e os técnicos a fim de alinhar os entendimentos acerca da real necessidade demandada pela política pública educacional a ser atendida.	Técnicos da SPATR, Subgerente da SPATR, Gerente Administrativo GEAD
02	Elaborar os artefatos (DFD e ETP), realizar a revisão crítica e validá-los com os gestores envolvidos antes de encaminhá-los para a realização do procedimento subsequente.	Técnicos das áreas requisitante e da SPATR.

21.2.7. **Ações de contingenciamento**:

Ação	Descrição da ação contingência	Responsável(is)
01	Refazer os artefatos iniciais (DFD e ETP) após o alinhamento acerca da real demanda que deve ser atendida.	Técnicos das áreas requisitante e da SPATR

21.3. **RISCO 02**: atraso ou demora na conclusão da elaboração e análise dos artefatos necessários para a contratação do objeto.

21.3.1. **Probabilidade (qualitativa e quantitativa)**: provável – 10;

21.3.2. **Impacto (qualitativo e quantitativo)**: alto – 15;

21.3.3. Nível de risco (qualitativo e quantitativo): alto – 150;

21.3.4. **Dano(s)**: demora na disponibilização do objeto da contratação para



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

atendimento da política pública educacional; não cumprimento dos prazos acordados;

21.3.5. **Classificação:** interna;

21.3.6. **Ações de prevenção:**

Ação	Descrição da ação preventiva	Responsável(is)
01	Definir cronograma preventivo de trabalho, prevendo prazo amplo para a elaboração dos artefatos (DFD, ETP, TR, minuta do Edital), incluindo-se a fase de realização de aprovações e as devidas análises pelos órgãos de controle interno (PGE e SECONT e/ou UECI)	Subsecretário da SEAF Gerente da GEAD, Subgerente da SPATR na elaboração do DFD, ETP e TR. A EPPC/Sedu na verificação de conformidade. Agente de Contratação na elaboração do Edital.
02	Acompanhar o cumprimento do prazo estabelecido pelas áreas requisitante e técnica, no DFD.	Agente de Contratação em conjunto com a EPPC/Sedu.
03	Encaminhar, quando couber, os autos para análise jurídica pela PGE, com antecedência suficiente para a devida análise, a fim de não comprometer o prazo programado para a contratação do objeto.	Áreas requisitante e técnicos da SPATR em conjunto com o Agente de Contratação.

21.3.7. **Ações de contingenciamento:**

01	Disponibilizar apoio temporário de outros servidores da Gerência ou da Subsecretaria para o planejamento e elaboração dos artefatos até a conclusão dos procedimentos.	Subsecretário da SEAF Gerente da GEAD, Subgerente da SPATR na elaboração do DFD, ETP e TR. A EPPC/Sedu na verificação de conformidade. Agente de Contratação na elaboração do Edital.
----	--	---

21.4. **RISCO 03:** Não aprovação do Termo de Referência pela autoridade competente.

21.4.1. **Probabilidade (qualitativa e quantitativa):** pouco provável-05;

21.4.2. **Impacto (qualitativo e quantitativo):** alto – 15;



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

21.4.3. **Nível de risco (qualitativo e quantitativo):** médio – 75;

21.4.4. **Dano(s):** não ser possível realizar a contratação do objeto; não atendimento da política pública educacional;

21.4.5. **Classificação:** interna;

21.4.6. **Ações de prevenção:**

Ação	Descrição da ação preventiva	Responsável(is)
01	Identificar a demanda e providenciar relatórios que demonstrem ou explicitem a necessidade, as vantagens e a importância do objeto a ser contratado para o atendimento da política educacional envolvida.	Gestores e Técnicos da GEAD e SPATR
02	Realizar reunião com a alta gestão a fim de apresentar os relatórios produzidos para sensibilização quanto à necessidade do objeto a ser contratado/adquirido para o atendimento da política educacional envolvida.	Subsecretário da SEAF, Gerente da GEAD, Subgerente da SPATR

21.4.7. **Ações de contingenciamento:**

Ação	Descrição da ação contingência	Responsável(is)
01	Realizar reunião com a alta gestão a fim de reforçar a necessidade do objeto a ser contratado para o atendimento da política educacional envolvida e a consequente necessidade de aprovação do Termo de Referência.	Subsecretário da SEAF, Gerente da GEAD, Subgerente da SPATR

21.5. **RISCO 04:** ausências e afastamentos dos servidores envolvidos na demanda.

21.5.1. **Probabilidade (qualitativa e quantitativa):** provável – 10;

21.5.2. **Impacto (qualitativo e quantitativo):** alto – 15;

21.5.3. **Nível de risco (qualitativo e quantitativo):** alto – 150;

21.5.4. **Dano(s):** atraso na contratação do objeto; atraso no atendimento da política pública educacional;



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

21.5.5. **Classificação:** interna;

21.5.6. **Ações de prevenção:**

Ação	Descrição da ação preventiva	Responsável(is)
01	Planejar as ausências legais dos servidores envolvidos.	Subsecretário da SEAF, Gerente da GEAD, Subgerente da SPATR
02	Definir o cronograma de trabalho contemplando as ausências programadas e as excepcionais.	Subsecretário da SEAF, Gerente da GEAD, Subgerente da SPATR
03	Compartilhar calendários de ausências legais dos servidores envolvidos.	Subsecretário da SEAF, Gerente da GEAD, Subgerente da SPATR
04	Designar substitutos para as atividades.	Subsecretário da SEAF, Gerente da GEAD, Subgerente da SPATR
05	Estabelecer pontos de controle periódicos com os participantes e eventuais substitutos.	Subsecretário da SEAF, Gerente da GEAD, Subgerente da SPATR

21.5.7. **Ações de contingenciamento:**

Ação	Descrição da ação de contingência	Responsável(is)
01	Redistribuir as atividades programadas.	Subsecretário da SEAF, Gerente da GEAD, Subgerente da SPATR



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

21.6. Matriz de Probabilidade x Impacto relativa à fase preparatória.

		IMPACTO		
		BAIXO 5	MÉDIO 10	ALTO 15
PROBABILIDADE	POUCO PROVÁVEL 5	(25)	(50)	R01 R03 (75)
	PROVÁVEL 10	(50)	(100)	R02 R04 (150)
	MUITO PROVÁVEL 15	(75)	(150)	(225)

22. GERENCIAMENTO DOS RISCOS RELACIONADOS À FASE DE SELEÇÃO DE FORNECEDORES.

22.1. Pretende-se neste item identificar, analisar e propor ações que possam prevenir ou contingenciar eventos (riscos) que possuem maior potencial para comprometer ou inviabilizar os procedimentos que abrangem a publicação e divulgação do Edital, o certame e a convocação para a assinatura do instrumento contratual.

22.2. **RISCO 01:** recusa da vencedora em assinar o contrato.

22.2.1. **Probabilidade (qualitativa e quantitativa):** pouco provável – 05;

22.2.2. **Impacto (qualitativo e quantitativo):** alto – 15;

22.2.3. **Nível de risco (qualitativo e quantitativo):** médio – 75;

22.2.4. **Dano(s):** impossibilidade de entrega do objeto da contratação; retrabalho com a reavaliação dos critérios de contratação do objeto; demora ou até mesmo o nãoatendimento da política pública educacional;

22.2.5. **Classificação:** interna; externa;

22.2.6. **Ações de prevenção:**

Ação	Descrição da ação preventiva	Responsável(is)
------	------------------------------	-----------------



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

01	Elaborar Estudo Técnico Preliminar – ETP e Termo de Referência- TR, embasados em estudo comparativo que identifique as reais necessidades e a melhor forma de contratação do objeto, a preços e prazos atrativos ao mercado.	Técnicos das áreas requisitante e técnica na elaboração do ETP e do TR. A EPPC/Sedu realizará a verificação de conformidade na elaboração do TR.
02	Certificar que o instrumento contratual seja assinado dentro do prazo de validade da proposta do licitante vencedor.	Técnicos das áreas requisitante e técnica, Agente de Contratação e Subgerente da SFCCI.

