

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO - REPUBLICAÇÃO
CHAMADA PÚBLICA nº 04/2025
PROSPECÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO
PROCESSO – 2025-PL0GR

A Secretaria de Estado da Educação torna público, a todos os interessados, que realizará prospecção de mercado imobiliário visando a aquisição de imóvel destinado ao funcionamento de unidade administrativa na região central do município de Vila Velha/ES.

Objeto: Aquisição de imóvel com área mínima construída de 1.000 m² e máxima de 1.700 m², que seja localizado na região central do município de Vila Velha/ES, destinado ao funcionamento da Superintendência Regional de Educação (SRE) de Vila Velha.

Vigência do contrato: O prazo de vigência contratual iniciará no dia subsequente ao da sua publicação no PNCP e terá duração até a data do registro definitivo do imóvel pela SEDU no Cartório de Registro de Imóveis, com prazo estimado em até 60 (sessenta) dias úteis para o registro.

Valor global estimado: R\$ 12.869.442,00

Critério de julgamento: Atendimento aos requisitos editalícios conforme itens 2 a 6 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.

O sistema admite somente arquivos na extensão *.pdf*.

O chamamento público ficará aberto para recebimento de propostas até o dia **14/01/2026**.

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 7 Anexos

Esclarecimentos: 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 04/2025

Processo Administrativo nº 2025-PL0GR

O ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, por intermédio da Secretaria de Estado da Educação, doravante denominado SEDU, realizará CHAMAMENTO PÚBLICO para aquisição de imóvel na região central do município destinado ao funcionamento da Superintendência Regional de Educação (SRE) de Vila Velha, conforme processo E-Docs nº 2025-PL0GR, 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 10.406/2002, do Decreto Estadual 3.126-R/2012, e demais normas aplicáveis e, ainda, de acordo com as condições estabelecidas neste Edital.

1. DO OBJETO E DISPOSIÇÕES ESSENCIAIS

1.1. O objeto do presente Chamamento Público é a prospecção do mercado imobiliário para aquisição de imóvel com área mínima construída de 1.000 m² (mil metros quadrados) e máxima de 1.700 m² (mil e setecentos metros quadrados), que seja localizado na região central do município de Vila Velha/ES, visando o estabelecimento da sede definitiva da unidade administrativa, em conformidade com as exigências estabelecidas neste 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 12.122.0032.1450 – Modernização, ampliação e adequação das unidades administrativas, Natureza da Despesa 449061, Elemento de Despesa 61 – Aquisição de imóveis, Fonte de Recursos: 1500/500 do orçamento da SEDU para o exercício de 2026.

2. REQUISITOS DO IMÓVEL

2.1. O imóvel deve localizar-se na região central do município de Vila Velha/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:

REQUISITOS GERAIS		
Item	Requisitos	Documento Comprobatório de Requisito
1	Área: mínima construída de 1.000 m ² (mil metros quadrados).	Escritura do imóvel devidamente atualizada e registrada no Cartório de Registro de Imóveis.



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

	Área máxima de 1.700,00 m ² (mil e setecentos metros quadrados).	Certidão atualizada do Cadastro/Espelho Imobiliário emitida pela Prefeitura e a sua respectiva certidão negativa de débitos. Relatório fotográfico do imóvel, com fotos tiradas sob diferentes pontos de vista e plantas de situação ou croqui de localização do imóvel ou imagem aérea com delimitação da área ofertada.
2	Muro, portões e iluminação: a área externa deverá possuir muro em toda a sua extensão e pelo menos 01 (um) portão para entrada e saída de veículos e pessoas, com no mínimo 3,0m (três metros) de largura, além de iluminação em todos os pontos de acesso.	O requisito poderá ser comprovado por meio da apresentação de projetos arquitetônicos ou complementares.
3	<p>a) O imóvel deverá estar limpo e em boas condições de habitabilidade e salubridade;</p> <p>b) As instalações elétricas e hidrossanitárias deverão se encontrar em bom estado de funcionamento;</p> <p>c) As esquadrias devem estar em bom estado físico e de funcionamento;</p> <p>d) 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>e) 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>f) O local deve possuir cobertura em boas condições e que a estrutura física não possua infiltrações ou goteiras.</p> <p>O ambiente administrativo provido de:</p> <p>a) Estrutura de cabeamento elétrico que suporte pelo ao menos 85 (oitenta e cinco)</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>computadores, 05 (cinco) impressoras, 28 (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 80 (cento e trinta) pontos de Rede (RJ45) para receber os pontos de telefone e computadores, todos ligados simultaneamente.</p>	
4	<p>Deve estar em local não sujeito a alagamentos, desmoronamentos e/ou inundações e/ou outras vedações previstas art. 9º da Lei Estadual nº 7.943/2004.</p>	<p>O proponente deverá apresentar declaração assinada atestando que a área ofertada não se localiza em área de risco.</p>
5	<p>Infraestrutura pública: o local deve possuir disponibilidade de infraestrutura urbana de rede de abastecimento de água potável, de rede elétrica.</p>	<p>Os requisitos poderão ser comprovados por meio de fatura de água e energia, com endereço do imóvel e ainda informar as empresas e concessionárias responsáveis pelo fornecimento.</p>
6	<p>Deve estar em local que seja atendido pela rede de transporte público, a uma distância máxima de 01 km (um quilômetro) de raio a partir do centro do imóvel até o ponto de ônibus mais próximo, a fim de assegurar o acesso e a mobilidade aos servidores e ao público em geral.</p>	<p>Apresentação de imagem que demonstre a distância em linha reta entre o imóvel ofertado e o ponto de ônibus e também o(s) itinerário(s) da(s) linha(s) de transporte público que transita(m) próximo ao endereço do imóvel ofertado (disponíveis no site https://ceturb.es.gov.br/itinerarios) e a localização do ponto de ônibus mais próximo ao imóvel (disponível no aplicativo da GVBus).</p>
7	<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>



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

8	O imóvel deverá atender as normas de acessibilidade, preconizado na ABNT NBR 9050/2020.	O requisito poderá ser comprovado por meio da apresentação de projetos arquitetônicos.
9	O imóvel deverá estar desocupado por ocasião da entrega definitiva.	O proponente deverá apresentar declaração que o imóvel estará disponível para ocupação na entrega do imóvel.
10	O imóvel deverá estar devidamente limpo e transitável no momento da vistoria e na entrega do imóvel.	O proponente deverá apresentar declaração afirmando que o imóvel atenderá essa exigência no momento da vistoria e na entrega do imóvel.
11	Escritura do imóvel: deve ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis contemplando todas as edificações e benfeitorias.	O requisito poderá ser comprovado por meio da entrega da escritura do imóvel.
12	Área destinada a estacionamento: contendo estrutura para no mínimo as seguintes vagas: 10 (dez) sendo 05 (cinco) veículos oficiais (tipo) passeio e 05 (cinco) para servidores; 15 (quinze) motos; e 10 (dez) bicicletas Revestimento: deve ser asfaltada ou concretada ou revestida com pisos de resistência similar.	O requisito poderá ser comprovado por meio da apresentação de projetos arquitetônicos e/ou relatório fotográfico

2.3. O imóvel a ser adquirido, objeto do presente Edital de Chamada Pública, visa 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 – Ambientes e as Áreas para funcionamento da unidade administrativa:

TABELA – AMBIENTES E ÁREAS			
SETORES			
1	GESTÃO	Quantidade de salas	Área mín. (m ²)



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

1.1	Gabinete da Superintendente de Educação	1	30
1.2	Recepção do Gabinete	1	20
1.3	Sala de reunião	1	35
1.4	Assessor Administrativo	1	25
1.5	Assessor Pedagógico	1	25
1.6	Assessora Regime de Colaboração	1	25
1.7	Supervisão Escolar	1	50
1.8	Supervisão Escolar de Rede Privada	1	30
	Total	08	240
2	ADMINISTRATIVO	Quantidade de salas	Área mín. (m ²)
2.1	RH Chamada DT	1	30
2.2	RH Frequência	1	20
2.3	RH Gestão de Contratos	1	30
2.4	Apoio às Ações de Suporte/ Alimentação e Transporte	1	30
2.5	Prestação de Contas	1	25
2.6	Protocolo/Recepção Geral	1	20
2.7	Sala de Atendimento	1	20
2.8	EAD, Projetos e Ações	1	25
2.9	GE	1	25
2.10	Assessoria Regime de Colaboração	1	25
2.11	Escrituração/Escola Extinta - SEEDE	1	25
2.12	APOIE	1	25
2.13	NEAPIE	1	25
2.14	TI	1	25
2.15	Arquivo	1	25
	Total	15	375
3	SERVIÇOS	Quantidade de salas	Área mín. (m ²)
3.1	Almoxarifado	1	32
3.2	Cozinha, copa para café	1	27
3.3	Refeitório	1	50
3.4	Sala para funcionários terceirizados	1	25
3.4	Sanitários coletivo para uso exclusivo dos servidores M	3	12
3.4	Sanitários coletivo para uso exclusivo dos servidores F	3	12



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

3.5	Sanitários de visitantes masculino (com lavabo)	1	4
3.6	Sanitários de visitantes feminino (com lavabo)	1	4
3.7	Sanitário para uso PCD (com lavabo)	1	4
	Total	13	170
4 VIVÊNCIA			
4.1	Auditório	1	215
	Total	1	215
5 TOTAL DE AMBIENTES/SALAS			
5.1	Área total construída mínima	37	1000

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.

2.6. Em todos os casos, a SEDU poderá exigir do proponente a apresentação dos projetos arquitetônicos e complementares de profissionais habilitados e suas respectivas Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – ART, a fim de subsidiar as informações contidas no Memorial Descritivo.

2.7. O proponente deverá comprometer-se a manter o imóvel livre e desembaraçado de quaisquer ônus até que se proceda ao registro perante o Registro Geral de Imóveis.

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 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 pública 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, da chamada pública 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 PARTICIPAÇÃO SOB A FORMA DE CONSÓRCIO

4.1. Será permitida a participação de pessoas jurídicas organizadas em consórcio, constituído conforme as regras seguintes, sem prejuízo de outras existentes neste Edital e em seus Anexos, na forma do art. 15 da Lei 14.133/2021:

4.1.1. A empresa líder será a responsável pela realização dos atos que cumpram ao consórcio, assim como por representar o consórcio junto ao órgão.

4.1.2. Os integrantes do consórcio respondem solidariamente pelos atos praticados pelo consórcio, tanto na fase do chamamento quanto na de execução do contrato.



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

- 4.1.3. As empresas consorciadas não poderão participar do chamamento de forma isolada ou através de outro consórcio.
- 4.1.4. Não será admitida a participação de empresas pertencentes a um mesmo grupo econômico em consórcios distintos.
- 4.1.5. Não será permitida a modificação da composição do consórcio ou a substituição de consorciado até a conclusão do chamamento.
- 4.1.6. Na fase de execução contratual, a substituição de consorciado deverá ser expressamente autorizada pelo contratante.
- 4.2. As pessoas jurídicas que participarem em consórcio deverão apresentar, além dos demais documentos de habilitação jurídica, termo de compromisso de constituição do consórcio, por escritura pública ou documento particular subscrito por todas, contendo:
- 4.2.1. A designação do consórcio, a indicação da finalidade de participação nesta licitação e de execução do contrato dela decorrente como seu objeto, e o endereço em que está estabelecido.
- 4.2.2. A qualificação das empresas participantes e a forma de composição do consórcio, indicando o percentual de participação de cada uma na execução do objeto licitado.
- 4.2.3. A indicação da empresa líder como representante do consórcio.
- 4.2.4. Cláusula de solidariedade, nos termos deste edital e da legislação.
- 4.2.5. O prazo do consórcio, que deve, no mínimo, ser 180 (cento e oitenta) dias superior à data de conclusão do objeto da licitação, admitindo-se cláusula de prorrogação.
- 4.3. Cada uma das empresas consorciadas deverá comprovar, individualmente, os requisitos de habilitação, notadamente as exigências de habilitação jurídica, regularidade fiscal, social e trabalhista, e apresentar as declarações exigidas no Edital.
- 4.4. Cada consorciado deverá atender individualmente às exigências de habilitação econômico-financeira.
- 4.5. O proponente, se constituído sob a forma de consórcio, deverá apresentar, antes da celebração do contrato decorrente desta licitação, o instrumento de constituição e os registros do consórcio nos órgãos competentes, observando o compromisso assumido, nos termos do art. 15, § 3º da Lei 14.133/2021 e dos arts. 278 e 279 da Lei 6.404/1976.
- 4.6. Será permitido o pagamento diretamente a qualquer uma das empresas que integram o consórcio, desde que tal preferência esteja expressamente manifestada, respeitada a proporcionalidade estabelecida no contrato de consórcio ou outra expressamente acordada



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

pelas empresas.

5. DAS APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS COMERCIAIS E DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO

5.1. 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.

5.2. O protocolo das propostas deverá ser realizado com 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.

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

5.4. Os preços ofertados serão de exclusiva responsabilidade do proponente, não lhe assistindo o direito de pleitear qualquer alteração, sob alegação de erro, omissão ou qualquer outro pretexto.

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

5.6. O valor para aquisição 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.

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

5.8. 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.

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

5.10. Os proponentes poderão retirar ou substituir a proposta ou os documentos de habilitação anteriormente apresentados, até o prazo final estabelecido para recepção das propostas.

5.11. 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



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

a sanar erros materiais ou visando a prorrogação da validade da proposta.

6. DA ANÁLISE DAS PROPOSTAS COMERCIAIS E DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO

6.1. 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 adequadas ou não à Administração Pública, o que determinará sua classificação ou desclassificação.

6.2. 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.

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

- 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://www.portaltransparencia.gov.br/sancoes/ceis>);
- Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP, mantido pela Controladoria-Geral da União (<https://www.portaltransparencia.gov.br/sancoes/cnep>).

6.4. Será instituída equipe técnica multidisciplinar pela Sedu que, com a presença do proprietário ou pessoa legalmente designada por ele, 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 necessário.

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

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

6.7. Ainda que o imóvel atenda aos requisitos do item 3, 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,



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

por meio de declaração escrita, quanto à aceitação ou não dos apontamentos sugeridos.

6.8. 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 aquisição 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.

6.8.1. O valor a ser pago pela aquisição 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.

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

7. DAS INFRAÇÕES ADMINISTRATIVAS E SANÇÕES

7.1. Comete infração administrativa, nos termos do art. 155 da Lei 14.133/2021, o proponente que, com dolo ou culpa:

7.1.1. deixar de entregar a documentação exigida para o processo ou não entregar qualquer documento que tenha sido solicitado pelo Agente de Contratação/Comissão durante o chamamento;

7.1.2. salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado, não manter a proposta, em especial quando:

7.1.2.1. não enviar a proposta adequada ao último lance ofertado ou após a negociação;

7.1.2.2. recusar-se a enviar o detalhamento da proposta quando exigível;

7.1.2.3. pedir para ser desclassificado quando encerrada a etapa competitiva;

7.1.2.4. deixar de apresentar amostra;

7.1.2.5. apresentar proposta ou amostra em desacordo com as especificações do edital;

7.1.3. não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta, ou recusar-se, sem justificativa, a assinar o contrato, ou a aceitar ou retirar o instrumento equivalente no prazo estabelecido pela Administração;

7.1.4. apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o chamamento-ou prestar declaração falsa durante o chamamento;

7.1.5. fraudar o chamamento;



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

7.1.6. comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza, em especial quando:

7.1.6.1. agir em conluio ou em desconformidade com a lei;

7.1.6.2. induzir deliberadamente a erro no julgamento;

7.1.6.3. apresentar amostra falsificada ou deteriorada;

7.1.7. praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos do chamamento;

7.1.8. praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei 12.846/2013.

7.2. Reputar-se-á comportamento inidôneo, exemplificativamente, os tipificados nos arts. 337-F a 337-M do Código Penal e no art. 5º da Lei 12.846/2013, bem como a declaração falsa quanto às condições de participação e quanto ao enquadramento como ME/EPP.

7.3. O proponente que cometer qualquer das infrações discriminadas ficará sujeito, sem prejuízo da responsabilidade penal e civil, às seguintes sanções:

7.3.1. multa de 0,5% até 30% (trinta por cento) sobre o valor estimado da contratação;

7.3.2. impedimento de licitar e contratar; e

7.3.3. declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

7.4. As sanções de impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar poderão ser aplicadas, cumulativamente ou não, à penalidade de multa.

7.5. A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa, observando-se além da disciplina legal e regulamentar, o disposto no Termo de Contrato e/ou no Termo de Referência quanto ao procedimento e outras condições.

7.6. As sanções por atos praticados durante a execução do contrato estão previstas no Termo de Contrato e/ou no Termo de Referência.

8. DA IMPUGNAÇÃO AO EDITAL E DO PEDIDO DE ESCLARECIMENTO

8.1. 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.

8.2. A impugnação e o pedido de esclarecimento poderão ser protocolizados no órgão realizador do certame, 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.

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



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

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

8.4. 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.

8.5. Acolhida a impugnação, será definida e publicada nova data para a realização do certame.

8.6. 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.

8.7. 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 chamamento, ficando os interessados obrigados a acessar o endereço para a obtenção das informações prestadas.

9. DISPOSIÇÕES FINAIS

9.1. 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.

9.2. O prazo de vigência da contratação iniciará no 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, e terá duração até a data do registro definitivo do imóvel pela SEDU no Cartório de Registro de Imóveis, com prazo estimado em até 60 (sessenta) dias úteis para o registro.

9.2.1. O pagamento do valor relativo à aquisição ocorrerá na forma prescrita nos itens 7.3 e 7.4 do TR, anexo I deste Edital, e somente será devido após o início da vigência do contrato de compra e venda, desde que não haja intervenções ou adequações a serem realizadas pelo proponente, e entrega do imóvel devendo ser acompanhada das chaves do imóvel.

9.3. Todas as referências de tempo no Edital, nas publicações e atas observarão o horário de Brasília - DF.

9.4. A Chamada Pública não implica em obrigatoriedade da aquisição 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



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

dela decorrente observará estritamente os requisitos constantes na Lei Federal nº 14.133/2021.

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

9.6. 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.

9.7. 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.

9.8. 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.

9.9. 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.

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

9.11. O Edital e seus anexos estão disponíveis, na íntegra, no Portal Nacional de Contratações Públicas ([Portal Nacional de Contratações Públicas - PNCP](#)) e no site da Secretaria de Estado da Educação ([SEDU - Chamada Pública](#)).

9.12. O locador (ou seu representante) 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.

Vitória/ES, 11 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

CHAMADA PÚBLICA VISANDO AQUISIÇÃO DE IMÓVEL LOCALIZADO NA REGIÃO CENTRAL DO MUNICÍPIO DE VILA VELHA/ES, DESTINADO A SEDE DA SUPERINTENDENCIA REGIONAL DE EDUCAÇÃO (SRE) VILA VELHA/ES.

1. DAS CONDIÇÕES GERAIS DA AQUISIÇÃO.

2.1. **Objeto:** Trata-se o presente de chamada pública objetivando a aquisição de imóvel com área mínima construída de 1.000 m² (mil metros quadrados) e máxima de 1.700 m² (mil e setecentos metros quadrados), que seja localizado na região central do município de Vila Velha/ES, visando a sede definitiva da unidade administrativa, em conformidade com os termos e exigências estabelecidos neste instrumento e conforme quantitativos e valores especificados na tabela a seguir:

Item	Especificação	Catálogo do Serviço SIADES	Catálogo do Serviço Compras GOV.	Unidade de Medida	Quant.	Vr. Unit.(R\$)	Vr. Total (R\$)
01	Aquisição de imóvel localizado na região central do Município de Vila Velha/ES, para a sede da SRE Vila Velha.	0283294	619671	Unidade	Trata-se de 01 (um) imóvel com Área mínima: 1.000 m ² . Área máxima: 1.700 m ² .	R\$ 7.570,26	R\$ 12.869.442,00

2.1.1. Tendo em vista que será realizada Chamada Pública para prospecção de imóvel, não haverá necessidade do catálogo eletrônico padronizado. Contudo, no referido item, foram definidos os requisitos técnicos essenciais que serão atendidos pelo objeto a ser adquirido.

2.2. **Agrupamento:** em razão da natureza da contratação – aquisição de imóvel – e das características do objeto, que se configura como bem único e indivisível, não é aplicável o parcelamento do objeto.

2.3. **Natureza da Contratação/Aquisição:** a natureza do objeto trata-se de aquisição de imóvel, de forma remunerada de bens para fornecimento de uma só vez ou



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

parceladamente, considerada imediata aquela com prazo de entrega de até 30 (trinta) dias da ordem de fornecimento na forma do artigo 6º, inciso X, da Lei n.º 14.133/2021 que, nesse caso, será de imóvel/edificação que atende as características relacionada no item 1.1. deste Termo de Referência -TR.

2.4. Caracterização do Objeto: o objeto da presente aquisição é classificado como singular, pois apesar de possuir especificações e características que podem ser definidas com padrões usuais de mercado, possui atributos individuais que o diferenciam de outros imóveis;

2.4.1. Considerando que, neste caso, por se tratar de aquisição de imóvel, embora possam ser estabelecidas características mínimas que este deve possuir para atender a demanda, raramente os imóveis são exatamente idênticos e, sendo assim, considerar que o art. 18 do Decreto Estadual nº 3.126-R/2012, enquadra 'edifícios e construções' como bens imóveis de natureza permanente.

2.5. Vigência Contratual. O prazo de vigência contratual iniciará no 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, e terá duração até a data do registro definitivo do imóvel pela SEDU no Cartório de Registro de Imóveis, com prazo estimado em até 60 (sessenta) dias úteis para o registro.

2.5.1. Assim, o início da vigência do contrato não influencia no início da contagem para fins de pagamento, que somente poderá acontecer após a validação por meio de Relatório Técnico de que o imóvel atende aos requisitos da contratação.

2.5.2. Caso o imóvel estiver desocupado e não apresentar quaisquer obstáculos à ocupação, a formalização da transferência do imóvel, conforme o art. 91, §2º, da Lei nº 14.133/2021, se dará por meio de escritura pública de compra e venda, lavrada em notas de tabelião. O conteúdo da escritura deverá ser divulgado em sítio eletrônico oficial.

1.6. Prazo para assinatura do contrato. O prazo para a assinatura do contrato será de 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. Os



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

documentos que condicionam a assinatura do contrato deverão ser entregues em até 05 (cinco) dias corridos, a partir da convocação da área responsável pela formalização. Considerando a exigência de comprovação da regularidade do imóvel e de seus respectivos proprietários deverá ser entregue, em sua versão atualizada:

1.7.1. Documentos do Imóvel:

- 1.7.1.1. 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 180 dias;
- 1.7.1.2. Projeto arquitetônico ou planta de caracterização do imóvel;
- 1.7.1.3. Consulta Prévia, ou documento equivalente, emitido pela Prefeitura Municipal informando que o uso previsto para o imóvel no local indicado é permitido para a finalidade da aquisição em questão.
- 1.7.1.4. “Habite-se” emitido pela Prefeitura Municipal onde está localizado o imóvel/ES;
- 1.7.1.5. Comprovante de residência do imóvel em nome do proprietário;
- 1.7.1.6. Certidão de ônus reais do imóvel emitida por Cartório de Registro de Imóveis nos últimos 30 (trinta) dias;
- 1.7.1.7. Escritura pública do imóvel registrada em Cartório;
- 1.7.1.8. Comprovante do Cadastro Imobiliário na Prefeitura e Certidão Negativa de Débitos do Imóvel junto ao Município onde se localiza o bem imóvel;
- 1.7.1.9. Certidão de quitação do IPTU/Taxas Imobiliárias/Taxas Condominiais e demais taxas relativas ao imóvel.
- 1.7.1.10. Estes documentos também deverão ser apresentados na fase de escolha do imóvel.

1.7.2. Documentos do Proprietário:

- 1.7.2.1. Última alteração do estatuto ou contrato social da empresa e sua respectiva consolidação, caso o proprietário seja pessoa jurídica;
- 1.7.2.2. Deverão ser apresentado 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;
- 1.7.2.3. Certidão Negativa emitida pela Justiça Federal de que não existem Ações e



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

Execuções de Natureza Cível;

- 1.7.2.4. Negativa emitida pela Justiça Estadual de que não existem Ações e Execuções de Natureza Cível;
- 1.7.2.5. Certidão Negativa de Débitos Trabalhista emitida pela Justiça do Trabalho;
- 1.7.2.6. Certidão Conjunta Negativa de Tributos Federais e Dívida Ativa da União;
- 1.7.2.7. Certidão Negativa de Débito junto à Receita Estadual – ES;
- 1.7.2.8. Certidão Negativa de Débito do FGTS;
- 1.7.2.9. Certidão Negativa de Débito junto ao Município de origem do imóvel.
- 1.7.2.10. 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;
- 1.7.2.11. Certidão negativa de incapacidade civil, interdição ou curatela.
- 1.7.2.12. Certidão negativa de falência e concordata, para o caso do proponente ser pessoa jurídica.
- 1.7.3. O prazo estabelecido para a entrega pode ser prorrogado a critério da Administração Pública, desde que requerido tempestivamente e devidamente motivado com documentos comprobatórios. As áreas requisitante e técnica devem analisar a conformidade dos documentos entregues em até 10 (dez) dias úteis.
- 1.7.4. Caso o proponente tenha dificuldades em obter o Alvará definitivo no prazo estabelecido no item 1.7.1, deverá apresentar robusta justificativa com apresentação de documentos, projetos, cronogramas, protocolos e outros documentos que fundamentem o atraso. Deverá ainda apresentar declaração na qual conste novo prazo para entrega do ALCB.
- 1.7.5. Assim, que as áreas requisitante e técnica sejam colocadas em apoio ao agente de contratação e à equipe multidisciplinar que fará a vistoria do imóvel durante a seleção, garantindo o direito de realizar diligências nos termos do inciso I, do art. 64, da Lei Federal nº 14.133, de 2021 e o art. 104 do Decreto Estadual nº 5352-R/2023.
- 1.7.6. Estes documentos também deverão ser apresentados na fase de seleção do imóvel.
- 1.8. **Prazo para a realização de eventuais adaptações identificadas para a aquisição do imóvel:** o prazo será definido pela equipe multidisciplinar na ocasião



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

da visita técnica para a avaliação do imóvel. Nesse mesmo período, o promitente vendedor deverá também apresentar o Memorial Descritivo com as informações detalhadas sobre a execução dos ajustes necessários.

1.9. Prazo para a assinatura da Escritura de Compra e Venda no Cartório de Registros de Imóveis: em até 05 (cinco) dias úteis, após a devida notificação pela promitente.

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; Lei Federal nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985;
- 2.2. Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, que instituiu o Código Civil.
- 2.3. Lei Federal nº 4.320, de 17 de março de 1964, estabelece as normas gerais de direito financeiro para elaboração e controle dos orçamentos e balanços da União, dos Estados, dos Municípios e do Distrito Federal.
- 2.4. Lei Federal nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985, dispõe sobre os requisitos para a lavratura de escrituras públicas e dá outras providências;
- 2.5. Lei Federal nº 12.846, de 01 de agosto de 2013, estabelece as regras para a responsabilização administrativa e civil de pessoas jurídicas pela prática de atos contra a administração pública, nacional ou estrangeira;
- 2.6. Lei Federal nº 13.709, de 14 de agosto de 2018, dispõe sobre o tratamento de dados pessoais, inclusive nos meios digitais, por pessoa natural ou por pessoa jurídica de direito público ou privado;
- 2.7. Decreto Federal nº 93.240, de 09 de setembro de 1986, regulamenta a Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985, que “dispõe sobre os requisitos para a lavratura de escrituras públicas, e dá outras providências”;
- 2.8. Decreto Estadual nº 3126-R, de 11 de outubro de 2012, que dispõe sobre a Gestão Patrimonial Imobiliária do Estado do Espírito Santo Decreto Federal nº 93.240, de 09 de setembro de 1986;
- 2.9. Decreto Estadual nº 4.922-R, de 09 de julho de 2021, institui a Política Estadual de Proteção de Dados Pessoais e da Privacidade do Poder Executivo Estadual em consonância com a Lei Federal nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 (Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais);
- 2.10. 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



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

na Lei nº 14.133/2021, no âmbito da Administração Pública Estadual;

- 2.11. 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; Lei Federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021;
- 2.12. Decreto nº 6035-R, de 24 de abril de 2025, que estabelece medidas de contingenciamento e qualificação de gastos do Poder Executivo Estadual e dá outras providências;
- 2.13. Normas Técnicas (NT) do Corpo de Bombeiros do Estado do Espírito Santo – CBMES, que estabelecem os procedimentos de segurança contra incêndios e pânico;
- 2.14. NBR 9050/2020, que estabelece normas de acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos;
- 2.15. Lei Complementar nº 65, de 09 de novembro de 2018, que institui a revisão decenal da Lei Municipal nº 4575/2007 que trata do Plano Diretor Municipal no âmbito do Município de Vila Velha;
- 2.16. Manual de Operações Técnicas Imobiliárias do ES, 1ª Edição¹, que trata da padronização de procedimentos técnicos e de gestão que devem ser adotados por todos os Órgãos Públicos Estaduais e Entidades;
- 2.17. Norma de Procedimento SEC nº 29, que estabelece os procedimentos para compra de bens imóveis por meio de chamamento público pela Secretaria de Estado da Educação - SEDU.

2.1. Da Necessidade da Aquisição.

- 2.1.1. Considerando que o presente se trata de procedimento administrativo com finalidade de promover a chamada pública objetivando a aquisição de imóvel com área mínima construída de 1.000 m² (mil metros quadrados), e área máxima de 1.700 m² (mil e setecentos metros quadrados), que seja localizado na região central do município de Vila Velha-ES.
- 2.1.2. Considerando a edição do Decreto Nº. 1173-R, de 27 de junho de 2003, no art. 36, que dispõe sobre a denominação, localização e abrangência geográfica das

¹ Disponível no [Portal de Patrimônio - PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO](#) na aba "Material de Apoio".



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

Superintendências Regionais de Educação – SRE, das quais estão especificadas no Anexo V, que integra o decreto mencionado, que por sua vez confere à SRE Vila Velha a sede no município de Vila Velha/ES.