22.2.7. Ações de contingenciamento:

Ação	Descrição da ação de contingência	Responsável(is)
01	Negociar os termos do contrato dentro das possibilidades, respeitados os princípios da legalidade e da eficiência.	Subsecretário da SEAF, Gerente da GEAD, Subgerente da SPATR, mediante apresentação da devida justificativa e autorização da Autoridade Competente.
02	Providenciar a elaboração de novo certame a fim de identificar outras edificações para locação, após revisão crítica e alinhamento acerca da demanda que deve ser atendida.	Gerente da GEAD, Subgerente da SPATR.
03	Elaborar novos artefatos (DFD, ETP e TR), a partir da revisão crítica e alinhamento da demanda a ser atendida, validando-os com os gestores envolvidos antes de encaminhá-los para a realização do procedimento subsequente.	Técnicos das áreas requisitante e técnica na elaboração do ETP e TR. A EPPC/Sedu realizará a verificação de conformidade na elaboração do TR.



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

04	Abrir processo de sanção, quando couber.	Gerente da GEAD, Subgerente da SPATR, Técnicos das áreas requisitante e técnica ou Agente de Contratação, mediante autorização da Autoridade competente.
----	--	--

22.3. **RISCO 02:** irregularidades/restrições ou impedimentos legais relativos ao potencial locador ou ao imóvel.

22.3.1. **Probabilidade (qualitativa e quantitativa):** provável – 10;

22.3.2. **Impacto (qualitativo e quantitativo):** alto – 15;

22.3.3. **Nível de risco (qualitativo e quantitativo):** alto – 150;

22.3.4. **Dano(s):** atraso ou impossibilidade da entrega do objeto da contratação; retrabalho com a reavaliação dos critérios de contratação do objeto; demora ou até mesmo o não atendimento da política pública educacional;

22.3.5. **Classificação:** interna; externa;

22.3.6. **Ações de prevenção:**

Ação	Descrição da ação preventiva	Responsável(is)
01	Estabelecer claramente nos artefatos (TR e Edital) a obrigação de o contratado manter vigente todas as condições de habilitação exigidas para a contratação, bem como as respectivas sanções que podem ser aplicadas em decorrência do descumprimento.	Técnicos da SPATR na elaboração do TR e a EPPC/Sedu na verificação de conformidade.
02	Realizar a conferência e validação de todas as condições de habilitação exigidas para a contratação no ato da formalização do instrumento contratual.	Área Técnica e Agente de contratação.

22.3.7. **Ações de contingenciamento:**

Ação	Descrição da ação contingência	Responsável(is)
-------------	---------------------------------------	------------------------



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

01	Notificar o proponente quanto à ausência de certidões válidas, estabelecer prazo para a devida regularização e dar ciência quanto à possibilidade de serem aplicadas sanções, quando couber.	Área Técnica e Agente de contratação.
02	Abrir o procedimento para a aplicação de sanção, quando couber.	Agente de contratação, mediante autorização da Autoridade competente.
03	Providenciar a elaboração de novo certame afim de identificar outras edificações para locação, após revisão crítica e alinhamento acerca da demanda que deve ser atendida.	Gerente da GEAD Subgerente da SPATR

22.4. **RISCO 03:** não realização das adequações exigidas e necessárias para a ocupação do imóvel.

24.4.1. **Probabilidade (qualitativa e quantitativa):** provável – 10;

24.4.2. **Impacto (qualitativo e quantitativo):** médio – 10;

24.4.3. **Nível de risco (qualitativo e quantitativo):** médio – 100;

24.4.4. **Dano(s):** atraso ou impossibilidade da entrega do objeto da contratação; retrabalho com a reavaliação dos critérios de contratação do objeto; demora ou até mesmo o não atendimento da política pública educacional;

24.4.5. **Classificação:** interna; externa;

24.4.6. **Ações de prevenção:**

Ação	Descrição da ação preventiva	Responsável(is)
01	Estabelecer claramente nos artefatos (TR e Instrumento Contratual) a obrigação de o contratado realizar as devidas adequações para a ocupação do imóvel, bem como as respectivas sanções que podem ser aplicadas em decorrência do descumprimento.	Técnicos da SPATR na elaboração do TR. Técnicos e Subgerente da SFCCI na formalização do Instrumento Contratual.



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

02	Exigir memorial descritivo e cronograma de execução para realização das obras de adequação necessárias.	Subgerente da SUFOB, Gerente da GEAD
03	Analisar se o memorial descritivo e cronograma de realização das adequações apresentados atendem ao disposto no TR e Edital.	Agente de contratação, Gerente da GEAD, Subgerente da SPATR e Técnicos da SPATR
04	Fiscalizar a execução das obras de adequação necessárias e certificar quanto ao cumprimento do objeto e dos prazos estabelecidos no TR e Edital.	Gestores do contrato, Subgerente da SPATR, Gerente da GEAD

24.4.7. Ações de contingenciamento:

Ação	Descrição da ação de contingência	Responsável(is)
01	Notificar o contratado no caso de inexecução total ou parcial das adequações exigidas, ou de ausência das documentações necessárias à sua comprovação, estabelecer prazo para a devida regularização e dar ciência quanto à possibilidade de serem aplicadas sanções, quando couber.	Gestores do contrato, Subgerente da SPATR e Gerente da GEAD.
02	Abrir procedimento para a aplicação de sanção por descumprimento de cláusula contratual.	Gestores do contrato, Subgerente da SPATR e Gerente da GEAD.
03	Providenciar a realização das adequações possíveis e necessárias, quando couber, mediante realinhamento e revalidação acerca da demanda que deve ser atendida, bem como do cronograma de execução.	Gestores do contrato, Subgerente da SPATR e Gerente da GEAD.
04	Abrir procedimento para contratação de empresa que realize as adequações possíveis e necessárias, caso o locador não realize as adequações solicitadas.	Técnicos da SPATR, Subgerente da SPATR e Gerente da GEAD.



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

24.5. Matriz de Probabilidade x Impacto relativa à fase de seleção de fornecedores.

		IMPACTO		
		BAIXO 5	MÉDIO 10	ALTO 15
PROBABILIDADE	POUCO PROVÁVEL 5	(25)	(50)	R02 (75)
	PROVÁVEL 10	(50)	R04 (100)	R03 (150)
	MUITO PROVÁVEL 15	(75)	(150)	R01 (225)

25. GERENCIAMENTO DOS RISCOS RELACIONADOS À FASE DE EXECUÇÃO CONTRATUAL.

25.1. Assim, pretende-se nesse item identificar, analisar e propor ações que possam prevenir ou contingenciar eventos (riscos) que possuem maior potencial para comprometer ou inviabilizar os procedimentos que envolvem o início da vigência do instrumento contratual, o planejamento para a implantação, entrega e execução do objeto contratado.

25.2. **RISCO 01:** falta de pessoal para a fiscalização e gestão do contrato.

25.2.1. **Probabilidade (qualitativa e quantitativa):** pouco provável – 05;

25.2.2. **Impacto (qualitativo e quantitativo):** alto – 15;

25.2.3. **Nível de risco (qualitativo e quantitativo):** médio – 75;

25.2.4. **Dano(s):** atraso ou falhas na execução do objeto contratado; baixa qualidade técnica no acompanhamento da execução do objeto contratado; atendimento inadequado da política pública educacional;

25.2.5. **Classificação:** interna;

25.2.6. **Ações de prevenção:**



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

Ação	Descrição da ação preventiva	Responsável(is)
01	Indicar, preferencialmente, servidores capacitados para a gestão e fiscalização do objeto.	Gerente da GEAD e Subgerente da SPATR.
02	Manter substitutos por meio do recrutamento e capacitação de novos servidores.	Gerente da GEAD e Subgerente da SPATR.

25.2.7. Ações de contingenciamento:

Ação	Descrição da ação de contingência	Responsável(is)
01	Redistribuição de atividades entre servidores e priorização das demandas.	Gerente da GEAD e Subgerente da SPATR.

25.3. **RISCO 02:** qualificação insuficiente dos fiscais e gestores do contrato.