- 2.1.3. Considerando que o Estado do Espírito Santo-ES, não possui imóvel em disponibilidade que possa atender às demandas da Secretaria de Estado da Educação no município de Vila Velha para funcionamento da Superintendência Regional de Educação de Vila Velha, com áreas suficientes para atender as necessidades da regional.
- 2.1.4. Considerando que o imóvel ocupado atualmente pela unidade administrativa possui um layout incompatível, o que impossibilita adequação e/ou ampliação de espaço, além da necessidade de instalação de uma recepção adequada para atendimento ao público em geral e também no que se refere a questão de logística, tendo em vista que o usuário de transporte público consta apenas com uma alternativa de ponto de ônibus.
- 2.1.5. Considerando que, por meio da Portaria nº 090-R/2022, alterada pela Portaria nº 354-R, de 18 de dezembro de 2024, estabeleceu-se a Reestruturação das Superintendências Regionais de Educação no Estado/ES, o que se tornou necessário redistribuir equipes de trabalho objetivando a colaboração das ações que são executadas pela unidade administrativa, de maneira que o espaço ocupado atualmente não comporta em sua totalidade o quantitativo de servidores em determinados setores
- 2.1.6. Considerando que a regional possui atribuições delegadas, essenciais ao apoio à Secretaria de Estado da Educação, dentre as quais, planejar, coordenar, supervisionar, orientar e acompanhar o funcionamento das escolas de sua área de jurisdição nos aspectos físico, administrativo, pedagógico, além de orientar os programas, projetos e atividades integrantes da política estadual de educação na sua área de abrangência, propondo e executando 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, consta ainda a competência e responsabilidade de a regional acompanhar e fiscalizar as escolas jurisdicionadas localizadas nos municípios de Vila Velha, Guarapari, Anchieta, Piúma e Alfredo Chaves.
- 2.1.8. Considerando que mediante às atribuições citadas nos itens 2.1.6 e 2.1.7, a regional atende as escolas estaduais, municipais e privadas, e ainda as APAES/Pestalozzi, conforme quantitativo discriminado na tabela a seguir:



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

Tabela 01 - Escolas da Rede Estadual de Ensino nos Seguintes Municípios:							
Item	Municípios	Escola Estadual				Quant.	Total
01	Vila Velha	1	EEEFM Adolfina Zamprogno	12	EEEFM Luiz Manoel Vellozo	22	22
		2	CEEFMTI Assisolina Assis de Andrade	13	EEEFM Marcílio Dias		
		3	CEEFMTI Galdino Antonio Vieira	14	EEEFM Prof. Geraldo Costa Alves		
		4	CEEFMTI Pastor Oliveira de Araújo	15	EEEFM Silvio Rocio		
		5	CEEFMTI Profª Maura Abaurre	16	EEEFM Terra Vermelha		
		6	EEEFM Agenor de Souza Lé	17	EEEM Benício Gonçalves		
		7	EEEFM Catharina Chequer	18	EEEM Dr. Francisco Freitas Lima		
		8	EEEFM Cora Coralina	19	EEEM Godofredo Schneider		
		9	EEEFM Florentino Avidos	20	EEEM Mário Gurgel		
		10	EEEFM Francelina Carneiro Setúbal	21	EEEM Ormanda Gonçalves		
		11	EEEFM Judith da Silva Góes Coutinho	22	EEEM Prof. Agenor Roris		
02	Guarapari	1	EEEFM Angélica Paixão	6	EEEFM Zenóbia Leão	09	09
		2	EEEFM Leandro Escobar	7	EEEFM Zuleima Fortes Faria		
		3	EEEFM Lyra Ribeiro Santos	8	EEEM Dr. Silva Mello		
		4	EEEFM Manoel Rosindo da Silva	9	EEEM Guarapari		
		5	EEEFM Rio Claro				
03	Anchieta	EEEFM Cel. Gomes de Oliveira. CEEMTI Paulo Freire				02	02
04	Piuma	EEEFM Profª Filomena Quitiba				01	01
05	Alfredo Chaves	EEEFM Camila Motta				01	01



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

Tabela 02 - Escolas da Rede Municipal de Ensino nos Seguintes Municípios:

Item	Municípios	Escola Municipal	Quantidade	Total
01	Vila Velha	Sistema Próprio de Educação - Conselho Municipal de Educação.	-	-
02	Guarapari	Sistema Próprio de Educação - Conselho Municipal de Educação.	-	-
03	Anchieta	Sistema Próprio de Educação - Conselho Municipal de Educação.	-	-
04	Piuma	Sistema Próprio de Educação - Conselho Municipal de Educação.	-	-
05	Alfredo Chaves	-	-	-

Tabela 03 - Escolas da Rede Privada de Ensino nos Seguintes Municípios:

Item	Municípios	Escola Privada	Quantidade	Total
01	Vila Velha	'	62	62
02	Guarapari	'	11	11
03	Anchieta	MEPES - Movimento de Educação Promocional do Espírito Santo/ES.	02	02
04	Piuma	Centro Educacional Paulo Freire	01	01
05	Alfredo Chaves	01 - MEPES - Movimento de Educação Promocional do Espírito Santo/ES.	01	01

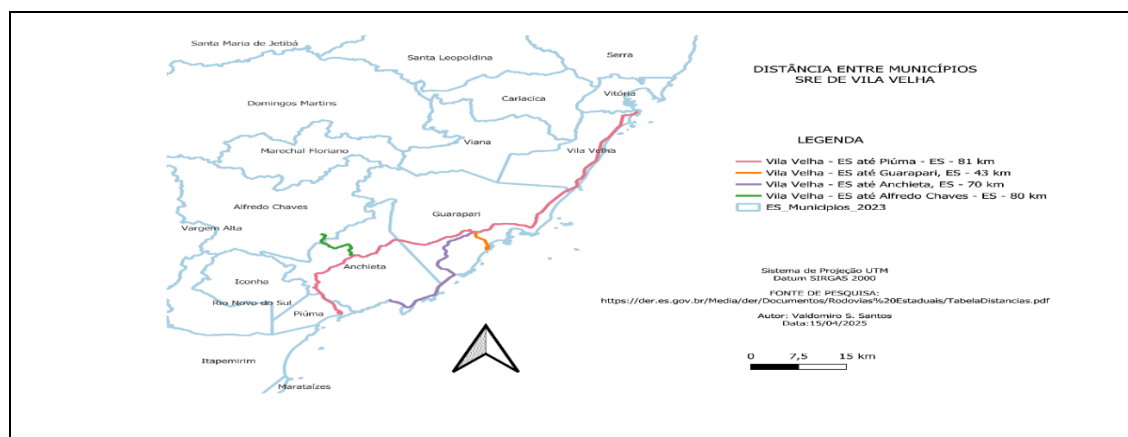
Tabela 04 – APAES e PESTALOZZI nos Seguintes Municípios:

Item	Municípios	APAES/PESTALOZZI	Quantidade	Total
01	Vila Velha	APAE	01	01
02	Guarapari	APAE/Pestalozzi	02	02
03	Anchieta	Pestalozzi	01	01
04	Piuma	APAE	01	01
05	Alfredo Chaves	Pestalozzi	01	01



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

- 2.1.9. Considerando a informação no ponto da Tabela 02 refere-se a município com autonomia na gestão da educação, ou seja, possui o seu próprio sistema de educação, incluindo regulação, regras e diretrizes próprias, sem a necessidade de depender do Estado.
- 2.1.9. Em relação ao MEPES - Movimento de Educação Promocional do Espírito Santo/ES, indicado na Tabela 03, possui missão de promover o desenvolvimento humano e social, principalmente no meio rural, através de ações integradas de educação, saúde e ação social. Atua com o objetivo de contribuir para a elevação do nível humano e social das comunidades, com foco na educação de jovens e adultos.
- 2.1.10. Considerando que o imóvel ocupado pela unidade administrativa se encontra em posição geográfica privilegiada, em relação às distâncias da sede de cada município, o que justifica sua manutenção no referido município e conforme mencionado no item 2.1.2, e detalhado no mapa a seguir:



- 2.1.11. Considerando que o Gestor da SREVV, por meio do Ofício nº 67/2025, datado de 15 de abril de 2025, sob o registro no (E-Docs nº 2025-6RHPS5), reitera a necessidade de aquisição de um novo espaço para abrigar a SRE, uma vez que o local ocupado atualmente não comporta o quantitativo de servidores da unidade administrativa, conforme o encaminhamento de nº 2025-SHLW31.
- 2.1.12. Considerando que na Subgerência de Patrimônio/SEDU não possui disponibilidade de imóvel e ou de terreno, com características descritas no item da (Tabela 05) e da (Tabela 06), deste Termo de Referência - TR, sob a posse da SEDU, que pudesse atender as demandas da unidade administrativa no



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

município de Vila Velha/ES.

- 2.1.13. Considerando que foi consultada a Secretaria de Estado de Gestão e Recursos Humanos – SEGER/ES por intermédio do OF/SEDU/GEAD/Nº. 17/2025, quanto a disponibilidade de imóvel no acervo público estadual ou de terreno para construção, ou se for o caso para cessão de uso, para a sede da SRE Vila Velha conforme registro no (E-Docs nº 2025-ZWZTN8).
- 2.1.14. Considerando que, no mesmo documento sob o registro de nº 2025-3PZV4H a SEGER informou que após, pesquisa nos Registros de Dossiês Imobiliários (RDI) desta Gerência, verificou que não há imóvel disponível com as características solicitadas, por intermédio do Encaminhamento 2025-G9FCPW.
- 2.1.15. Considerando que por meio do OF/SEDU/GEAD/Nº. 18/2025, sob o registro de nº 2025-D1V92R, foi consultado a Prefeitura Municipal de Vila Velha, quanto à existência de imóvel em disponibilidade no acervo público municipal sobre o registro do Encaminhamento nº 2025- 08Q1DX, porém, foram feitos diversos contatos, mas não se obteve a manifestação do município conforme registro nº 2025-HD89X5
- 2.1.16. Considerando que por meio do OF/SEDU/GEAD/Nº. 19/2025 sobre o registro no (E-Docs nº 2025-WSS44T), datado de 17 de abril de 2025, foi enviado à SEGER visando a consulta a SISREI (Sistema de Gestão da Requisição de Imóveis da União – SPU) quanto à existência de imóvel em disponibilidade no acervo público federal ou de terreno para construção, ou de cessão de uso, de domínio da Superintendência do Patrimônio da União – SPU/ES que pudesse atender aos requisitos essenciais e os ambientes/áreas, para instalação da SRE em condição de ser doado ao Estado do Espírito Santo/ES.
- 2.1.17. Considerando que a SEGER informou que em atendimento ao ofício OF/SEAF/GEAD/SPATR/SEDU/Nº. 19/2025, foi realizada a solicitação de imóvel no sistema SISREI (Sistema de Requerimento Eletrônico de Imóveis), Consulta Prévia nº. ES0018/2025, conforme documento 2025-FHS67H, sendo informado que não há disponibilidade de imóvel.
- 2.1.18. Considerando que a existência de imóvel próprio proporciona maior flexibilidade para realizar investimentos que visem adequações e benfeitorias, ressalvando-se que a execução das adaptações se caso existir essa necessidade, deverão ser analisadas e implementadas em conformidade com o interesse público.
- 2.1.19. Considerando que, dessa forma, somente após o resultado da Chamada Pública será possível avaliar qual a modalidade de licitação será aplicada, conforme



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

consta no Capítulo 7, subitem 7.1.1, item 3 do Manual de Operações Técnicas Imobiliárias do Estado do Espírito Santo.²

- 2.1.20. Portanto, resta demonstrado o interesse público na abertura de procedimento administrativo visando a Chamada Pública para prospecção no mercado de imóveis que atendam às características mínimas necessárias para a aquisição de imóvel na região de Vila Velha - ES, com finalidade de atender a demanda do Estado do Espírito Santo/ES/SEDU e a SRE Vila Velha/ES.

2.2. Alinhamento com os Instrumentos de Planejamento.

- 2.2.1. A aquisição do imóvel fundamenta-se nos seguintes instrumentos de Planejamento da SEDU:

2.2.1.1. Modernizar a infraestrutura das unidades escolares e administrativas, de modo a propiciar ambientes adequados, acessíveis e seguros;

- 2.2.2. Plano Plurianual do PPA (2024-2027).

2.2.2.1. Programa do PPA: 0032 - Gestão e Suporte Educacional.

2.2.2.2. Programa de Trabalho – LOA:

2.2.2.3. 12.122. 32.1450: Modernização, Ampliação e Adequação das Unidades Administrativas.

2.2.2.4. Natureza: 449061.

2.2.2.5. Grupo de despesa: 4

2.2.2.6. Elemento de despesa: 61 Aquisição de Imóveis.

2.2.2.7. Subelemento: 07 Imóveis de Uso Educacional.

2.2.2.8. Fonte: 1500.

- 2.2.3. A Classificação Orçamentária indicada no subitem 2.2.2.1 a 2.2.2.8, foi informada pelo Grupo de Planejamento e Orçamento GPO/SEDU, conforme registro nº [2025-9N00MC](#).

- 2.2.4. A aquisição do imóvel encontra-se prevista no Plano de Contratações Anual da SEDU para o exercício de 2026, conforme registro nº 2025-113W5P, sob o identificador 2026-PCA-SEDU 055, sendo que a programação orçamentária correspondente será definida após a aprovação do referido plano pela Assembleia

² Disponível em: portaldepatrimonio.es.gov.br



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

Legislativa do Estado do Espírito Santo (AL/ES), cuja publicação está prevista para outubro de 2025, nos termos do Decreto Estadual nº 5.307/2025.

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. Em razão da natureza do objeto, que se trata de aquisição de imóvel, não há necessidade de utilizar a Ata de Registro de Preços, em relação ao quantitativo e quanto ao momento da execução dos serviços que possam caracterizar a contratação via sistema de registro de preços, visto que não se enquadram nas hipóteses estabelecidas 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 solução nº 8 indicada no levantamento de mercado, transcrita no item 6.2 do Estudo Técnico Preliminar, apresentou-se como melhor condição para o atendimento da demanda, configurando-se como a alternativa mais vantajosa para a Administração Pública. Trata-se da aquisição de imóvel com as características necessárias ao funcionamento da regional, o qual passará a constituir a sede definitiva da SRE.

3.2. A aquisição de um imóvel pela Administração Pública é considerada imprescindível para a regional porque o local atual é insuficiente, prejudicando o atendimento ao público e as condições de trabalho dos servidores. A necessidade de um novo imóvel foi reconhecida como essencial para solucionar a questão do espaço e melhorar a eficiência e qualidade dos serviços prestados pela regional. Para isso, será realizada a chamada pública visando prospectar possíveis imóveis.

3.3. Ressaltamos que a modalidade de aquisição (compra) só será definida e estabelecida após a análise e resultado desse processo do chamamento público, com base na Lei nº. 14.133/2021 e Decreto Estadual nº 5.352-R/2023.