25.3.1. **Probabilidade (qualitativa e quantitativa):** pouco provável – 05;

25.3.2. **Impacto (qualitativo e quantitativo):** alto – 15;

25.3.3. **Nível de risco (qualitativo e quantitativo):** médio – 75;

25.3.4. **Dano(s):** atraso ou falhas na execução do objeto contratado; baixa qualidade técnica no acompanhamento da execução do objeto contratado; atendimento inadequado da política pública educacional;

25.3.5. **Classificação:** interna;

25.3.6. **Ações de prevenção:**

Ação	Descrição da ação de preventiva	Responsável(is)
01	Prover orientações gerais e disponibilizar os normativos vigentes acerca da gestão e fiscalização de contratos aos servidores que serão designados.	Gerente da GEAD e Subgerente da SPATR.
02	Providenciar treinamento aos servidores que devem ser designados para a gestão e fiscalização do objeto contratado.	Gerente da GEAD e Subgerente da SPATR.



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

25.3.7. Ações de contingenciamento:

Ação	Descrição da ação de contingência	Responsável(is)
01	Providenciar treinamento aos servidores que foram designados para a gestão e fiscalização do objeto contratado. Gerente da GEAD e Subgerente da SPATR.	Gerente da GEAD e Subgerente da SPATR.
02	Providenciar o apoio temporário de outros servidores que possuam experiência na gestão e fiscalização de contratos.	Gerente da GEAD e Subgerente da SPATR.

25.4. **RISCO 03:** desconformidades na execução e/ou descumprimento de cláusulas contratuais por parte da contratada.

25.4.1. **Probabilidade (qualitativa e quantitativa):** provável – 10;

25.4.2. **Impacto (qualitativo e quantitativo):** alto – 15;

25.4.3. **Nível de risco (qualitativo e quantitativo):** alto – 150;

25.4.4. **Dano(s):** falhas na execução do objeto contratado; atendimento inadequado da política pública educacional; baixa qualidade técnica na execução do objeto contratado; danos ao erário;

25.4.5. **Classificação:** interna; externa;

25.4.6. **Ações de prevenção:**

Ação	Descrição da ação preventiva	Responsável(is)
01	Estabelecer claramente nos artefatos (TR e Edital) as condições para a execução do objeto a ser contratado e as respectivas sanções que podem ser aplicadas em decorrência do descumprimento.	Técnicos da SPATR na elaboração do ETP e TR. A EPPC/Sedu na verificação de conformidade. Agente de Contratação na elaboração do Edital.



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

02	Estabelecer claramente nos artefatos (TR e Edital) o modo como será realizado o acompanhamento da execução do objeto a ser contratado e a aplicação das sanções pertinentes a cada tipo de desconformidade identificada.	Técnicos da SPATR na elaboração do ETP e TR. A EPPC/Sedu na verificação de conformidade. Agente de Contratação na elaboração do Edital.
03	Realizar e registrar em ata as reuniões periódicas a fim de esclarecer eventuais dúvidas e ajustar os procedimentos relativos à execução do objeto contratado.	Gestores do contrato.

25.4.7. Ações de contingenciamento:

Ação	Descrição da ação de contingência	Responsável(is)
01	Notificar o contratado quanto ao descumprimento do prazo de início e dar ciência quanto à possibilidade de serem aplicadas as sanções previstas no instrumento contratual e estabelecer prazo para as devidas regularizações.	Gestores do contrato.
02	Abrir o procedimento para a aplicação de sanção ao contratado.	Gestores do contrato.
03	Abrir o procedimento para a rescisão contratual em caso de inércia ou reincidência do contratado.	Gestores do contrato.
04	Após a rescisão, revisar os artefatos e publicar nova chamada pública a fim de identificar outras edificações para locação, após revisão crítica e alinhamento acerca da demanda que deve ser atendida.	Gerente da GEAD, Subgerente da SPATR.

25.5. RISCO 04: irregularidades/restrições ou impedimentos legais relativos à contratada ou ao imóvel.

25.5.1. **Probabilidade (qualitativa e quantitativa):** provável – 10;

25.5.2. **Impacto (qualitativo e quantitativo):** alto – 15;

25.5.3. **Nível de risco (qualitativo e quantitativo):** alto – 150;



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

25.5.4. **Dano(s):** deficiência na execução do objeto contratado; atendimento inadequado da política pública educacional; demora ou até mesmo o não atendimento da política pública educacional; rescisão do contrato;

25.5.5. **Classificação:** interna e externa;

25.5.6. **Ações de prevenção:**

Ação	Descrição da ação preventiva	Responsável(is)
01	Estabelecer claramente nos artefatos (TR e Edital) a obrigação de o contratado manter vigente todas as condições de habilitação exigidas para a contratação, bem como as respectivas sanções que podem ser aplicadas em decorrência do descumprimento.	Técnicos da SPATR na elaboração do ETP e TR. Agente de Contratação na elaboração do Edital.
02	Acompanhar a regularidade do contratado.	Gestores do contrato.

25.5.7. **Ações de contingenciamento:**

Ação	Descrição da ação de contingência	Responsável(is)
01	Notificar o contratado quanto à ausência de certidões válidas, estabelecer prazo para a devida regularização e dar ciência quanto à possibilidade de serem aplicadas as sanções previstas no instrumento contratual.	Gestores do contrato.
02	Abrir o procedimento para a aplicação de sanção, quando couber.	Gestores do contrato.
03	Abrir o procedimento para a rescisão contratual em caso de inércia do contratado.	Gestores do contrato.
04	Após a rescisão, revisar os artefatos e publicar nova chamada pública a fim de identificar outras edificações para locação, após revisão crítica e alinhamento acerca da demanda que deve ser atendida.	Gerente da GEAD, Subgerente da SPATR, Técnicos da SPATR

25.6. **RISCO 05:** alienação do imóvel durante a locação.



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

- 25.6.1. **Probabilidade (qualitativa e quantitativa):** pouco provável – 05;
- 25.6.2. **Impacto (qualitativo e quantitativo):** alto – 15;
- 25.6.3. **Nível de risco (qualitativo e quantitativo):** médio – 75;
- 25.6.4. **Dano(s):** necessidade de realocação da unidade escolar de forma inoportuna e urgente; retrabalho com a reavaliação dos critérios de contratação do objeto;
- 25.6.5. **Classificação:** interna, externa;
- 25.6.6. **Ações de prevenção:**

Ação	Descrição da ação preventiva	Responsável(is)
01	Estabelecer claramente nos artefatos (TR e Instrumento Contratual) as obrigações do contratado no caso de alienação intempestiva do imóvel, bem como as respectivas sanções que podem ser aplicadas em decorrência do ato.	Técnicos da SPATR na elaboração do TR. Técnicos e Subgerente da SFCCI na formalização do Instrumento Contratual.

25.6.7. **Ações de contingenciamento:**

Ação	Descrição da ação contingência	Responsável(is)
01	Abrir o procedimento para a aplicação de sanção, quando couber.	Gestores do contrato.
02	Após a rescisão, revisar os artefatos e publicar nova chamada pública a fim de identificar outras edificações para locação, após revisão crítica e alinhamento acerca da demanda que deve ser atendida.	Gerente da GEAD, Subgerente da SPATR, Técnicos da SPATR.



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

25.7. Matriz de Probabilidade x Impacto relativa à fase de execução contratual.

		IMPACTO		
		BAIXO 5	MÉDIO 10	ALTO 15
PROBABILIDADE	POUCO PROVÁVEL 5	(25)	(50)	R01 R02 align="center">(75)
	PROVÁVEL 10	(50)	R04 align="center">(100)	R03 R04 R05 align="center">(150)
	MUITO PROVÁVEL 15	R06 align="center">(75)	(150)	(225)

26. MATRIZ DE ALOCAÇÃO DE RISCOS RELACIONADOS À FASE DE EXECUÇÃO CONTRATUAL.

26.1. Considerando a análise dos riscos supra indicados, foi necessário identificar a pertinência e/ou a obrigatoriedade da alocação dos riscos entre o contratante eo contratado, de modo que seja possível considerar a taxa de risco compatível com o objeto da licitação, como também, identificar as ações a serem executadas pelo contratado e/ou pela Sedu, que possam mitigar a ocorrência do evento durante a fase de execução contratual.