4. REQUISITOS DA AQUISIÇÃO.



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

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 aquisição não se enquadra como sendo bem de luxo, nos termos dos arts. 12 a 14 do Decreto nº 5.352-R, de 2023.
- 4.1.3. Assim, que o imóvel objeto desta contratação/aquisição deverá localizar-se na região central do Município de Vila Velha/ES.
- 4.1.4. A definição dos ambientes que o imóvel deve apresentar foi solicitado pela regional, onde relatou-se que o imóvel ocupado atualmente não comporta em sua totalidade os servidores, espera-se com a chamada pública que a nova edificação apresente 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.
- 4.1.5. Haja vista as premissas necessárias para um bom funcionamento da unidade administrativa, o imóvel de forma geral deve atender aos seguintes requisitos:

Tabela 05 - REQUISITOS GERAIS		
Item	Requisitos	Justificativa
1	Deve possuir área total construída com as seguintes características: Área: mínima construída de 1.000 m ² (mil metros quadrados). Área:máxima de 1.700,00 (mil e setecentos metros quadrados).	Trata-se da área mínima construída para acomodação da unidade administrativa tomando-se como parâmetro a utilização atual e a projeção da futura demanda de espaço. E ainda o atendimento às normativas relacionadas a aspectos construtivos, como Plano Diretor Municipal, Código de Obras municipal, normas técnicas do Corpo de Bombeiros e outras. O imóvel deverá constar na escritura do imóvel devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis e na Ficha do Cadastro Imobiliário emitido pela Prefeitura. O proponente deverá apresentar os seguintes documentos: Escritura do imóvel devidamente atualizada e registrada no Cartório de Registro de Imóveis. Certidão atualizada do Cadastro/Espelho Imobiliário emitida pela Prefeitura e a sua



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

		<p>respectiva certidão negativa de débitos.</p> <p>Relatório fotográfico do imóvel, com fotos tiradas sob diferentes pontos de vista e plantas de situação ou croqui de localização do imóvel ou imagem aérea com delimitação da área ofertada.</p>
2	<p>Muro, portões e iluminação: a área externa deverá possuir muro em toda a sua extensão e pelo menos 01 (um) portão para entrada e saída de veículos e pessoas, com no mínimo 3,0m (três metros) de largura, além de iluminação em todos os pontos de acesso</p>	<p>Tendo em vista que este requisito visa proporcionar maior segurança aos bens e aos servidores e usuários do imóvel, 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 garantirá que a unidade administrativa esteja em ambiente seguro.</p> <p>É importante que a área esteja cercada por muros e com iluminação adequada, a fim de proporcionar maior segurança aos bens e aos servidores.</p> <p>O requisito poderá ser comprovado por meio da apresentação de projetos arquitetônicos ou complementares.</p>
3	<p>a) O imóvel deverá estar limpo e em boas condições de habitabilidade e salubridade;</p> <p>b) As instalações elétricas e hidrosanitárias deverão se encontrar em bom estado de funcionamento;</p> <p>c) As esquadrias devem estar em bom estado físico e de funcionamento;</p> <p>d) O imóvel deverá estar em boas condições de pintura geral, com especial atenção aos elementos metálicos (estrutura de telhado e gradis).</p> <p>e) 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</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, um imóvel em boas condições e reduz o risco de acidentes e melhora o ambiente para os frequentadores, garantindo a segurança e o bem-estar de todos que o utilizam.</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>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

	<p>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>f) O local deve possuir cobertura em boas condições e que a estrutura física não possua infiltrações ou goteiras.</p>	
4	<p>a) Deve estar em local não sujeito a alagamentos, desmoronamentos e/ou inundações e/ou outras vedações previstas art. 9º, Lei Estadual nº 7.943/2004.</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>Ademais, a existência de barreiras ou quaisquer limitações que impeçam a devida verificação do atendimento dos requisitos podem impactar no diagnóstico a ser realizado pela equipe técnica.</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 relacionada 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>



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

5	<p>Infraestrutura pública: o local deve possuir disponibilidade de infraestrutura urbana de rede de abastecimento de água potável, de rede elétrica.</p>	<p>A execução de atividades em qualquer unidade administrativa requer que o imóvel seja provido de água e energia, posto que se tratam de recursos essenciais e básicos para o seu adequado funcionamento.</p> <p>É importante ainda que a unidade administrativa esteja em local provido por transporte público a fim de facilitar o acesso a servidores e profissionais terceirizados.</p> <p>Os requisitos poderão ser comprovados por meio de: Rede de abastecimento de água potável e rede elétrica: fatura de água e energia, com endereço do imóvel e ainda informar as empresas e concessionárias responsáveis pelo fornecimento.</p>
6	<p>Deve estar em local que seja atendido pela rede de transporte público, a uma distância máxima de 01 km (um quilômetro) de raio a partir do centro do imóvel até o ponto de ônibus mais próximo, a fim de assegurar o acesso e a mobilidade aos servidores e ao público em geral.</p>	<p>É importante ainda que a unidade administrativa esteja em local provido por transporte público a fim de facilitar o acesso a servidores e profissionais terceirizados.</p> <p>O requisito poderá ser apresentado por meio de imagem que demonstre a distância em linha reta entre o imóvel ofertado e o ponto de ônibus e também o(s) itinerário (s) da (s) linha (s) de transporte público que transita(m) próximo ao endereço do imóvel ofertado (disponíveis no site https://ceturb.es.gov.br/itinerarios) e a localização do ponto de ônibus mais próximo ao imóvel (disponível no aplicativo da GVBUS).</p>
7	<p>O ambiente da unidade administrativa seja provido de:</p> <ol style="list-style-type: none">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.2. Estrutura de cabeamento e cabeamento estruturado e rede	<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 utilizados sem problemas de energia insuficiente ou sobrecarga.</p>



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

	<p>WI-FI para o acesso de no mínimo 80 (oitenta) pontos de Rede (RJ45) para receber os pontos de telefone e computadores, todos ligados simultaneamente.</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 aparelhos de ar condicionado e de computadores.</p>
8	<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 180 dias.</p>	<p>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.</p> <p>O proponente deverá apresentar o alvará válido emitido pelo Corpo de Bombeiros Militares do Espírito Santo – CBMES.</p> <p>Deverá apresentar ainda o Alvará Provisório - ALPCB entre os documentos comprobatórios.</p>
9	<p>O imóvel deverá atender as normas de acessibilidade, preconizado na ABNT NBR 9050-2020. Sendo assim, classificando-as como recomendáveis.</p>	<p>Uma vez que a Lei Federal nº 10098/2000 determina em seu art. 11 que a construção, ampliação ou reforma de edifícios públicos deve ser executado de forma que sejam acessíveis às pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida, é essencial que a área a ser adquirida atenda aos requisitos estabelecidos nos normativos vigentes.</p> <p>O requisito poderá ser comprovado por meio da apresentação de projetos arquitetônicos.</p>
10	<p>Entrega do imóvel: Deverá estar desocupado por ocasião da entrega definitiva.</p>	<p>Caso o imóvel seja objeto de litígio ou existam obstáculos que impeçam ou restrinjam a posse, não será possível atender a finalidade pública.</p> <p>Para recebimento do imóvel, ele deverá estar totalmente desocupado, permitindo sua ocupação imediata.</p> <p>O proponente deverá apresentar declaração que o imóvel estará disponível para ocupação na entrega do imóvel.</p>
11	<p>Deve estar devidamente limpo e transitável no momento da vistoria e na entrega do imóvel.</p>	<p>A existência de barreiras ou quaisquer limitações que impeçam a devida verificação do atendimento dos requisitos, podem impactar no levantamento</p>



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

		<p>a ser realizado pela equipe técnica.</p> <p>O proponente deverá apresentar declaração afirmando que o imóvel atenderá essa exigência no momento da vistoria e na entrega do imóvel.</p>
12	<p>Escritura do imóvel: deve ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis contemplando todas as edificações e benfeitorias.</p>	<p>Caso a documentação não esteja regularizada e existam quaisquer embaraços que impeçam ou restrinjam a alienação, o procedimento de aquisição pode restar frustrado.</p> <p>O requisito poderá ser comprovado por meio de apresentação de escritura do imóvel registrada no Cartório de Registro de Imóveis.</p>
13	<p>Área destinada a estacionamento: contendo estrutura para no mínimo as seguintes vagas:</p> <p>10 (dez) sendo 05 (cinco) veículos oficiais (tipo) passeio e 05 (cinco) para servidores.</p> <p>15 (quinze) motos</p> <p>10 (dez) bicicletário</p> <p>Revestimento: deve ser asfaltada ou concretada ou revestida com pisos de resistência similar.</p>	<p>Deverá ainda haver espaço tanto para os veículos de servidores, quanto dos demais veículos administrativos.</p> <p>É importante que a área de estacionamento também não esteja sujeita ao acúmulo de resíduos que possam intervir ou até mesmo impedir a movimentação dos veículos como elementos cortantes e/ou perfurantes, animais peçonhentos.</p> <p>Além disso, se não houver um revestimento adequado do solo, este poderá ficar encharcado em decorrência do acúmulo de água, podendo restringir a movimentação do veículo e até mesmo causar a sua derrapagem.</p> <p>Em relação à disponibilidade de vagas para as bicicletas em bicicletários é uma medida positiva por diversos motivos. O uso da bicicleta como meio de transporte é mais econômico e ambientalmente sustentável, contribuindo para a redução da poluição e do tráfego.</p> <p>Estas vagas de estacionamento são destinados aos veículos oficiais, e para os servidores da regional, podendo ser em área que não tenha disponibilidade de cobertura.</p> <p>O requisito poderá ser comprovado por meio de projetos arquitetônicos e/ou relatório fotográfico.</p>

4.1.6. 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



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

9050/2020, deverá contemplar, os ambientes e suas respectivas dimensões, conforme Tabela 06 – Ambientes e as Áreas para funcionamento da regional:

TABELA 06 - AMBIENTES E ÁREAS			
SETORES			
1	GESTÃO	QUANT.SALAS	ÁREA MÍN (m²)
1.1	Gabinete da Superintendente de Educação	1	30
1.2	Recepção do Gabinete	1	20
1.3	Sala de reunião	1	35
1.4	Assessor Administrativo	1	25
1.5	Assessora Pedagógico	1	25
1.6	Assessora Regime de Colaboração	1	25
1.7	Supervisão Escolar	1	50
1.8	Supervisão Escolar de Rede Privada	1	30
Total		08	240
2	ADMINISTRATIVO		ÁREA MÍN (m²)
2.1	RH Chamada DT	1	30
2.2	RH Frequência	1	20
2.3	RH Gestão de Contratos	1	30
2.4	Apoio às Ações de Suporte/ Alimentação e Transporte	1	30
2.5	Prestação de Contas	1	25
2.6	Protocolo/Recepção Geral	1	20
2.7	Sala de Atendimento	1	20
2.8	EAD, Projetos e Ações	1	25
2.9	GE	1	25
2.10	Assessoria Regime de Colaboração	1	25
2.11	Escrituração/Escola Extinta - SEEDE	1	25
2.12	APOIE	1	25
2.13	NEAPIE	1	25
2.14	TI	1	25
2.15	Arquivo	1	25
Total		15	375
3	SERVIÇOS		ÁREA MÍN (m²)
3.1	Almoxarifado	1	32



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

3.2	Cozinha, copa para café	1	27
3.3	Refeitório	1	50
3.5	Sala para funcionários terceirizados	1	25
3.6	Sanitários coletivo para uso exclusivo dos servidores M.	3	12
3.7	Sanitários coletivo para uso exclusivo dos servidores F.	3	12
3.8	Sanitários de visitantes masculino (com lavabo)	1	4
3.9	Sanitários de visitantes feminino (com lavabo)	1	4
3.10	Sanitário para uso PCD (com lavabo)	1	4
Total		13	170
4	VIVÊNCIA		ÁREA MÍN (m²)
4.1	Auditório	1	215
Total		1	
5	Total DE AMBIENTES/SALAS	Ambientes/Salas	
5.1	Total	37	
6	TOTAL		ÁREA MÍN (m²)
6.1	Área mínima construída		1.000 m²

- 4.1.7. Os requisitos elencados no item 4.1.5. da Tabela 05 e no item 4.1.6. da Tabela 06, 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.
- 4.1.8. Poderá ser aceita proposta mesmo que o imóvel não atenda aos requisitos estabelecidos, desde que o proponente apresente um plano detalhado das intervenções necessárias para adequação, incluindo um prazo máximo para a execução dessas obras.
- 4.1.9. 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.
- 4.1.10. Em todos os casos, a SEDU poderá exigir do(s) proponente(s) apresentação dos



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

projetos arquitetônicos e complementares de profissionais habilitados e suas respectivas Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – ART, a fim de subsidiar as informações contidas no Memorial Descritivo.

- 4.1.11. O(s) proponente(s) deverá comprometer-se a manter o imóvel livre e desembaraçado de quaisquer ônus até que se proceda ao registro perante o Cartório do Registro Geral de Imóveis.

4.2. Requisitos de Sustentabilidade:

4.2.1. Entende-se como impacto ambiental qualquer alteração das propriedades físico-químicas e biológicas do meio ambiente, causada por qualquer forma de matéria ou energia resultante das atividades humanas que, direta ou indiretamente, afetam a saúde, a segurança e o bem-estar da população, as atividades sociais e econômicas, a biota, as condições estéticas e sanitárias do meio ambiente, enfim, a qualidade dos recursos ambientais.

4.2.2. Assim, informamos que a Lei Estadual nº 9.264/2009, institui a Política Estadual de Resíduos Sólidos e dá outras providências correlatas;

4.2.3. Esclarecemos que o Decreto Federal nº 10.936/2022, institui a Política Nacional de Resíduos Sólidos;

4.2.4. Pondera-se quanto as diretrizes da Instrução Normativa nº 01, do Ministério do Planejamento Orçamento e Gestão (MPOG), de 19/01/2010, que dispõe sobre os critérios de sustentabilidade ambiental na aquisição de bens, contratação de serviços ou obras pela Administração Pública Federal direta, autárquica e fundacional e dá outras providências.

4.2.5. Considerando que nesse sentido a edificação é atendida pelos serviços públicos de coleta de lixo e esgoto sanitário, logo, entende-se que as atividades a serem desenvolvidas no imóvel em sua maioria são administrativas, nesse sentido que o provável impacto ambiental seria classificado como de baixo nível.

4.2.6. Em se tratando de uma aquisição de edificação já construída, com todos os projetos de captação de água e saneamento implantados e em funcionamento possíveis impactos ambientais referentes a esses itens já foram mitigados e atende ao Decreto Estadual n.º 2.830-R de 2011, cujo dispõe de critérios e especificações para a aquisição de bens com vista ao consumo sustentável.

4.2.7. Após a finalização de aquisição e a posse definitiva da SRE no imóvel, essa secretaria iniciará estudos ambientais para melhor aproveitamento do espaço para possível implantação de fontes renováveis de energia e demais ações



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

aliviadoras de possíveis impactos ambientais, se for o caso.

4.3. **Subcontratação:** Em razão da natureza da contratação, qual seja a aquisição de imóvel, bem como das características do objeto, que se configura como aquisição de item único e indivisível, não é aplicável a subcontratação.

4.4. **Participação de Empresas em Consórcio:** Pela presente aquisição de imóvel não será vedada a participação de empresas constituídas sob a forma de consórcio, que por sua vez, não se sabe quais são os proprietários de imóveis na região, de modo a privilegiar a ampla participação do maior número possível de interessados.

4.5. Garantia da contratação.

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 adquirente e as condições do imóvel a ser adquirido 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 promitente vendedor 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;

4.5.3. A razão da dispensa da exigência de garantia se dá ainda pelo fato de que será realizada a avaliação prévia do imóvel;

4.5.4. Além disso, o valor máximo a ser pago será objeto do laudo de avaliação do imóvel, conforme previsto no Decreto Estadual n.º 3.126-R, de 11 de outubro de 2012, a ser homologado pela CAI/SEDU, instituída pelo Decreto Estadual n.º 5.411-R, de 13 de junho de 2023, e será compatível com os valores praticados pelo mercado.