MATRIZ DE ALOCAÇÃO DE RISCOS			
RISCO 01: Desconformidades na execução e/ou descumprimento de cláusulas contratuais por parte da contratada.			
Probabilidade:	<input type="checkbox"/> Pouco Provável	<input checked="" type="checkbox"/> Provável	<input type="checkbox"/> Muito Provável
Impacto:	<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Médio	<input checked="" type="checkbox"/> Alto
Nível de Risco:	<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Médio	<input checked="" type="checkbox"/> Alto
Dano	Descrição do dano		
1.	Falhas na execução do objeto contratado.		
2.	Atendimento inadequado da política pública educacional.		
3.	Baixa qualidade técnica na execução do objeto contratado.		
4.	Danos ao erário.		



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

Id.	Ações de mitigação atribuídas à Sedu	Responsável(is)
01	Estabelecer claramente nos artefatos (TR e Edital) as condições para a execução do objeto a ser contratado e as respectivas sanções que podem ser aplicadas em decorrência do descumprimento.	Técnicos da SPATR na elaboração do ETP e TR. Agente de Contratação na elaboração do Edital.
02	Estabelecer claramente nos artefatos (TR e Edital) o modo como será realizado o acompanhamento da execução do objeto a ser contratado e a aplicação das sanções pertinentes a cada tipo de desconformidade identificada.	Técnicos da SPATR na elaboração do ETP e TR. Agente de Contratação na elaboração do Edital.
03	Realizar e registrar em ata as reuniões periódicas a fim de esclarecer eventuais dúvidas e ajustar os procedimentos relativos à execução do objeto contratado.	Gestores do contrato.
Id	Ação de mitigação atribuída ao contratado	Responsável(is)
01	Garantir o cumprimento de todas as suas obrigações durante toda a vigência do contrato.	Contratado
Id	Ações de contingenciamento atribuídas à Sedu	Responsável(is)
01	Notificar o contratado quanto ao descumprimento do prazo de início e dar ciência quanto à possibilidade de serem aplicadas as sanções previstas no instrumento contratual e estabelecer prazo para as devidas regularizações.	Gestores do contrato.
02	Abrir o procedimento para a aplicação de sanção ao contratado.	Gestores do contrato.
03	Abrir o procedimento para a rescisão contratual em caso de inércia ou reincidência do contratado.	Gestores do contrato.
04	Após a rescisão, revisar os artefatos e publicar nova chamada pública a fim de identificar outras edificações para locação, após revisão crítica e alinhamento acerca da demanda que deve ser atendida.	Gerente da GEAD, Subgerente da SPATR.

MATRIZ DE ALOCAÇÃO DE RISCOS			
RISCO 02: Irregularidades/restrições ou impedimentos legais relativos à contratada ou ao imóvel			
Probabilidade:	<input type="checkbox"/> Pouco Provável	<input checked="" type="checkbox"/> Provável	<input type="checkbox"/> Muito Provável
Impacto:	<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Médio	<input checked="" type="checkbox"/> Alto
Nível de Risco:	<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Médio	<input checked="" type="checkbox"/> Alto



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

Id	Descrição do dano	
01	Deficiência na execução do objeto contratado.	
02	Atendimento inadequado da política pública educacional.	
03	Demora ou até mesmo o não atendimento da política pública educacional.	
04	Rescisão do contrato.	
Id	Ações de mitigação atribuída à Sedu	Responsável(is)
01	Estabelecer claramente nos artefatos (TR e Edital) a obrigação de o contratado manter vigente todas as condições de habilitação exigidas para a contratação, bem como as respectivas sanções que podem ser aplicadas em decorrência do descumprimento.	Técnicos da SPATR na elaboração do ETP e TR. Agente de Contratação na elaboração do Edital
02	Acompanhar a regularidade do contratado.	Gestores do contrato.
Id	Ação de mitigação atribuída ao contratado	Responsável(is)
01	Garantir a regularidade fiscal do imóvel mediante pagamento das obrigações fiscais durante toda a vigência do contrato.	Contratado.
Id	Ação de contingência atribuídas à Sedu	Responsável
01	Notificar o contratado quanto à ausência de certidões válidas, estabelecer prazo para a devida regularização e dar ciência quanto à possibilidade de serem aplicadas as sanções previstas no instrumento contratual.	Gestores do contrato
02	Abrir o procedimento para a aplicação de sanção, quando couber.	Gestores do contrato.
03	Abrir o procedimento para a rescisão contratual em caso de inércia do contratado.	Gestores do contrato.
04	Após a rescisão, revisar os artefatos e publicar nova chamada pública a fim de identificar outras edificações para locação, após revisão crítica e alinhamento acerca da demanda que deve ser atendida.	Gerente da GEAD, Subgerente da SPATR, Técnicos da SPATR.

MATRIZ DE ALOCAÇÃO DE RISCOS			
RISCO 03: Alienação do imóvel durante a locação			
Probabilidade:	(X) Pouco Provável	() Provável	() Muito Provável
Impacto:	() Baixo	() Médio	(X) Alto
Nível de Risco:	() Baixo	(X) Médio	() Alto
Dano	Descrição do dano		



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

01	Necessidade de realocação da unidade administrativa de forma inoportuna e urgente.	
02	Retrabalho com a reavaliação dos critérios de contratação do objeto	
Id	Ação de mitigação atribuída à Sedu	Responsável
01	Estabelecer claramente nos artefatos (TR e Instrumento Contratual) as obrigações do contratado no caso de alienação intempestiva do imóvel, bem como as respectivas sanções que podem ser aplicadas em decorrência do ato.	Técnicos da SPATR na elaboração do TR. Técnicos e Subgerente da SFCCI na formalização do Instrumento Contratual
Id	Ações de mitigação atribuídas ao contratado	Responsável
01	Informar a intenção de rescisão contratual com antecedência hábil para a realocação da unidade administrativa por parte da Sedu..	Contratado.
02	Cumprir com as obrigações estabelecidas no contrato.	Contratado
Id	Ação de contingência atribuídas à Sedu	Responsável
01	Abrir o procedimento para a aplicação de sanção, quando couber.	Gestores do contrato.
02	Após a rescisão, revisar os artefatos e publicar nova chamada pública a fim de identificar outras edificações para locação, após revisão crítica e alinhamento acerca da demanda que deve ser atendida	Gerente da GEAD Subgerente da SPATR, Técnicos da SPATR



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

ANEXO II – REQUISITOS DE HABILITAÇÃO

1. Habilitação Jurídica:

- 1.1. Pessoa física: cédula de identidade (RG) ou documento equivalente que, por força de lei, tenha validade para fins de identificação em todo território nacional.
- 1.2. Empresário individual: inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede;
- 1.3. Microempreendedor Individual (MEI): Certificado da Condição de Microempreendedor Individual - CCMEI, cuja aceitação ficará condicionada à verificação da autenticidade no sítio <https://www.gov.br/empresas-e-negocios/pt-br/empreendedor>;
- 1.4. Sociedade empresária, sociedade limitada unipessoal ou sociedade identificada como empresa individual de responsabilidade limitada: inscrição do ato constitutivo, estatuto ou contrato social no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;
- 1.5. Sociedade empresária estrangeira: portaria de autorização de funcionamento no Brasil, publicada no Diário Oficial da União e arquivada na Junta Comercial da unidade federativa onde se localizar a filial, agência, sucursal ou estabelecimento, a qual será considerada como sua sede, conforme Instrução Normativa DREI/ME n.º 77, de 18 de março de 2020.
- 1.6. Sociedade simples: inscrição do ato constitutivo no Registro Civil de Pessoas Jurídicas do local de sua sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;
- 1.7. Filial, sucursal ou agência de sociedade simples ou empresária: inscrição do ato constitutivo da filial, sucursal ou agência da sociedade simples ou empresária, respectivamente, no Registro Civil das Pessoas Jurídicas ou no Registro Público de Empresas Mercantis onde opera, com averbação no Registro onde tem sede a matriz;
- 1.8. Sociedade cooperativa: ata de fundação e estatuto social, com a ata da assembleia que o aprovou, devidamente arquivado na Junta Comercial ou inscrito no Registro Civil das Pessoas Jurídicas da respectiva sede, além do registro de que trata o art. 107 da Lei nº 5.764, de 16 de dezembro 1971.
- 1.9. 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;
- 1.10. Certidão negativa de incapacidade civil, interdição ou curatela, na hipótese de pessoa física.



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

- 1.11. 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;
- 1.12. 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;
 - 1.12.1. 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;
- 1.13. 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;
- 1.14. Os documentos apresentados deverão estar acompanhados de todas as alterações ou da consolidação respectiva.

2. Habilitação Fiscal, Social e Trabalhista:

- 2.1. Prova de inscrição do(s) proprietário(s) no Cadastro de Pessoas Físicas ou no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ), inclusive de seu(s) cônjuge(s) ou companheiro(s) em caso de casamento ou união estável;
- 2.2. Prova de inscrição no cadastro de contribuintes estadual e/ou municipal relativo ao domicílio ou sede do fornecedor, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;
 - 2.2.1. Caso o fornecedor seja considerado isento dos tributos estaduais ou municipais relacionados ao objeto contratual, deverá comprovar tal condição mediante a apresentação de declaração da Fazenda respectiva do seu domicílio ou sede, ou outra equivalente, na forma da lei.
- 2.3. Prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional, mediante apresentação de certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), referente a todos os créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União (DAU) por elas administrados, inclusive aqueles relativos à Seguridade Social, nos termos da Portaria Conjunta nº 1.751, de 02 de outubro de 2014, do Secretário da Receita Federal do Brasil e da Procuradora-Geral da Fazenda Nacional.
- 2.4. Prova de regularidade com a Fazenda Estadual (onde for sediada a empresa e a do Estado do Espírito Santo, quando a sede não for deste Estado);
- 2.5. Prova de regularidade com a Fazenda Pública Municipal do domicílio do proponente;



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

- 2.6. Prova de regularidade com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), mediante certidão expedida pela Caixa Econômica Federal;
- 2.7. Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa ou positiva com efeito de negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943;
- 2.8. Prova de regularidade perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa ou positiva com efeito de negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho;
- 2.9. Caso o objeto contratual venha a ser cumprido por filial da licitante, os documentos exigidos neste item também deverão ser apresentados pela filial executora do contrato, sem prejuízo para a exigência de apresentação dos documentos relativos à sua matriz.
- 2.10. Nos casos de microempresas, empresas de pequeno porte ou equiparadas, não se exige comprovação de regularidade fiscal para fins de habilitação, mas somente para formalização da contratação, observadas as seguintes regras:
 - i. O proponente deverá apresentar, à época da habilitação, todos os documentos exigidos para efeito de comprovação de regularidade fiscal, mesmo que apresentem alguma restrição.
 - ii. Havendo alguma restrição na comprovação da regularidade fiscal ou trabalhista, é assegurado o prazo de 5 (cinco) dias úteis, cujo termo inicial corresponderá ao momento em que o proponente for declarado vencedor do certame, para a regularização da documentação, pagamento ou parcelamento do débito, e emissão de eventuais certidões negativas ou positivas com efeito de certidão negativa.
 - iii. O prazo a que se refere o item anterior poderá, a critério da Administração Pública, ser prorrogado por igual período.
 - iv. Em caso de atraso por parte do órgão competente para emissão de certidões comprobatórias de regularidade fiscal, ou trabalhista, a licitante poderá apresentar à Administração outro documento que comprove a extinção ou suspensão do crédito tributário, respectivamente, nos termos dos arts. 156 e 151 do Código Tributário Nacional, acompanhado de prova do protocolo do pedido de certidão.
 - v. Na hipótese descrita no inciso anterior, a licitante terá o prazo de 10 (dez) dias, contado da apresentação dos documentos a que se refere o parágrafo anterior, para apresentar a certidão comprobatória de regularidade fiscal ou trabalhista.
 - vi. O prazo a que se refere o item anterior poderá, a critério da Administração Pública, ser prorrogado por igual período, uma única vez, se demonstrado pela licitante a impossibilidade de o órgão competente emitir a certidão.
 - vii. A formalização da contratação fica condicionada à regularização da documentação comprobatória de regularidade fiscal e trabalhista, nos termos



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

dos incisos anteriores, sob pena de decadência do direito à contratação, sem prejuízo da aplicação das sanções legais, sendo facultado à Administração convocar as licitantes remanescentes e com elas contratar, observada a ordem de classificação, ou revogar a licitação.

- 2.11. O proponente deverá apresentar declaração sobre proibição de trabalho noturno, perigoso ou insalubre a menores de dezoito e de qualquer trabalho a menores de dezesseis anos, salvo na condição de aprendiz, a partir de quatorze anos, conforme estabelecido no inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal.

3. Qualificação do Imóvel:

- 3.1. Certidão de Ônus emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis nos últimos 30 (trinta) dias, comprovando a posse e propriedade do imóvel;
- 3.2. Alvará Definitivo – Alvará de Licença do Corpo de Bombeiros, válido, sendo aceito o Alvará Provisório – ALPCB, mediante a promessa de adequação das instalações à normativas do Corpo de Bombeiros dentro do prazo de 360 dias;
- 3.3. “Habite-se” emitido pela Prefeitura Municipal onde está localizado o imóvel;
- 3.4. Escritura do imóvel devidamente atualizada e registrada no Cartório de Registro de Imóveis;
- 3.5. Certidão atualizada do Cadastro/Espelho Imobiliário emitida pela Prefeitura e a sua respectiva certidão negativa de débitos;
- 3.6. Declaração de quitação de débitos condominiais, se houver;
- 3.7. Declaração afirmando que o imóvel estará devidamente limpo e transitável no momento da vistoria e na entrega do imóvel.
- 3.8. Declaração afirmando que o imóvel estará disponível para ocupação na entrega do imóvel.
- 3.9. Deverão ser entregues os documentos e declarações estabelecidos na Tabela 01-Requisitos Gerais do item 2.2 do Edital.
- 3.10. Certidão negativa emitida pela Justiça Federal de que não existem ações e execuções de natureza cível;
- 3.11. Certidão negativa emitida pela Justiça Estadual de que não existem ações e execuções de natureza cível.

4. Qualificação Econômico-financeira:

- 4.1. Certidão negativa de insolvência civil expedida pelo distribuidor do domicílio ou sede do proponente, caso se trate de pessoa física, desde que admitida a sua participação na licitação, ou de sociedade simples;
- 4.2. Certidão negativa de feitos sobre falência expedida pelo distribuidor da sede do proponente.



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

ANEXO III – MINUTA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO

CONTRATO Nº 00/0000

PROCESSO Nº 2025-ZS2L3

ENQUADRAMENTO LEGAL: [Artigo 74, V] ou [art. 51] da Lei nº 14.133/2021

PROTOCOLO PARA SIGEFES:

ID CidadES/TCE-ES:

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE
IMÓVEL URBANO QUE ENTRE SI
CELEBRAM O ESTADO DO
ESPÍRITO SANTO, POR INTERMÉDIO
DA SECRETARIA DE ESTADO DA
EDUCAÇÃO - SEDU E XXX.**

O Estado do Espírito Santo, por intermédio da Secretaria de Estado da Educação, órgão da Administração Direta do Poder Executivo, inscrita no CNPJ sob o nº 27.080.563/0001-93 com sede na Avenida Cesar Hilal, nº 1111, Santa Lúcia, Vitória/ES, representada legalmente pelo seu Secretário, Sr. Vitor Amorim de Angelo, ____ (matrícula funcional) ____, nomeado por meio da ____, adiante denominado LOCATÁRIO e _____ (nome e nacionalidade, ou razão social) _____, residente e domiciliado na _____ (endereço completo) _____, inscrito no CPF/MF ou CNPJ/MF sob o nº _____, e-mail _____ doravante denominado LOCADOR, ajustam o presente CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO, nos termos da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, e da Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, e suas alterações posteriores, bem como dos Decretos Estaduais nº 5.352-R/2023 e 5.545-R/2023, e de acordo com o processo administrativo nº 2025-ZS2L3, parte integrante deste instrumento independentemente de transcrição, juntamente com o laudo de vistoria e avaliação do imóvel, datado de ____/____/____, que se regerá pelas seguintes cláusulas:

1 - CLÁUSULA PRIMEIRA: DO OBJETO



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

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 _____.

1.2 - Integram este Contrato, como partes indissociáveis e independentemente de transcrição, os seguintes anexos:

- a) Termo de Referência;
- b) Laudo de Vistoria e Avaliação do imóvel.