4.5.5. O laudo de avaliação terá por finalidade avaliar a compatibilidade dos preços com aqueles praticados no mercado, de modo a demonstrar a vantajosidade do preço para a Administração;

4.5.6. No presente caso, o objeto da contratação 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



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

condenação subsidiária por encargos trabalhistas, nos termos do §2º do art. 121 da Lei Federal 14.133/2021.

4.6. Visita Técnica/Vistoria no Imóvel.

4.6.1. A visita técnica deverá ser realizada como etapa final do processo de a, com o objetivo de avaliar os imóveis eventualmente ofertados. Essa visita subsidiará a análise técnica que apontará a necessidade de complementação da instrução e de eventuais intervenções, analisar o estado de conservação, de suas instalações e estrutura, e apresentação de certidão de ônus atualizada do imóvel ofertado, exigência que deverá ser aceita pelo proponente.

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 no dia subsequente ao da sua publicação no Portal Nacional de Contratações Públicas – PNCP - e terá sua duração até a data do registro definitivo do imóvel pela SEDU no Cartório de Registro de Imóveis;
- 5.1.2. A promitente vendedora terá o prazo de 5 (cinco) dias úteis para comparecer ao Cartório de Notas para assinar a Escritura de Compra e Venda, após a devida notificação pela promitente compradora;
- 5.1.3. A promitente vendedora deverá comprometer-se a liquidar qualquer dívida que venha ocorrer e liberar da matrícula qualquer impedimento, restrição ou ônus que venham recair sobre o imóvel por fato pretérito à transação de compra e venda em favor do Estado, inclusive a quitação de parcelamentos, se houver;
- 5.1.4. A promitente vendedora deverá comprometer-se a manter o imóvel livre e desembaraçado de quaisquer ônus até que se proceda ao registro perante o Cartório do Registro Geral de Imóveis.

5.2. Condições de Entrega do Imóvel.

- 5.2.1. O imóvel deverá ser entregue pelo promitente vendedor e efetivamente recebido pela promitente compradora, após a certificação do atendimento aos requisitos técnicos e às comprovações das regularidades imobiliária e de seus respectivos proprietários, mediante a avaliação e validação pela equipe técnica multidisciplinar a ser designada pela promitente compradora.
- 5.2.2. O recebimento do imóvel ocorrerá da seguinte forma:



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

- 5.2.2.1. Provisoriamente, pelo responsável do promitente comprador, no momento da assinatura da Escritura Pública de Compra e Venda, com imediata cessão da posse no imóvel, comprometendo-se o promitente vendedor a manter o imóvel livre e desembaraçado de quaisquer ônus até que se proceda ao registro perante o Cartório do Registro Geral de Imóveis.
- 5.2.2.2. O promitente vendedor fica obrigado a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, às suas expensas, no todo ou em parte, o objeto em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes da execução ou materiais empregados, cabendo à fiscalização não atestar a última e/ou única medição de serviços até que sejam sanadas todas as eventuais pendências que possam vir a ser apontadas no recebimento provisório.
- 5.2.2.3. Os serviços poderão ser rejeitados, no todo ou em parte, inclusive antes do recebimento provisório, quando em desacordo com as especificações constantes no Termo de Referência e na proposta, devendo ser substituídos no prazo de 30 (trinta) dias corridos, a contar da notificação por escrito do promitente vendedor, às suas custas, sem prejuízo da aplicação das penalidades.
- 5.2.2.3.1. Caso haja irregularidades que impeçam o recebimento provisório, o fiscal, conforme o caso, deverá solicitar ao contratado, por escrito, as respectivas correções.
- 5.2.2.3.2. Após as adequações, será realizada a vistoria pela Comissão Técnica Multidisciplinar que deverá manifestar-se sobre o cumprimento das exigências de caráter técnico da conformidade do serviço recebido com as exigências contratuais, visando subsidiar o gestor do contrato no recebimento provisório, no prazo de 05 (cinco) dias úteis.
- 5.2.2.4. Definitivamente, pelo responsável do promitente comprador, mediante o Registro da Escritura no Cartório de Registro de Imóveis.
- 5.2.2.5. Caso haja irregularidades que impeçam o recebimento definitivo, o gestor, conforme o caso, deverá solicitar ao contratado, por escrito, as respectivas correções no prazo de 30 (trinta) dias corridos.
- 5.2.2.6. O prazo para a solução, pelo contratado, de inconsistências na execução do objeto ou de irregularidade quanto a sua habilitação, verificadas pela Administração durante a análise prévia à liquidação de despesa, não será computado para os fins do recebimento definitivo.



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

5.2.2.7. O recebimento provisório ou definitivo não excluirá a responsabilidade civil pela solidez e pela segurança dos bens nem a responsabilidade ético profissional pela perfeita execução do contrato.

- 5.3. **Local/endereço do imóvel:** Considerando o objeto da presente contratação, aquisição de imóvel deverá ser localizado na região Central do Município de Vila Velha/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.
- 5.4. **Garantia, manutenção e assistência técnica:** não haverá necessidade de estabelecer prazos de garantia, manutenção e assistência técnica para o bem a ser adquirido, pois trata-se de aquisição de imóvel.

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 Promitente Comprador e o Promitente Vendedor 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 Promitente Comprador poderá convocar representante do Promitente Vendedor para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.
- 6.4. Após a assinatura do contrato ou instrumento equivalente, o Promitente Comprador poderá convocar o representante do Promitente Vendedor para reunião inicial para apresentação do plano de fiscalização, que conterá informações acerca das obrigações contratuais, dos mecanismos de fiscalização, das estratégias para execução do objeto, do plano complementar de execução do PROMITENTE VENDEDOR, quando houver, do método de aferição dos resultados e das sanções aplicáveis, dentre outros.
- 6.5. 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/aquisição.
- 6.6. **Da Fiscalização do Contrato.**



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

6.6.1. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) gestor (es) e fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos. Tais profissionais serão indicados pela SEDU após a homologação da Chamada Pública.

6.6.2. Todos os indicados, nos termos do art. 117, caput, da Lei nº 14.133, de 2021, deverão exercer as atribuições contidas no art. 11, do Decreto Estadual nº 5.545-R, de 2023, no que couber.

6.7. Gestor do Contrato.

6.7.1. A execução da gestão do contrato deverá ser realizada pelo(s) servidor(es), ou pelos respectivos substitutos. Tais profissionais serão indicados pela SEDU após a homologação da Chamada Pública.

6.7.2. 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 2023, no que couber.

6.7.2.1. Acompanhar sistematicamente a execução do objeto da contratação;

6.7.2.2. Anotar em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, apontando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados;

6.7.2.3. Aprovar a medição dos os serviços efetivamente realizados em consonância com o previsto no contrato;

6.7.2.4. Comunicar formalmente o PROMITENTE VENDEDOR, em caso de descumprimento de cláusulas contratuais, para que este tome as providências cabíveis à regularização de faltas ou defeitos;

6.7.2.5. Examinar e conferir notas fiscais, faturas ou documentos equivalentes, e formalizar o recebimento provisório do produto ou serviço;

6.7.2.6. Fazer diligências junto ao PROMITENTE VENDEDOR, se for o caso, adotando controles adequados e suficientes para registro destas reuniões;

6.7.2.7. Informar ao gestor, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência;

6.7.2.8. Manifestar-se sobre todas as solicitações e reclamações relacionadas à execução dos contratos, observando-se o prazo de um mês, admitida a prorrogação motivada por igual período, ou aquele estabelecido em contrato para emissão de decisões pela Administração;



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

- 6.7.2.9. Receber provisoriamente aquisições, obras ou serviços sob sua responsabilidade;
- 6.7.2.10. Manifestar-se sobre o cumprimento das exigências de caráter técnico das obras e serviços e, no caso de compras, da conformidade do material recebido com as exigências contratuais, visando subsidiar o gestor do contrato no recebimento definitivo; e
- 6.7.2.11. Solicitar a reparação, correção, remoção, reconstrução ou substituição, a expensas do contratado, no total ou em parte, de objeto do contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes de sua execução ou de materiais nela empregados;
- 6.7.2.12. Acompanhar a manutenção, pelo contratado, das condições estabelecidas em instrumento convocatório e contrato e das exigências legais;
- 6.7.2.13. Conferir a importância a ser paga, constante no documento comprobatório da despesa, com base no contrato, na nota de empenho e no recebimento do produto ou serviço pelo fiscal do contrato;
- 6.7.2.14. Conferir a manutenção das condições de habilitação, em especial da regularidade fiscal, social e trabalhista, e analisar o cumprimento dos encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais resultantes da execução do contrato com dedicação de mão de obra exclusiva para fins de comprovação do cumprimento da obrigação contratual;
- 6.7.2.15. Receber definitivamente aquisições, obras ou serviços sob sua responsabilidade após o atendimento dos itens 6.7.2.13 e 6.7.2.14;
- 6.7.2.16. Manifestar-se sobre todas as solicitações e reclamações relacionadas à execução dos contratos, observando-se o prazo de um mês, admitida a prorrogação motivada por igual período, ou aquele estabelecido em contrato para emissão de decisões pela Administração;
- 6.7.2.17. Manter controle atualizado dos saldos de empenhos e dos pagamentos efetuados, evitando a realização de serviço ou fornecimento sem prévio empenho;
- 6.7.2.18. Orientar os fiscais de contrato no desempenho de suas atribuições;
- 6.7.2.19. Promover, quando couber, reunião inicial para esclarecimento das obrigações contratuais, após a assinatura do contrato;
- 6.7.2.20. Providenciar, quando necessário, a formalização da celebração de aditivos, prorrogações, reajustes ou rescisões contratuais;



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

- 6.7.2.21. Realizar o controle do valor e atualização das garantias e informar a unidade de contabilidade e finanças para os devidos registros;
- 6.7.2.22. Subsidiar o ordenador de despesas na aplicação de penalidades advindas de inexecução parcial ou total do contrato, nos termos do regulamento estadual;
- 6.7.2.23. Verificar o cumprimento das obrigações fiscais, sociais e trabalhistas; e
- 6.7.2.24. Zelar pelo equilíbrio econômico-financeiro do contrato, avaliando e promovendo as solicitações conforme o caso.

7. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO.

7.1. Da avaliação:

- 7.1.1. Em razão da natureza da contratação, que faz referência a aquisição de imóvel, a única prestação a ser realizada é a disponibilização do imóvel nas condições especificadas neste Termo de Referência, razão pela qual não haverá a necessidade da utilização do Instrumento de Medição de Resultado (IMR);
- 7.1.2. Para a aferição da execução contratual, a fiscalização deverá verificar a realização das eventuais adaptações identificadas durante a visita técnica e aceitas pelo proponente, dentro do prazo a ser definido pela comissão multidisciplinar responsável pela visita, com base nas especificidades identificadas, visando à melhor adequação à situação do imóvel vistoriado.
- 7.1.3. O valor a ser pago será definido de forma objetiva, devendo ser considerado o menor valor entre o Laudo de Avaliação do imóvel, e a proposta apresentada pelo proponente, razão pela qual não se admite variação de preço, e que este deverá ser compatível com os valores praticados pelo mercado.
- 7.1.4. Para a obtenção do preço, serão considerados critérios como a localização do imóvel, características e preço praticado pelo mercado na região onde o imóvel está localizado, de modo que as “variáveis” serão avaliadas anteriormente à execução do contrato.

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

- 7.2.1. 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.
- 7.2.2. Constatado que o PROMITENTE VENDEDOR não se encontra em situação de regularidade fiscal ou trabalhista, ele será notificado para no prazo de 10 (dez)



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

dias úteis, regularizar tal situação ou, no mesmo prazo, apresentar defesa, observando-se o procedimento de aplicação de sanções.

- 7.2.3. 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.
- 7.2.4. Em um contrato, se as justificativas apresentadas pelo contratado não forem aceitas, uma multa de 2% sobre o valor do contrato será aplicada. Essa penalidade ocorre quando o contratado não consegue comprovar a regularidade de suas ações ou quando a defesa apresentada não é considerada válida.
- 7.2.5. Depois de transcorridos 30 (trinta) dias úteis da notificação da multa, se a contratada 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.
- 7.2.6. Em se tratando de irregularidade fiscal decorrente de crédito estadual, o Promitente Comprador informará à Procuradoria Fiscal da Procuradoria Geral do Estado/ES sobre os créditos em favor do Promitente Vendedor, antes mesmo da notificação ao Promitente Vendedor.

7.3. Do Prazo de Pagamento.

- 7.3.1. O pagamento será efetuado no prazo máximo de até 10 (dez) dias úteis, após o ateste da Subgerência de Patrimônio – SPATR/SEDU, contados a partir da autorização da autoridade competente, e nos termos do artigo 34 do Decreto Estadual nº 5.545/2023.
- 7.3.2. Ao encaminhar a solicitação de pagamento, o gestor do contrato deve especificar a data de vencimento da obrigação.
- 7.3.3. Decorrido o prazo indicado no item 7.3.1, incidirá multa financeira nos seguintes termos:

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

Onde:

VM = Valor da Multa Financeira.

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



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

ND = Número de dias em atraso.

7.3.4. A liquidação das despesas obedecerá rigorosamente ao estabelecido na Lei 4.320, de 1964, assim como na Lei Estadual 2.583, de 1971.

7.4. Da Forma de Pagamento.

7.4.1. O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo contratado.

7.4.2. Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

7.4.3. Por se tratar de contrato de compra e venda de imóvel, não haverá retenção tributária por parte da Administração Pública, cabendo ao proponente o recolhimento dos tributos eventualmente devidos, ressalvado imposto de transferência, conforme legislação vigente.

7.4.4. O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, em 02 (duas) parcelas conforme a seguir:

7.4.4.1. **Primeira parcela:** correspondente a 50% (cinquenta por cento) do valor acordado em até 10 (dez) dias úteis após a lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda;

7.4.4.2. **Segunda parcela:** correspondente a 50% (cinquenta por cento) do valor acordado em até 10 (dez) dias úteis após o registro perante o Cartório do Registro Geral de Imóveis;

7.4.5. O pagamento estará condicionado à apresentação das certidões de regularidade fiscal, tributária, previdenciária e trabalhista vigente do PROMITENTE VENDEDOR.

8. FORMA E CRITÉRIOS DE IDENTIFICAÇÃO DO FORNECEDOR E DO REGIME DE EXECUÇÃO.

8.1. Da Forma e Critério de Julgamento da Proposta.

8.1.1. Os critérios de avaliação das propostas deverão ser de caráter eliminatórios, e o procedimento só poderá resultar em contratação/aquisição 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



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

administração pública.