2 - CLÁUSULA SEGUNDA: DA FINALIDADE PÚBLICA A SER ATENDIDA

2.1 A presente locação visa a atender finalidade pública, sendo o imóvel locado utilizado para funcionamento da Superintendência Regional de Educação (SRE) de Linhares no município de Linhares/ES.

2.1.1 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.

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

3. CLÁUSULA TERCEIRA: DO PRAZO

3.1 O prazo da presente locação é de 12 (doze) meses, iniciando-se em _____ (dia, mês e ano) _____ e cessando de pleno direito em _____ (dia mês e ano) _____, 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.

3.1.1 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.

3.1.2 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.



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

3.1.3 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.

4 - CLÁUSULA QUARTA: DO ALUGUEL

4.1 Tendo em vista o laudo confeccionado após vistoria e avaliação do imóvel por parte do LOCATÁRIO, datado de __/__/____, 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) _____.

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

4.1.2 Nos termos da Lei Federal nº 10.192, de 14.02.2001, a cada período de 12 (doze) meses, considerando como data-base a data da homologação do Laudo de Avaliação do imóvel pela CAI/SEDU ou do último reajuste, é permitido o reajustamento do valor do aluguel.

4.1.3 O reajuste do preço contratado levará em consideração o Índice Nacional de Preços ao Consumidor INPC/IBGE, ou outro índice que vier a substituí-lo.

4.1.4 Compete ao LOCADOR a iniciativa e o encargo do cálculo minucioso de cada reajuste a ser aprovado pela LOCATÁRIA, juntando-se a respectivo memorial de cálculo do reajuste.

4.1.5 O reajuste será efetuado por meio de simples apostilamento, nos termos do artigo 136, inciso I, da Lei Federal nº 14.133/21, dispensada a análise prévia pela Procuradoria Geral do Estado.

5 - CLÁUSULA QUINTA: DO PAGAMENTO

5.1 O LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR o aluguel do mês de referência no prazo máximo de até 10 (dez) dias úteis, contados do recebimento e do ateste da nota fiscal (ou instrumento equivalente) pelo gestor do contrato, nos termos dos artigos 31 e 34 do Decreto Estadual nº 5545-R, de 2023.

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



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

$$VM = VF * \frac{12}{100} * \frac{ND}{360}$$

Em que:

V.M. = Valor da Multa Financeira.

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

ND = Número de dias em atraso.

5.1.2 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.

5.1.3 É defeso ao LOCADOR exigir o pagamento antecipado do aluguel.

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

5.1.5 O pagamento relativo ao aluguel e eventuais taxas de condomínio só serão devidos após início da vigência do contrato de locação e a efetiva entrega do imóvel.

5.1.6 O pagamento estará condicionado à apresentação das certidões de regularidade fiscal, tributária, previdenciária e trabalhista vigentes.

5.1.7 Cabe ao LOCATÁRIO 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.

6 - CLÁUSULA SEXTA: DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

6.1 As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento.

6.2 A contratação será atendida pela seguinte dotação:

a) Gestão/Unidade: 420101;

b) Fonte de Recursos: 1500100100;



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

c) Programa de Trabalho: 12.122.0032.2175 – Manutenção das Unidades Central e Regionais;

d) Elemento de Despesa: 339039 - proprietário pessoa jurídica (Subelemento - 10); ou 339036 - pessoa física (subelemento -15);

6.3. A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.

7 - CLÁUSULA SÉTIMA: DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

7.1 O LOCADOR é obrigado a:

- I. Entregar ao LOCATÁRIO o imóvel em estado de servir ao uso a que se destina;
- II. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- III. Responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;
- IV. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias a estas pagas, vedada a quitação genérica;
- V. Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;
- VI. 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;
- VII. 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 as enumeradas no parágrafo único do art. 22 da Lei nº 8.245/91;
- VIII. Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação, conforme dispõe o inciso XVI do art. 92 da Lei Federal 14.133/2021;
- IX. Providenciar a imediata correção das deficiências apontadas pelo setor competente do Contratante;
- X. 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:
 - a. Memorial descritivo;



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

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

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

8 - CLÁUSULA OITAVA: DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

8.1 O LOCATÁRIO é obrigado a:

- I. Pagar pontualmente o aluguel;
- II. Utilizar o imóvel para atendimento de finalidade pública;
- III. 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;
- IV. 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;
- V. Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel ou nas suas instalações provocados por si ou seus agentes;
- VI. 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;
- VII. Pagar as despesas relativas ao consumo de energia elétrica, gás, água e esgoto e ao serviço de telefonia ou outros meios de comunicação;
- VIII. 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;
- IX. Pagar as despesas ordinárias do condomínio, se houver, tais como, taxas, seguro obrigatório, consumo de água, energia elétrica e limpeza;
- X. 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;



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

- XI. 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;
- XII. Elaborar Relatório de Vistoria no recebimento do imóvel, a cada benfeitoria entregue ou por conveniência da Administração.

9 - CLÁUSULA NONA: DAS PRERROGATIVAS DO LOCATÁRIO

9.1 Com base no artigo 104 da Lei nº 14.133/21, são atribuídas ao LOCATÁRIO as seguintes prerrogativas:

I - modificar unilateralmente o contrato para melhor adequação às finalidades de interesse público, respeitados os direitos do contratado;

II - extinguir unilateralmente o contrato, nos casos especificados na Lei nº 14.133/2128, 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 contato;
- c) ocorrência de caso fortuito ou força maior, regularmente comprovado, impeditivo da execução do contrato.

9.2 Quando a extinção decorrer de culpa exclusiva da Administração, o contratado será ressarcido pelos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido nos termos do §2º do artigo 138 da Lei nº 14.133/21.

10 - CLÁUSULA DÉCIMA: 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:

- I - por mútuo acordo entre as partes;



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

II - em decorrência da prática de infração legal ou contratual por quaisquer das partes;

III – em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos pelo LOCATÁRIO;

IV – em virtude de desapropriação do imóvel, desocupação determinada pelo Poder Público ou incêndio.

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

11 - CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: DAS BENFEITORIAS

11.1 O LOCATÁRIO fica desde já 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, desde que tenha previamente o consentimento expresso do LOCADOR.

11.2 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 expresso consentimento por escrito do LOCADOR.

11.3 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.

11.4 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.

12 - CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

12.1 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.



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

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

13 - CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: 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.

14 - CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: DA PUBLICIDADE

14.1 O presente contrato será publicado no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), na forma do artigo 94 da Lei nº 14.133/21, como condição indispensável à sua eficácia.

15 - CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: DA AVERBAÇÃO

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

16 - CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: 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.

17 - CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: DA PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS

17.1 Proteção de dados, coleta e tratamento. Sempre que tiverem acesso ou realizarem qualquer tipo de tratamento de dados pessoais, as partes comprometem-se a envidar todos os esforços para resguardar e proteger a intimidade, vida privada, honra e imagem dos respectivos titulares, observando as normas e políticas internas relacionadas a coleta, guarda, tratamento, transmissão e eliminação de dados pessoais, especialmente as previstas na Lei Federal nº 13.709/2018 ("Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais"), no Decreto Estadual nº 4922-R, de 09 de julho de 2021, e demais normas legais e regulamentares aplicáveis.

17.1.1 Caso o objeto envolva o tratamento de dados pessoais com fundamento no consentimento do titular, o LOCADOR deverá observar, ao longo de toda a vigência do



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

Contrato, todas as obrigações legais e regulamentares específicas vinculadas a essa hipótese legal de tratamento.

17.1.2 Ao receber o requerimento de um titular de dados, na forma prevista nos artigos 16 e 18 da Lei Federal nº 13.709/2018, o LOCADOR deverá:

17.1.2.1 Notificar imediatamente a LOCATÁRIA;

17.1.2.2 Auxiliá-la, quando for o caso, na elaboração da resposta ao requerimento; e

17.1.2.3 Eliminar todos os dados pessoais tratados com base no consentimento em até 30 (trinta) dias corridos, contados a partir do requerimento do titular.

17.2 Necessidade. As partes armazenarão dados pessoais apenas pelo período necessário ao cumprimento da finalidade para a qual foram originalmente coletados e em conformidade com as hipóteses legais que autorizam o tratamento.

17.2.1 As partes devem assegurar que o acesso a dados pessoais seja limitado aos empregados, prepostos ou colaboradores e eventuais subcontratados que necessitem acessar os dados pertinentes, na medida em que sejam estritamente necessários para o cumprimento deste Contrato e da legislação aplicável, assegurando que todos esses indivíduos estejam sujeitos a obrigações de sigilo e confidencialidade.

17.2.2 O LOCADOR deve, enquanto operadora de dados pessoais, implementar medidas técnicas e organizacionais apropriadas para o cumprimento das obrigações da LOCATÁRIA previstas na Lei Federal nº 13.709/2018.

17.3 Proteção de dados e incidentes de segurança. Considerando as características específicas do tratamento de dados pessoais e o estado atual da tecnologia, o LOCADOR deverá adotar medidas de segurança, técnicas e administrativas aptas a proteger os dados e informações de acessos não autorizados e de situações acidentais ou ilícitas de destruição, perda, alteração, comunicação ou qualquer forma de tratamento inadequado ou ilícito.

17.3.1 O LOCADOR deverá notificar a LOCATÁRIA imediatamente sobre a ocorrência de incidentes de segurança relacionados a dados pessoais, fornecendo informações suficientes para que a LOCATÁRIA cumpra quaisquer deveres de comunicação,



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

dirigidos à Autoridade Nacional de Proteção de Dados e/ou aos titulares dos dados, acerca do incidente de segurança.

17.3.2 As partes deverão adotar as medidas cabíveis para auxiliar na investigação e na mitigação das consequências de cada incidente de segurança.

17.4 Transferência internacional. É vedada a transferência de dados pessoais pelo LOCADOR para fora do território do Brasil sem o prévio consentimento, por escrito, da LOCATÁRIA, e demonstração da observância da adequada proteção desses dados, cabendo ao LOCADOR a responsabilidade pelo cumprimento da legislação de proteção de dados ou de privacidade de outro(s) país(es) que for aplicável.

17.5 Responsabilidade. O LOCADOR responderá por quaisquer danos, perdas ou prejuízos causados a LOCATÁRIA ou a terceiros decorrentes do descumprimento da Lei Federal nº 13.709/2018, no Decreto Estadual nº 4922-R, de 09 de julho de 2021 e outras normas legais ou regulamentares relacionadas a este Contrato, não excluindo ou reduzindo essa responsabilidade a fiscalização da LOCATÁRIA em seu acompanhamento.

17.5.1 Eventual subcontratação, mesmo quando autorizada pela LOCATÁRIA, não exime o LOCADOR das obrigações decorrentes deste Contrato, permanecendo integralmente responsável perante a LOCATÁRIA mesmo na hipótese de descumprimento dessas obrigações por subcontratada.

17.5.2 O LOCADOR deve colocar à disposição da LOCATÁRIA, quando solicitado, toda informação necessária para demonstrar o cumprimento do disposto nestas cláusulas, permitindo a realização de auditorias e inspeções, diretamente pela LOCATÁRIA ou por terceiros por ela indicados, com relação ao tratamento de dados pessoais.

17.5.3 O LOCADOR deve auxiliar a LOCATÁRIA na elaboração de relatórios de impacto à proteção de dados pessoais, observado o disposto no artigo 38 da Lei Federal nº 13.709/2018, relativo ao objeto deste Contrato.

17.5.4 Se a LOCATÁRIA constatar que dados pessoais foram utilizados pelo LOCADOR para fins ilegais, ilícitos, contrários à moralidade ou mesmo para fins diversos daqueles necessários ao cumprimento deste Contrato, o LOCADOR será notificado para promover a cessação imediata desse uso, sem prejuízo da rescisão do Contrato e de sua responsabilização pela integralidade dos danos causados.



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

17.6 Eliminação. Extinto o Contrato, independentemente do motivo, o LOCADOR deverá em, até 10 (dez) dias úteis, contados da data de seu encerramento, devolver todos os dados pessoais a LOCATÁRIA ou eliminá-los, inclusive eventuais cópias, certificando a LOCATÁRIA, por escrito, do cumprimento desta obrigação.

18 - CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

18.1 - Comete infração administrativa, nos termos da Lei 14.133/2021, o contratado que:

- (a) der causa à inexecução parcial do contrato;
- (b) der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- (c) der causa à inexecução total do contrato;
- (d) ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado;
- (e) apresentar documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a execução do contrato;
- (f) praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- (g) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- (h) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei 12.846/2013.

18.2 - Serão aplicadas ao contratado que incorrer nas infrações acima descritas as seguintes sanções:

18.2.1 - Advertência, quando o contratado der causa à inexecução parcial do contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, § 2º, da Lei 14.133/2021);

18.2.2 - Impedimento de licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “b”, “c” e “d” do subitem acima, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, § 4º, da Lei 14.133/2021);

18.2.3 - Declaração de inidoneidade para licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “e”, “f”, “g” e “h” do subitem acima, bem como nas alíneas “b”, “c” e “d”, que justifiquem a imposição de penalidade mais grave (art. 156, § 5º, da Lei 14.133/2021);

18.2.4 - Multas (art. 156, II, e § 3º, da Lei 14.133/2021), observados os seguintes parâmetros:



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

18.2.4.1 - Multa moratória de 0,5% (cinco décimos por cento) por dia útil de atraso injustificado sobre o valor da parcela inadimplida, até o limite de 30 (trinta) dias;

18.2.4.2 - Multa compensatória de 0,5% (cinco décimos por cento) a 2% (dois por cento) incidente sobre o valor do contrato, para a infração descrita na alínea “a” do subitem 18.1;

18.2.4.3 - Multa compensatória de 0,7% (cinco décimos por cento) a 4% (vinte por cento) incidente sobre o valor do contrato, para as infrações descritas nas alíneas “b” a “h” do subitem 18.1.

18.3 - O atraso superior a 30 (trinta) dias autoriza a Administração a promover a extinção unilateral do contrato por descumprimento ou cumprimento irregular, convertendo a multa moratória em multa compensatória (art. 162, parágrafo único, da Lei 14.133/2021).

18.4 - Em caso de reincidência, o valor total das multas aplicadas não poderá exceder o limite de 30% (trinta por cento) sobre o valor total do Contrato.

18.5 - A aplicação das sanções previstas neste Contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado ao Contratante (art. 156, § 9º, da Lei 14.133/2021).

18.6 - A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções, na forma do art. 156, § 7º, da Lei nº 14.133/2021.

18.7 - Na aplicação das sanções serão considerados (art. 156, § 1º, da Lei 14.133/2021):

(a) a natureza e a gravidade da infração cometida;

(b) as peculiaridades do caso concreto;

(c) as circunstâncias agravantes ou atenuantes;

(d) os danos que dela provierem para o Contratante;

(e) a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

18.8 - Antes da aplicação da multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação (art. 157 da Lei 14.133/2021).



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

18.9 - A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa ao Contratado, observando-se o procedimento previsto no caput e parágrafos do art. 158 da Lei 14.133/2021 para as penalidades de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, assim como as seguintes regras:

18.9.1 - Antes da aplicação de qualquer sanção administrativa, a Administração deverá notificar o contratado, facultando-lhe a apresentação de defesa prévia;

18.9.2 - A notificação deverá ocorrer pessoalmente, eletronicamente, com confirmação de recebimento, ou por correspondência com aviso de recebimento, indicando, no mínimo: a conduta reputada como infratora, a motivação para aplicação da penalidade, a sanção que se pretende aplicar, o prazo e o local de entrega das razões de defesa;

18.9.3 - O prazo para apresentação de defesa prévia para a penalidade de advertência será de 05 (cinco) dias úteis e de 15 (quinze) dias úteis para as demais penalidades, e serão contados na forma do art. 183 da Lei 14.133/2021;

18.9.4 - O contratado comunicará ao órgão promotor do certame as mudanças de endereço ocorridas no curso do processo licitatório e da vigência do contrato, considerando-se eficazes as notificações enviadas ao local anteriormente indicado, na ausência da comunicação;

18.9.5 - Ofertada a defesa prévia ou expirado o prazo sem que ocorra a sua apresentação, a Administração proferirá decisão fundamentada e adotará as medidas legais cabíveis, resguardado o direito de recurso, que deverá ser exercido nos termos da Lei 14.133/2021;

18.10 - Os atos previstos como infrações administrativas na Lei 14.133/2021, ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei 12.846/2013, serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e autoridade competente definidos na referida Lei (art. 159 da Lei 14.133/2021).