- 8.1.2. 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.
- 8.1.3. 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.
- 8.1.4. 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 do imóvel, além de levantar quaisquer dados complementares que se fizerem necessários.
- 8.1.5. Finalizados os procedimentos de vistoria, será emitido Relatório Técnico pela equipe técnica multidisciplinar, verificando os documentos apresentados pelo proponente com a infraestrutura encontrada.
- 8.1.6. O resultado da prospecção do mercado imobiliário será divulgado.
- 8.1.7. Ainda que o imóvel atenda aos requisitos do item 4.1, 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 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.
- 8.1.8. Caso se encontre apenas um imóvel em condições de atender ao objetivo proposto, a Administração Pública poderá optar pela inexigibilidade de licitação, com fundamento no artigo 74, V, da Lei n. 14.133/2021.
- 8.1.9. 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 procedimento licitatório.
- 8.1.10. O imóvel cuja proposta atenda aos requisitos estabelecidos, deverá ser encaminhado à Comissão de Avaliação Imobiliária – CAI/SEDU, com objetivo de



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

avaliar se o valor proposto pela aquisição 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.

- 8.1.10.1. O valor total a ser pago pela aquisição 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.
- 8.1.10.2. O Laudo de Avaliação será formalmente encaminhado ao(s) proponente(s) para ciência e sua manifestação quanto ao aceite ou não do valor avaliado;
- 8.1.11. O(s) proponente(s) deve(m) encaminhar proposta comercial preenchida em conformidade com os elementos exigidos e, com validade mínima de 180 (cento e oitenta) dias corridos.
- 8.1.12. 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.
- 8.1.13. A Chamada Pública não implica em obrigatoriedade da aquisição 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 do artigo 74, Inciso V da Lei Federal nº 14.133/2021.
- 8.1.14. O pagamento do valor relativo à aquisição somente será devido após o início da vigência do contrato de aquisição, desde que não haja intervenções ou adequações a serem realizadas pelo proponente, e ocorra a entrega definitiva do imóvel.

8.1.15. Forma de Execução.

- 8.1.15.1. A aquisição do imóvel ocorrerá após a assinatura do contrato e publicação no PNCP, observando as condições contidas neste Termo de Referência e no processo administrativo vinculado. As condições, compromissos, objeto e vigência e demais termos a serem observados estarão formalizados no



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

instrumento contratual.

8.1.16. Da Forma de Fornecimento.

8.1.16.1. O imóvel será entregue provisoriamente no momento da assinatura da escritura Pública de Compra e Venda, com imediata cessão da posse do imóvel.

8.1.16.2. A propriedade do bem será definitivamente transferida após a assinatura da escritura pública de compra e venda e seu registro no Cartório de Registro de Imóveis.

9. DAS EXIGÊNCIAS DE HABILITAÇÃO.

9.1. Justificativa da Exigência dos Requisitos de Habilitação.

9.1.1. A exigências dos requisitos de habilitação visam garantir a idoneidade do proponente em celebrar o contrato administrativo que atenda ao interesse público, bem como a verificação do atendimento dos requisitos solicitados no imóvel que será objeto da contratação/aquisição.

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 aquisição 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 necessite 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.



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

9.2. As exigências de habilitação se encontram relacionadas no Anexo I deste Termo de Referência.

10. DA ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO/AQUISIÇÃO.

- 10.1. O custo total estimado da aquisição é de R\$ 12.869.442,00 (doze milhões, oitocentos e sessenta e nove mil e quatrocentos e quarenta e dois reais), e foi obtido por meio de pesquisa em sites de imobiliárias na região pretendida, conforme informações no item 7. do ETP sobre o registro no E-Docs nº 2025-853D9V) à peça #52.
- 10.2. Esclarecemos que o valor do imóvel sofre alteração de vários fatores como, por exemplo: tamanho, localização, topografia, zoneamento, infraestrutura urbana disponível na região, disponibilidade e proximidade a serviços públicos e urbanos, regularidade documental, interesses do proprietário, entre outros.
- 10.3. Destaca-se que o valor previsto está compatível com os valores praticados pelo mercado e foi obtido em consonância com o disposto no art. 23, da Lei Federal nº 14.133/2021 e no art. 35, do Decreto Estadual nº 5.352-R/2023. Considerando ainda que o valor acima é meramente estimativo e poderá sofrer variações, conforme Laudo de Avaliação que será submetido à análise da CAI/SEDU para homologação.
- 10.4. Em virtude da natureza da contratação/aquisição de imóvel, o preço a ser contratado é fixo e não será aplicado o reajuste.
- 10.5. O valor a ser efetivamente pago pela aquisição do imóvel estará limitado ao estabelecido no Laudo de Avaliação que será submetido à análise pela CAI/SEDU, após constatado imóvel que atenda ao chamamento público, art. 96, Inciso III e art. 100, Inciso IV, ambos do Decreto Estadual nº 3126-R, de 21/12/2012, para homologação.

11. DA ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA.

- 11.1. As despesas decorrentes da presente aquisição correrão à conta de recursos específicos consignados no orçamento desta SEDU.
- 11.2. A contratação será atendida pela seguinte dotação orçamentária:
- 11.3. Programa do PPA (2024–2027).
- 11.3.1. Programa do PPA: 0032 - Gestão e Suporte Educacional.



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

- 11.3.2. Programa de Trabalho:12.122.0032.1450 – Modernização, Ampliação e Adequação das Unidades Administrativas.
- 11.3.3. Natureza da Despesa: 449061;
- 11.3.4. Grupo de Despesa: 4
- 11.3.5. Elemento de Despesa: 61 Aquisição de Imóveis
- 11.3.6. Subelemento: 07 Imóveis de Uso Educacional.
- 11.3.7. Fonte de Recursos: 1500.
- 11.4. A aquisição do imóvel encontra-se prevista no Plano de Contratações Anual da SEDU para o exercício de 2026, conforme registro nº 2025-113W5P, sob o identificador 2026-PCA-SEDU 055, sendo que a programação orçamentária correspondente será definida após a aprovação do referido plano pela Assembleia Legislativa do Estado do Espírito Santo (AL/ES), cuja publicação está prevista para outubro de 2025, nos termos do Decreto Estadual nº 5.307/2025.
- 11.5. A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes, se necessária, será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos 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 17 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 aquisição de imóvel, a futura contratação/aquisição 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 aquisição de imóvel.
- 13.3. Ademais, estão previstas nas obrigações das partes a vistoria do imóvel, responsabilidade do proprietário por defeitos anteriores ao registro da escritura pública de compra e venda, dentre outras obrigações pertinentes à futura relação contratual, tornando dispensável o IMR.
- 14. DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES.**



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

14.1. Obrigações do Contratado:

- 14.1.1. Apresentar documentação hábil a comprovar o atendimento dos requisitos gerais e os ambientes e áreas, ambos definidos no tópico 4.1 deste Termo de Referência - TR;
- 14.1.2. Cumprir o prazo estabelecido no item 1.8 e 9.1.4 do termo de Referência, caso existam adaptações e/ou intervenções a serem realizadas no imóvel, apontadas no documento elaborado pela Comissão Técnica Multidisciplinar;
- 14.1.3. Corrigir eventuais pendências informadas pela comissão de recebimento no prazo definido pela PROMITENTE COMPRADORA;
- 14.1.4. Responder pelos vícios e defeitos anteriores a aquisição;
- 14.1.5. Responsabilizar-se pelo perfeito funcionamento do imóvel, objeto do contrato, inclusive nas eventuais adequações e/ou intervenções realizadas para a entrega;
- 14.1.6. Entregar à PROMITENTE COMPRADORA o imóvel em estado de servir à finalidade pública definida no objeto e de acordo como estabelecido no item 4 e 5.2. deste Termo de Referência;
- 14.1.7. Entregar o imóvel limpo e desocupado, bem como em perfeitas condições no momento da tradição;
- 14.1.8. Responder pelos vícios e defeitos anteriores ao registro da escritura pública de compra e venda;
- 14.1.9. Fornecer à PROMITENTE COMPRADORA recibo discriminado da importância paga;
- 14.1.10. Averbar edificações, as benfeitorias úteis, necessárias e voluptuárias, quando for o caso;
- 14.1.11. Cumprir com todas as determinações previstas neste Termo de Referência e anexo, bem como no edital de chamada pública;
- 14.1.12. Garantir que o imóvel estará livre e desembaraçado e desocupado, pronto para concretização do negócio, sem quaisquer ônus ou restrições civis ou judiciais;
- 14.1.13. Corrigir eventuais pendências informadas pela comissão de recebimento no prazo definido pela PROMITENTE COMPRADORA;
- 14.1.14. Arcar com despesas, taxas e impostos devidos no ano/exercício da aquisição do imóvel e anos anteriores, inclusive seus parcelamentos caso



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

- haja, antes da assinatura da Escritura Pública de Compra e Venda;
- 14.1.15. Arcar com despesas a serem cumpridas antes da assinatura do contrato de promessa de compra e venda e/ou da lavratura da escritura do imóvel;
- 14.1.16. Responsabilizar-se pelo perfeito funcionamento do imóvel, objeto do contrato, inclusive as eventuais adequações a serem realizadas para a entrega conforme descrito no item 1.8. deste Termo de Referência;
- 14.1.17. Manter todas as condições exigidas no Termo de Referência até o Registro da Escritura no Cartório de Registro de Imóveis e a formalização da entrega do imóvel;
- 14.1.18. Comparecer, no prazo máximo de até 5 (cinco) dias úteis, após a devida notificação pela PROMITENTE COMPRADORA, ao Cartório de Notas para assinar a Escritura de Compra e Venda.
- 14.1.19. Responsabilizar-se pela atualização da escritura registrada no Cartório de Registro de Imóveis, certificando-se de que as dimensões do imóvel e de eventuais edificações estejam em consonância com a proposta comercial e com os apontamentos identificados por meio das visitas “*in loco*” e do laudo de avaliação.
- 14.1.20. A PROMITENTE VENDEDORA deverá comprometer-se a liquidar qualquer dívida que venha ocorrer e liberar da matrícula qualquer impedimento, restrição ou ônus que venham recair sobre o imóvel por fato pretérito à transação de compra e venda em favor do Estado.
- 14.1.21. Projeto arquitetônico legal aprovado;
- 14.1.22. Habite-se da edificação conforme implantado no local.
- 14.1.23. Alvará válido emitido pelo Corpo de Bombeiros Militares do Espírito Santo – CBMES;
- 14.1.23.1. Poderá ser admitido o alvará provisório desde que o alvará definitivo seja entregue em até 180 (cento e oitenta) dias, após o término do prazo estabelecido para a realização das intervenções, no item 9.1.4.
- 14.1.24. Devem ser apresentados, no mínimo, os seguintes documentos para fins de certificação do atendimento dos requisitos exigidos no presente TR:
- 14.1.24.1. Relatório fotográfico do imóvel, com fotos tiradas sob diferentes pontos de vista.
- 14.1.24.2. Plantas de situação ou croqui de localização do imóvel.



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

- 14.1.24.3. Declaração de que o imóvel ofertado atende aos requisitos gerais exigidos elencados na TABELA 05 deste TR.
- 14.1.24.4. Itinerário(s) da(s) linha(s) de transporte público que transita(m) próximo ao endereço do imóvel ofertado (disponíveis no site <https://ceturb.es.gov.br/Itinerarios>) e a localização do ponto de ônibus mais próximo ao imóvel (disponível no aplicativo da GVBUS).
- 14.1.25. Caso disponha, o levantamento topográfico planialtimétrico.
- 14.1.26. Regularização do imóvel: o imóvel deve ser regularizado quanto ao valor da área total registrada em cartório antes da entrega do imóvel, a fim da entrega não ter nenhum embaraço regulatório.
- 14.1.27. Regularização das escrituras: comprometer-se a entregar o imóvel com escritura regularizada quanto às novas áreas e modificações caso houver.

14.2. Obrigações do Contratante:

- 14.2.1. Pagar o valor do imóvel, após o cumprimento pelo PROMITENTE VENDEDORA das condições dispostas no item 7.3 e 7.4 deste Termo de Referência;
- 14.2.2. Receber o imóvel conforme condições estabelecidas no item 4 e 5.2. deste Termo de Referência;
- 14.2.3. Utilizar o imóvel para atendimento de finalidade pública;
- 14.2.4. Designar equipe técnica multidisciplinar, a ser instituída pela SEDU, para realização da visita *in loco*, conforme disposto no item 14.1.20;
- 14.2.5. Elaborar Relatório de Vistoria nos termos definidos no item 5.2.2.3.2 do Termo de Referência;
- 14.2.6. Levar imediatamente ao conhecimento da PROMITENTE VENDEDORA qualquer dano ou inconformidade cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros, estabelecendo prazos para seu cumprimento;
- 14.2.7. Verificar se a escritura registrada no Cartório de Registro de Imóveis, contém as dimensões do terreno e averbações de eventuais edificações ou demolições em conformidade com a proposta comercial e os apontamentos identificados por meio da visita *in loco* e do laudo de avaliação.



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

14.2.8. Designar servidor(es) responsável(is) pelo acompanhamento e fiscalização da execução do contrato.

15. TRATAMENTO DE DADOS PELA LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS.

- 15.1. As partes se comprometem sempre que tiverem acesso ou realizarem qualquer tipo de tratamento de dados pessoais, 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 proponente 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 tratamento;
- 15.6. As partes devem assegurar que o acesso a dados pessoais seja limitado à Contratante, e aos servidores/agentes públicos da SEDU que necessitem de acessar os dados pertinentes, na medida em que sejam estritamente



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

- 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.**Da 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 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



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

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. SANÇÕES ADMINISTRATIVAS.

- 16.1. Comete infração administrativa, nos termos da Lei nº 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 nº 12.846/2013.
- 16.2. Serão aplicadas ao contratado que incorrer nas infrações acima descritas as seguintes sanções:
- 16.2.1. 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 nº 14.133/2021);



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

- 16.2.2. Impedimento de licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “b”, “c” e “d” do subitem acima deste Termo de Referência, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, § 4º, da Lei nº 14.133/2021);
- 16.2.3. Declaração de inidoneidade para licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “e”, “f”, “g” e “h” do subitem acima deste termo de Referência, bem como nas alíneas “b”, “c” e “d”, que justifiquem a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §5º, da Lei nº 14.133/2021);
- 16.2.4. Multas (art. 156, II, e § 3º, da Lei 14.133/2021), observados os seguintes parâmetros:
- 16.2.4.1. 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;
 - 16.2.4.2. 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 16.1;
 - 16.2.4.3. Multa compensatória de 0,5% (cinco décimos por cento) a 20% (vinte por cento) incidente sobre o valor do contrato, para as infrações descritas nas alíneas “b” a “h” do subitem 16.1.
- 16.3. 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).
- 16.4. 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.
- 16.5. 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).
- 16.6. A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções, na forma do art. 156, § 7º, da Lei nº 14.133/2021.
- 16.7. Na aplicação das sanções serão considerados (art. 156, § 1º, da Lei 14.133/2021):



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

- 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.

16.8. 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).

16.9. 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:

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

16.9.2. 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;

16.9.3. 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;

16.9.4. 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;

16.9.5. Ofertada a defesa prévia ou expirado o prazo sem que ocorra a sua apresentação, a Administração proferirá decisão fundamentada e adotará



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

as medidas legais cabíveis, resguardado o direito de recurso, que deverá ser exercido nos termos da Lei 14.133/2021;

- 16.10. 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).
- 16.11. 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).
- 16.12. 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).
- 16.13. 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.
- 16.14. 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).
- 16.14.1. 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.



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

16.15. 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.

17. ANÁLISE DE RISCOS E MATRIZ DE ALOCAÇÃO DE RISCOS.

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

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

17.3. Assim, frente a avaliação dos riscos apresentados neste TR, identificamos que a contratação/aquisição para a SRE Vila Velha, localizada no município de Vila Velha, demonstra ser possível e 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”.

18. MAPA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS.

18.1. INTRODUÇÃO.

18.1.1. 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.

18.1.2. 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.

18.1.3. 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 **escolha de fornecedores** e a de **execução contratual**.



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

- 18.1.4. 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.
- 18.1.5. Portanto, o presente Mapa de Gerenciamento de Riscos tem o intuito de:
- 18.1.5.1. Identificar e analisar os principais riscos;
 - 18.1.5.2. Compreender sua natureza;
 - 18.1.5.3. Determinar seu nível, por intermédio da combinação do impacto e de suas probabilidades;
 - 18.1.5.4. Propor ações preventivas e de contingência;
 - 18.1.5.5. Definir seus respectivos responsáveis.
- 18.1.6. Pretende-se, desta forma, no âmbito da SEDU contribuir quanto aos aspectos das políticas educacionais por meio das contratações e aquisições que realiza, na intenção de atender ao 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.

19. DESCRIÇÃO E DEFINIÇÃO DE PARÂMETROS.

- 19.1. 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/aquisição proposta.
- 19.2. 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:
- 19.2.1. As disposições e definições do Decreto Estadual nº 5352-R, de 28 de março de 2023;
 - 19.2.2. A identificação e descrição do(s) evento(s);
 - 19.2.3. A atribuição quantitativa e qualitativa **da probabilidade e do impacto** de ocorrência do(s) evento(s);



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

19.2.4. 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

19.2.4.1. A identificação do(s) possível(is) dano(s) potencial(is);

19.2.4.2. A descrição da(s) possível(is) ação(ões) preventiva(s);

19.2.4.3. A descrição da(s) possível(is) ação(ões) de contingência;

19.2.4.4. A identificação do(s) responsável(is) pela(s) ação(ões) proposta(s).

19.2.5. 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:

19.2.5.1. **Pouco provável:** quando o histórico conhecido apontar para a baixa frequência de ocorrência;

19.2.5.2. **Provável:** quando o histórico conhecido apontar para a frequência razoável de ocorrência; e

19.2.5.3. **Muito provável:** quando o histórico conhecido apontar para a elevada frequência de sua ocorrência.

19.2.6. No intuito de subsidiar a **classificação do impacto** do evento danoso, utilizam-se as seguintes definições do Decreto Estadual nº 5352-R/2023, adaptadas:

19.2.6.1. **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;

19.2.6.2. **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;



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação




- 19.2.6.3. **Alto:** danos que comprometem a essência do processo de 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.
- 19.2.7. 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.
- 19.2.8. 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)

- 19.2.9. 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



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

- 19.2.9.1. 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) preventiva (s) e/ou de contingência;
- 19.2.9.2. Na **região amarela ou valor 75 e 100** – o nível de risco é entendido como **médio**;
- 19.2.9.3. Na **região vermelha ou valor 150 e 225** – o nível de risco é entendido como **alto**.
- 19.2.9.3.1. No caso de riscos classificados como nível médio e alto, deve(m) ser, necessariamente, indicada(s) medida(s) preventiva(s) e/ou de contingência.
- 19.2.10. 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:
- 19.2.10.1. Subsecretaria de Estado de Administração e Finanças – SEAF;
 - 19.2.10.2. Gerência Administrativa – GEAD;
 - 19.2.10.3. Subgerência de Patrimônio – SPATR;
 - 19.2.10.4. SUCOM – Subgerência de Compras;
 - 19.2.10.5. Subgerência de Formalização de Contratos, Convênios e Instrumentos Congêneres – SFCCI;
 - 19.2.10.6. Equipe Permanente de Planejamento das Contratações – EPPC/SEDU;
 - 19.2.10.7. Gerência de Informação de Custos – GIC;
 - 19.2.10.8. Agentes de Contratação;
 - 19.2.10.9. Assessoria Especial Jurídica – AE03;
 - 19.2.10.10. Gerência de Orçamento e Finanças – GEOFI;
 - 19.2.10.11. Grupo de Planejamento e Orçamento – GPO;

20. GERENCIAMENTO DOS RISCOS RELACIONADOS À FASE PREPARATÓRIA DA CONTRATAÇÃO/AQUISIÇÃO:

- 20.1. 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



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

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.

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

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

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

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

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

20.2.5. **Classificação**: interna;

20.2.6. **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, Gestor e Técnicos da SRE. 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.

20.2.7. **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/GEAD

20.3. **RISCO 02**: atraso ou demora na conclusão da elaboração e análise dos artefatos



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

necessários para a contratação/aquisição do objeto.

- 20.3.1. **Probabilidade (qualitativa e quantitativa):** provável – 10;
- 20.3.2. **Impacto (qualitativo e quantitativo):** alto – 15;
- 20.3.3. **Nível de risco (qualitativo e quantitativo):** alto – 150;
- 20.3.4. **Dano(s):** demora na disponibilização do objeto da contratação/aquisição para atendimento da política pública educacional; não cumprimento dos prazos acordados; não cumprimento do cronograma estabelecido no Plano de Contratação Anual.
- 20.3.5. **Classificação:** interna;
- 20.3.6. **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), 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.
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/aquisição do objeto.	Gerente da GEAD Técnicos da SPATR em conjunto com o Agente de Contratação.

20.3.7. **Ações de contingenciamento:**

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



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

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.
----	--	--

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

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

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

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

20.4.4. **Dano(s):** não ser possível realizar a contratação/aquisição do objeto; não atendimento da política educacional; não cumprimento do cronograma estabelecido no Plano de Contratação Anual.

20.4.5. **Classificação:** interna;

20.4.6. **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/adquirido para o atendimento da política educacional envolvida.	Gerente Administrativo/GEAD Subgerente Patrimônio/SPATR Técnicos da SPTR Gestor e Técnicos da SRE.
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

20.4.7. **Ações de contingenciamento:**

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



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

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
----	---	---

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

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

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

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

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

20.5.5. **Classificação:** interna;

20.5.6. **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

20.5.7. **Ações de contingenciamento:**

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



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

01	Redistribuir as atividades programadas.	Subsecretário da SEAF Gerente da GEAD, Subgerente da SPATR
----	---	--

20.6. 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 16	(75)	(150)	(225)

21. GERENCIAMENTO DOS RISCOS RELACIONADOS À FASE DE ESCOLHA DE FORNECEDORES.

21.1. Pretende-se neste tópico 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.

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

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

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

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

21.2.4. **Dano(s):** impossibilidade de entrega do objeto da contratação; retrabalho com a reavaliação dos critérios de contratação do objeto; demora ou até mesmo o não atendimento da política pública educacional; não cumprimento do cronograma estabelecido no Plano de Contratação Anual.



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

21.2.5. **Classificação:** interna; externa;

21.2.6. **Ações de prevenção:**

Ação	Descrição da ação preventiva	Responsável(is)
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 aquisição do objeto, a preços e prazos atrativos ao mercado.	Técnicos das áreas requisitante e técnica na elaboração do ETP e do TR.
02	Certificar que a Escritura Pública de Compra e Venda e o instrumento contratual seja assinado dentro do prazo de validade da proposta do proponente.	Técnicos das áreas requisitante e técnica, Agente de Contratação e Subgerente da SFCCI.

21.2.7. **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.	Agente de Contratação, mediante apresentação da devida justificativa e autorização da Autoridade Competente.
02	Providenciar a elaboração de novo certame a fim de identificar outras edificações para aquisição, após revisão crítica e alinhamento acerca da demanda que deve ser atendida.	Gerente da GEAD, Subgerente da SPATR e Técnicos da área, Gestor e Técnicos da SRE
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 dos artefatos.
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



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

		Autoridade competente.
--	--	------------------------

21.3. **RISCO 02:** irregularidades/restrições ou impedimentos legais relativos ao imóvel do proprietário.

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):** atraso ou impossibilidade da entrega do objeto da contratação/aquisição, retrabalho com a reavaliação dos critérios de contratação/aquisição do objeto, demora ou até mesmo o não atendimento da política pública educacional; não cumprimento do cronograma estabelecido no Plano de Contratação Anual;

21.3.5. **Classificação:** interna; externa;

21.3.6. **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/aquisição, bem como as respectivas sanções que podem ser aplicadas em decorrência do descumprimento.	Técnicos da SPATR na elaboração do TR Agente de Contratação.
02	Realizar a conferência e validação de todas as condições de habilitação exigidas para a contratação/aquisição no ato da formalização do instrumento contratual.	Agente de Contratação.

21.3.7. **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.	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 a fim de identificar outras edificações para aquisição, após revisão crítica e alinhamento acerca da demanda que deve ser atendida.	Gerente da GEAD Subgerente da SPATR e Técnicos da SRE.

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

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

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

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

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

21.4.5. **Classificação:** interna; externa;

21.4.6. **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/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

21.4.7. 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 proponente não realize as adequações solicitadas.	Técnicos da SPATR, Subgerente da SPATR e Gerente da GEAD.

21.5. Matriz de Probabilidade x Impacto Relativa à Fase de Escolha de Fornecedores.



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

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

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

22.1. 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.

22.2. **RISCO 01:** atraso no início da execução do 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):** atraso ou falhas na execução do objeto contratação/aquisição; baixa qualidade técnica no acompanhamento da execução do objeto contratação/aquisição; atendimento inadequado da política pública educacional; não cumprimento do cronograma estabelecido no Plano de Contratação Anual.

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

22.2.6. **Ações de prevenção:**

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



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

01	Estabelecer claramente nos artefatos (TR e Edital) o prazo e as condições para o início da execução do objeto a ser adquirido e as respectivas sanções que podem ser aplicadas em decorrência do descumprimento.	Gerente da GEAD e Subgerente da SPATR. 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 adquirido e a aplicação das sanções pertinentes a cada tipo de desconformidade identificada.	Gerente da GEAD e Subgerente da SPATR. Agente de Contratação na elaboração do Edital.
03	Realizar, devidamente registrada em ata, a reunião de início de contrato a fim de esclarecer eventuais dúvidas acerca da execução do objeto adquirido.	Gestores do contrato.

22.2.7. 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.	Gestores do contrato.
02	Abrir procedimento para a aplicação de sanção ao contratado.	Gestores do contrato.
03	Abrir procedimento para a rescisão contratual em caso de inércia do contratado e/ou de atraso superior ao aceitável conforme definição contratual.	Gestores do contrato.
04	Após a rescisão, revisar os artefatos e publicar nova chamada pública a fim de identificar outros imóveis para aquisição, após revisão crítica e alinhamento acerca da demanda que deve ser atendida.	Gerente da GEAD e Subgerente da SPATR.

22.3. RISCO 02: desconformidades na execução e/ou descumprimento de cláusulas contratuais por parte da contratada.

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

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



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

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

22.3.4. **Dano(s):** atraso ou falhas na execução do objeto contratado/adquirido; baixa qualidade técnica no acompanhamento da execução do objeto contratado; atendimento inadequado da política pública educacional; danos ao erário; não cumprimento do cronograma estabelecido no Plano de Contratação Anual.

22.3.5. **Classificação:** interna; externa

22.3.6. **Ações de prevenção:**

Ação	Descrição da ação de preventiva	Responsável(is)
01	Estabelecer claramente nos artefatos (TR e Edital) as condições para a execução do objeto a ser adquirido e as respectivas sanções que podem ser aplicadas em decorrência do descumprimento.	Gerente da GEAD e Subgerente da SPATR. 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 adquirido e a aplicação das sanções pertinentes a cada tipo de desconformidade identificada.	Gerente da GEAD e Subgerente da SPATR. 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.

22.3.7. **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 procedimento para a aplicação de sanção ao contratado.	Gestores do Contrato.
03	Abrir os procedimentos para a rescisão contratual em caso de inércia ou reincidência do contratado.	Gestores do Contrato.



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

04	Após a rescisão, revisar os artefatos e publicar nova chamada pública a fim de identificar outros terrenos para aquisição, após revisão crítica e alinhamento acerca da demanda que deve ser atendida.	Gerente da GEAD e Subgerente da SPATR
----	--	---------------------------------------

22.4.RISCO 03: irregularidades/restrições ou impedimentos legais relativos à contratada ou ao imóvel.

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

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

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

22.4.4. Dano(s): deficiência na execução do objeto contratado/adquirido; atendimento inadequado da política pública educacional; rescisão do contrato; morosidade e o não atendimento da política pública educacional; não cumprimento do cronograma estabelecido no Plano de Contratação Anual.

22.4.5. Classificação: interna; externa;

22.4.6. 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. 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.

22.4.7. Ações de contingenciamento:

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



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

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 quando couber.	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 aquisição, após revisão crítica e alinhamento acerca da demanda que deve ser atendida.	Gerente da GEAD, Subgerente da SPATR.

22.5. **RISCO 04:** não realização das adequações exigidas e necessárias para a aquisição do imóvel.

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

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

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

22.5.4. **Dano(s):** atraso ou impossibilidade da entrega do objeto da contratação/aquisição; retrabalho com a reavaliação dos critérios de contratação/aquisição do objeto; demora ou até mesmo o não atendimento da política pública educacional; não cumprimento do cronograma estabelecido no Plano de Contratação Anual.

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

22.5.6. **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.	Gerente da GEAD, Subgerente da SPATR.
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.
04	Fiscalizar a execução das obras de adequação necessárias e certificar quanto ao cumprimento do objeto e dos prazos estabelecidos no TR e Edital.	Gerente da GEAD, Subgerente da SPATR.

22.5.7. 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. Gerente da GEAD, Subgerente da SPATR.
02	Abrir o procedimento para a aplicação de sanção por descumprimento de cláusula contratual.	Gestores do contrato, Gerente da GEAD, Subgerente da SPATR, Técnicos da SPATR.
03	Abrir procedimento para contratação de empresa que realize as 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, Gerente da GEAD, Subgerente da SPATR, Técnicos da SPATR.
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

22.6. RISCO 05: alienação do imóvel durante o processo de aquisição.

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



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

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

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

22.6.4. **Dano(s):** necessidade de realocação da unidade administrativa de forma inoportuna e urgente; retrabalho com a reavaliação dos critérios de aquisição do objeto;

22.6.5. **Classificação:** interna, externa;

22.6.6. **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.

22.6.7. **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 aquisição, 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

22.7. 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 (75)
	PROVÁVEL 10	(50)	R04 (100)	R03 R04 R05 (150)
	MUITO PROVÁVEL 15	R06 (75)	(150)	(225)

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

23.1. Considerando a análise dos riscos supracitados, foi necessário identificar a pertinência e/ou a obrigatoriedade da alocação dos riscos entre o contratante e o 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 Promitente Vendedor e/ou pela SEDU, que possam mitigar a ocorrência do evento durante a fase de execução contratual.

23.2. Desta forma segue a matriz de alocação dos riscos:

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		
01	Falhas na execução do objeto contratado/aquisição.		
02	Atendimento inadequado da política pública educacional.		
03	Baixa qualidade técnica na execução do objeto contratado/adquirido.		



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

04	Danos ao erário.	
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/adquirido 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/adquirido 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/adquirido.	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 aquisição, 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/terreno.