18.11 - A personalidade jurídica do Contratado poderá ser desconsiderada sempre que utilizada com abuso do direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática dos atos ilícitos previstos neste Contrato ou para provocar confusão patrimonial, e, nesse caso, todos os efeitos das sanções aplicadas à pessoa jurídica serão estendidos aos seus administradores e sócios com poderes de administração, à pessoa jurídica sucessora ou à empresa do mesmo ramo com relação de coligação ou controle, de fato ou de direito, com o Contratado,



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

observados, em todos os casos, o contraditório, a ampla defesa e a obrigatoriedade de análise jurídica prévia (art. 160 da Lei 14.133/2021).

18.12 - A LOCATÁRIA deverá, no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de aplicação da sanção, informar e manter atualizados os dados relativos às sanções por ela aplicadas, para fins de publicidade no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (Ceis) e no Cadastro Nacional de Empresas Punidas (Cnep), instituídos no âmbito do Poder Executivo Federal (art. 161 da Lei 14.133/2021).

18.13 - As sanções de impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar são passíveis de reabilitação, na forma do art. 163 da Lei 14.133/2021.

18.14 - Os débitos relativos a multas moratória e compensatória e as indenizações cabíveis poderão ser descontados dos valores devidos pela Administração ao contratado e, se insuficientes, a diferença poderá ser descontada da garantia prestada ou ser objeto de cobrança judicial (art. 156, § 8º, da Lei 14.133/2021).

18.14.1 - Os débitos do contratado para com a Administração contratante poderão ser compensados, total ou parcialmente, com os créditos decorrentes de outros contratos administrativos que o contratado possua com o Estado do Espírito Santo.

18.15 - Sem prejuízo da aplicação das sanções acima descritas, a prática de quaisquer atos lesivos à administração pública na licitação ou na execução do contrato, nos termos da Lei 12.846/2013, será objeto de imediata apuração observando-se o devido processo legal estabelecido no marco regulatório estadual anticorrupção.

19 - CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: DO ACOMPANHAMENTO E FISCALIZAÇÃO

19.1 - A execução do contrato será acompanhada pelo gestor e pelo fiscal designados pela autoridade competente do órgão ou entidade, os quais representarão a Administração e confirmarão o recebimento do objeto contratado, observadas as disposições deste contrato. Sem esse recebimento, não será permitido qualquer pagamento.

20 - CLÁUSULA VIGÉSIMA: DO REPRESENTANTE DA CONTRATADA

20.1 - Representará o LOCADOR na execução do ajuste, como preposto, (preencher no momento de assinatura do contrato, com nome completo, nacionalidade, profissão e estado civil do representante da empresa).



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

20.2 - O representante do LOCADOR deverá realizar o cadastro no Sistema Corporativo de Gestão de Documentos Arquivísticos Digitais - EDOCS do Governo do Estado do Espírito Santo para envio e recebimento de documentos oficiais.

21 - CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA: DOS CASOS OMISSOS

21.1 - Os casos omissos serão decididos pela LOCATÁRIA, segundo as disposições contidas na Lei 14.133/2021, e demais normas federais aplicáveis e, subsidiariamente, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.078/1990 – Código de Defesa do Consumidor – e normas e princípios gerais dos contratos.

21.2 - Na ausência de prazo previamente estabelecido para o cumprimento de determinações emitidas pela LOCATÁRIA, será aplicado o prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados a partir da data de ciência formal da determinação pelo LOCADOR. Esse prazo poderá ser prorrogado, a critério exclusivo da LOCATÁRIA, mediante solicitação formal e devidamente justificada pelo LOCADOR.

22 - CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA: DO FORO

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

22.2 - Antes de qualquer providência jurisdicional visando solucionar dúvida quanto à interpretação do presente instrumento, as partes deverão 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.

22.3 - E, por estarem justos e contratados, foi lavrado o presente instrumento e disponibilizado em meio eletrônico por intermédio do Sistema de Gestão de Documentos Arquivísticos Eletrônicos - e-Docs, o qual, depois de lido e achado conforme, vai assinado pelas partes para que produza seus efeitos legais.

Locatário
(assinado eletronicamente)

Locador
(assinado eletronicamente)



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

ANEXO IV – PROPOSTA COMERCIAL

CHAMADA PÚBLICA Nº 01/2025

PROCESSO Nº 2025-ZS2L3

OBJETO: Imóvel localizado na região central de Linhares/ES destinado ao funcionamento de unidade administrativa.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL OFERTADO:	
Endereço:	
Bairro:	
Município:	
Nº matrícula registrada em cartório:	(Se houver mais de uma matrícula/imóvel, incluir todos que compõem a proposta, por exemplo: Imóvel ou 01: matrícula nº XXX; Imóvel 02: matrícula nº XXX; etc.)
Nº matrícula registrada na Prefeitura:	(Se houver mais de um cadastro imobiliário, incluir todos que compõem a proposta, por exemplo: Imóvel ou 01: matrícula nº XXX; Imóvel 02: matrícula nº XXX; etc.)
Área total das salas/ambientes (m ²):	(Descrever a área total do imóvel)
Área construída (m ²):	(Se houver mais de uma edificação, incluir todas que compõem a proposta, por exemplo: Imóvel 01: área XXXm ² ; Imóvel 02: área XXXm ² ; etc.)
Valor total proposto:	R\$ XXXX (valor por extenso)
Validade da proposta:	(Deve ser de, no mínimo, de 180 (cento e oitenta) dias)

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

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



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

Observações:

1. Deverão ser apresentados todos os documentos exigidos no Anexo II-Requisitos de Habilitação e declarações previstas nos Anexos V a VII do Edital;
2. Podem ser acrescentadas outras informações que o proponente julgar necessárias para a compreensão da proposta.

___Local___, XX de XXXX de 20XX.

Assinatura do proprietário



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

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

O abaixo assinado, na qualidade de responsável legal da empresa proprietária do imóvel ofertado, por meio da presente, **DECLARA** que tem pleno conhecimento e possui todos os documentos exigidos no Edital de Chamada Pública nº **01/2025**, processo nº **2025-ZS2L3**, para a formalização do contrato, e que se compromete a entregá-los quando convocado, válidos e vigentes.

Local e data: _____

Identificação do(s) Proprietário(s):

Nome Completo: _____

CPF: _____

Assinatura: _____

Obs: O preenchimento do formulário disponível no e-Flow pelo proprietário substitui o preenchimento desta declaração.



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

**ANEXO VI - MODELO DE DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DOS DOCUMENTOS E
SUJEIÇÃO AOS TERMOS DO EDITAL**

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 **01/2025**, processo nº **2025-ZS2L3**, 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: _____

Assinatura: _____

Obs: O preenchimento do formulário disponível no e-Flow pelo proprietário substitui o preenchimento desta declaração.



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

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

O(s) abaixo assinado (s), na qualidade de proprietário(s) do imóvel ofertado, por meio da presente, **ATESTA**, para todos fins e sob pena das ações cabíveis, que o imóvel ofertado na proposta comercial não apresenta qualquer impedimento de ordem civil e jurídica capaz de inviabilizar o processo de aquisição conduzido por meio do Edital de Chamada Pública nº **01/2025**, processo nº **2025-ZS2L3**

Local e data: _____

Identificação do(s) Proprietário(s):

Nome Completo: _____

CPF: _____

Assinatura: _____

Obs: O preenchimento do formulário disponível no e-Flow pelo proprietário substitui o preenchimento desta declaração.

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

IZAURA DA CONCEIÇÃO MALVERDI BARBOZA

AGENTE DE CONTRATAÇÃO

SUCOM - SEDU - GOVES

assinado em 12/12/2025 14:09:37 -03:00



INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO

Documento capturado em 12/12/2025 14:09:37 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)
por IZAURA DA CONCEIÇÃO MALVERDI BARBOZA (AGENTE DE CONTRATAÇÃO - SUCOM - 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/2025-CVLM41>