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

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
Id	Descrição do dano		
01	Deficiência na execução do objeto contratado/adquirido		
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/aquisição, 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 aquisição, 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 o processo de aquisição			
Probabilidade:	<input checked="" type="checkbox"/> Pouco Provável	<input type="checkbox"/> Provável	<input type="checkbox"/> Muito Provável
Impacto:	<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Médio	<input checked="" type="checkbox"/> Alto



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

Nível de Risco: () Baixo (X) Médio () Alto		
Dano	Descrição do dano	
01	Deficiência na execução do objeto contratado/adquirido	
02	Atraso ou impossibilidade da entrega do objeto da contratação/aquisição.	
03	Retrabalho com a reavaliação dos critérios de contratação/aquisição do objeto	
04	Não cumprimento do cronograma estabelecido no Plano de Contratação Anual.	
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.
	Após a rescisão, revisar os artefatos e publicar nova chamada pública a fim de identificar outras edificações para aquisição, 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 04: Não realização das adequações exigidas e necessárias para a aquisição do imóvel.			
Probabilidade:	(X) Pouco Provável	(x) Provável	() Muito Provável
Impacto:	() Baixo	() Médio	(X) Alto
Nível de Risco:	() Baixo	(X) Médio	() Alto
Dano	Descrição do dano		
01	Atraso ou impossibilidade da entrega do objeto da contratação/aquisição.		



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

02	Retrabalho com a reavaliação dos critérios de contratação/aquisição do objeto	
03	Demora ou até mesmo o não atendimento da política pública educacional.	
Id	Ação de mitigação atribuída à Sedu	Responsável
01	Estabelecer claramente nos artefatos (TR e Instrumento Contratual) as obrigações do 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. Subgerente da SPATR Gerente Administrativo - GEAD Técnicos e Subgerente da SFCCI na formalização do Instrumento Contratual.
Id	Ações de mitigação atribuídas ao contratado	Responsável
01	Cumprir com os prazos e condições para início da execução do objeto contratado.	Contratado
02	Garantir sua regularidade fiscal e do imóvel mediante pagamento das obrigações fiscais durante toda a vigência do contrato.	Contratado
Id	Ação de contingência atribuídas à Sedu	Responsável
01	Exigir memorial descritivo e cronograma de execução para realização das obras de adequação necessárias	Comissão de Avaliação Imobiliária, Gerente Administrativo - GEAD
02	Analisar se o memorial descritivo e cronograma de realização das adequações apresentados atendem ao disposto no TR e Edital	Comissão de Avaliação Imobiliária, Gerente Administrativo - GEAD
03	Notificar o PROMITENTE VENDEDOR quanto ao descumprimento do prazo de início e dar ciência quanto à possibilidade de serem aplicadas as sanções previstas no instrumento contratual.	Gestores do contrato
04	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 e fiscais do instrumento contractual, Subgerente de Patrimônio, Técnico da SPATR, Gerente Administrativo/GEAD
05	Providenciar o procedimento para a aplicação de sanção ao contratado.	Gestores e fiscais do instrumento contratual, Subgerente de Patrimônio; Gerente da GEAD; Técnicos da SPATR
06	Providenciar os procedimentos para a rescisão contratual em caso de não execução das adequações por parte do PROMITENTE VENDEDOR.	Gestores e fiscais do instrumento contratual.



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

07	Após a rescisão, revisar os artefatos e publicar nova chamada pública a fim de identificar outras edificações para aquisição, 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

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;



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

- 1.10. Certidão negativa de incapacidade civil, interdição ou curatela, na hipótese de pessoa física.
- 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);



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

- 2.5. Prova de regularidade com a Fazenda Pública Municipal do domicílio do proponente;
- 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



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

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 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 3.2 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



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

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 PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Contrato nº _____

Processo nº 2025-PL0GR

Chamada Pública nº XX/2025

ID CidadES nº _____

CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA QUE ENTRE SI CELEBRAM O ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, POR INTERMÉDIO DA SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO - SEDU E _____ PARA AQUISIÇÃO DE IMÓVEL.

O Estado do Espírito Santo, por intermédio da Secretaria de Estado da Educação - SEDU, adiante denominada **PROMITENTE COMPRADORA**, órgão da Administração Direta do Poder Executivo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.080.563/0001-93, com sede na Av. César Hilal nº 1111 – Santa Lúcia – Vitória – ES, representada legalmente pelo seu Secretário, VITOR AMORIM DE ÂNGELO, nº funcional 4050355, nomeado pelo Decreto nº 097-S, DE 01.01.2019, e _____, doravante denominada **PROMITENTE VENDEDORA**, com sede na _____, inscrita no CNPJ/MF sob o nº _____, e-mail: _____, neste ato representada _____³, ajustam o presente **CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL**, na forma do disposto no inciso V do art. 74 da Lei Federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021 e dos Decretos Estaduais nº 5.352-R/2023 nº 5.545-R/2023, de acordo com os termos do processo acima mencionado, parte integrante deste instrumento independente de transcrição, juntamente com a Proposta

³ Os dados do representante da contratada estão registrados no formulário 'DADOS COMPLEMENTARES PARA ASSINATURA DO INSTRUMENTO CONTRATUAL', o qual foi classificado como sigiloso no E-docs, em conformidade com as disposições da Lei nº 13.709/2018 - Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), para cumprir as normas de privacidade estabelecidas. Informativo de Contratos Número GECOV/SEGER: 004 - outubro/2023



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

apresentada pela **PROMITENTE VENDEDORA**, ficando, porém, ressalvadas como não transcritas as condições nela estipuladas que contrariem as disposições deste CONTRATO, que se regerá pelas cláusulas seguintes.

1. CLÁUSULA PRIMEIRA: DO OBJETO

1.1. O objeto do presente instrumento é a compra de imóvel _____, com as seguintes características _____, matriculado no Cartório de Imóveis da Comarca de _____ sob o nº _____, livro ____ folha ____, pela **PROMITENTE COMPRADORA**, para instalação da sede da Superintendência Regional de Ensino - SRE de Vila Velha.

1.2. Integram este Contrato, como partes indissociáveis, os seguintes anexos:

1.2.1. O Edital de Chamada Pública nº ____/2025 e todos os seus anexos;

1.2.2. A Proposta Comercial da PROMITENTE VENDEDORA.

2. CLÁUSULA SEGUNDA: DO PREÇO DO IMÓVEL

2.1. O preço do imóvel em promessa de venda é no valor de R\$ _____ (preencher), consoante avaliação realizada pela CAI/SEDU por meio do LAUDO MODELO COMPLETO GEAD/CAI OS _____-2025.

3. CLÁUSULA TERCEIRA: DA FORMALIZAÇÃO E EFETIVAÇÃO DA COMPRA E VENDA

3.1. A formalização se dará inicialmente por meio do presente Contrato de Promessa de Compra e Venda e posterior lavratura de Escritura Pública de Compra e Venda, que será levada a registro perante o Cartório do Registro Geral de Imóveis da respectiva Região, com a descrição do imóvel, forma de pagamento, data da posse e demais dados jurídicos que serão transcritos do presente contrato administrativo.

3.2. A finalização da Compra e Venda do Imóvel objeto desta Promessa de Compra e Venda se dará com o registro perante o Cartório do Registro Geral de Imóvel.

3.3. O pagamento será realizado, por meio de transferência bancária, em duas parcelas:

3.3.1. Primeira parcela: correspondente a 50% (cinquenta por cento) do valor acordado em até 10 (dez) dias úteis após a lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda;



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

3.3.2. Segunda parcela: correspondente a 50% (cinquenta por cento) do valor acordado em até 10 (dez) dias úteis após o registro perante o Cartório do Registro Geral de Imóveis;

3.4.A PROMITENTE VENDEDORA compromete-se a manter o imóvel livre e desembaraçado de quaisquer ônus até que se proceda ao registro perante o Cartório do Registro Geral de Imóveis.

3.5.O pagamento estará ainda condicionado à apresentação das certidões de regularidade fiscal, tributária, previdenciária e trabalhista vigentes da PROMITENTE VENDEDORA.

4. CLÁUSULA QUARTA: DA DISPONIBILIZAÇÃO DO IMÓVEL

4.1.O imóvel deve ser entregue pela PROMITENTE VENDEDORA e efetivamente recebido pela PROMITENTE COMPRADORA, após a certificação do atendimento de todos os requisitos essenciais e desejáveis, descritos no Termo de Referência, mediante a avaliação e validação pela equipe técnica multidisciplinar a ser designada pela PROMITENTE COMPRADORA.

4.2.O recebimento do objeto ocorrerá da seguinte forma:

4.2.1. **Provisoriamente**, pelo responsável da PROMITENTE COMPRADORA, no momento da lavratura/assinatura da Escritura Pública de Compra e Venda, com imediata cessão da posse do imóvel.

4.2.1.1. A PROMITENTE VENDEDORA terá o prazo de **5 (cinco) dias úteis** para comparecer ao Cartório de Notas para assinar a Escritura Pública de Compra e Venda, após a devida notificação pela PROMITENTE COMPRADORA;

4.2.1.2. A PROMITENTE VENDEDORA deverá comprometer-se a manter o imóvel livre e desembaraçado de quaisquer ônus até que se proceda ao registro perante o Cartório do Registro Geral de Imóveis;

4.2.2. **Definitivamente**, pelo responsável da PROMITENTE COMPRADORA, mediante o Registro da Escritura no Cartório do Registro Geral de Imóveis e a entrega do imóvel.

5. CLÁUSULA QUINTA: DOS CUSTOS DA TRANSAÇÃO

5.1.O pagamento das despesas e emolumentos cartorários e demais encargos decorrentes do negócio ficarão a cargo da PROMITENTE COMPRADORA, que serão



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

pagas após efetivada a transação conforme previsto na cláusula terceira acima.

5.2. Fica estabelecido que a PROMITENTE COMPRADORA não pagará despesas de intermediação ou corretagem.

5.3. A PROMITENTE COMPRADORA não arcará com nenhum tributo incidente sobre o imóvel, como também não arcará com despesas de água, luz e gás, além de débitos para com a SPU/União acaso seja o imóvel gravado de aforamento, incidentes em períodos anteriores ao registro desta transação operante o Registro Geral de Imóveis – RGI.

6. CLÁUSULA SEXTA: DO PRAZO DE VIGÊNCIA CONTRATUAL

6.1. O prazo de vigência contratual terá início no dia subsequente ao de sua divulgação no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) e terá duração até a data da escrituração e registro no Cartório competente em nome do Estado do Espírito Santo, nos termos do art. 24 do Decreto Estadual nº 3.126-R/2012.

7. CLÁUSULA SÉTIMA: DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

7.1. Os recursos necessários ao pagamento das despesas, inerentes a este Contrato, correrão a cargo do Programa de Trabalho: 12.122.0032.1450 – Modernização, Ampliação e Adequação das Unidades Administrativas, Natureza da Despesa: 449061; Elemento de Despesa: 61; Fonte de Recursos: 1500.

8. CLÁUSULA OITAVA: DAS RESPONSABILIDADES DAS PARTES

8.1. Compete à **PROMITENTE VENDEDORA:**

8.1.1. Pagar o valor do imóvel, após o cumprimento pelo PROMITENTE VENDEDORA das condições dispostas no item 7.3 e 7.4 do Termo de Referência;

8.1.2. Receber o imóvel conforme condições estabelecidas no item 4 e 5.2. do Termo de Referência;

8.1.3. Utilizar o imóvel para atendimento de finalidade pública;

8.1.4. Designar equipe técnica multidisciplinar, a ser instituída pela SEDU, para realização da visita in loco, conforme disposto no item 14.1.20 do Termo de Referência;

8.1.5. Elaborar Relatório de Vistoria nos termos definidos no item 5.2.2.3.2 do Termo



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

de Referência;

- 8.1.6. Levar imediatamente ao conhecimento da PROMITENTE VENDEDORA qualquer dano ou inconformidade cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros, estabelecendo prazos para seu cumprimento;
- 8.1.7. Verificar se a escritura registrada no Cartório de Registro de Imóveis, contém as dimensões do terreno e averbações de eventuais edificações ou demolições em conformidade com a proposta comercial e os apontamentos identificados por meio da visita in loco e do laudo de avaliação.
- 8.1.8. Designar servidor(es) responsável(is) pelo acompanhamento e fiscalização da execução do contrato.

8.2. Compete à PROMITENTE COMPRADORA:

- 8.2.1. Apresentar documentação hábil a comprovar o atendimento dos requisitos gerais e os ambientes e áreas, ambos definidos no tópico 4.1 do Termo de Referência - TR;
- 8.2.2. Cumprir o prazo estabelecido no item 1.8 e 9.1.4 do termo de Referência, caso existam adaptações e/ou intervenções a serem realizadas no imóvel, apontadas no documento elaborado pela Comissão Técnica Multidisciplinar;
- 8.2.3. Corrigir eventuais pendências informadas pela comissão de recebimento no prazo definido pela PROMITENTE COMPRADORA;
- 8.2.4. Responder pelos vícios e defeitos anteriores a aquisição;
- 8.2.5. Responsabilizar-se pelo perfeito funcionamento do imóvel, objeto do contrato, inclusive nas eventuais adequações e/ou intervenções realizadas para a entrega;
- 8.2.6. Entregar à PROMITENTE COMPRADORA o imóvel em estado de servir à finalidade pública definida no objeto e de acordo como estabelecido no item 4 e 5.2. do Termo de Referência;
- 8.2.7. Entregar o imóvel limpo e desocupado, bem como em perfeitas condições no momento da tradição;
- 8.2.8. Responder pelos vícios e defeitos anteriores ao registro da escritura pública de compra e venda;
- 8.2.9. Fornecer à PROMITENTE COMPRADORA recibo discriminado da importância paga;
- 8.2.10. Averbar edificações, as benfeitorias úteis, necessárias e voluptuárias, quando



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

for o caso;

- 8.2.11. Cumprir com todas as determinações previstas no Termo de Referência e anexo, bem como no edital de chamada pública;
- 8.2.12. Garantir que o imóvel estará livre e desembaraçado e desocupado, pronto para concretização do negócio, sem quaisquer ônus ou restrições civis ou judiciais;
- 8.2.13. Corrigir eventuais pendências informadas pela comissão de recebimento no prazo definido pela PROMITENTE COMPRADORA;
- 8.2.14. Arcar com despesas, taxas e impostos devidos no ano/exercício da aquisição do imóvel e anos anteriores, inclusive seus parcelamentos caso haja, antes da assinatura da Escritura Pública de Compra e Venda;
- 8.2.15. Arcar com despesas a serem cumpridas antes da assinatura do contrato de promessa de compra e venda e/ou da lavratura da escritura do imóvel;
- 8.2.16. Responsabilizar-se pelo perfeito funcionamento do imóvel, objeto do contrato, inclusive as eventuais adequações a serem realizadas para a entrega conforme descrito no item 1.8. do Termo de Referência;
- 8.2.17. Manter todas as condições exigidas no Termo de Referência até o Registro da Escritura no Cartório de Registro de Imóveis e a formalização da entrega do imóvel;
- 8.2.18. Comparecer, no prazo máximo de até 5 (cinco) dias úteis, após a devida notificação pela PROMITENTE COMPRADORA, ao Cartório de Notas para assinar a Escritura de Compra e Venda.
- 8.2.19. Responsabilizar-se pela atualização da escritura registrada no Cartório de Registro de Imóveis, certificando-se de que as dimensões do imóvel e de eventuais edificações estejam em consonância com a proposta comercial e com os apontamentos identificados por meio das visitas “in loco” e do laudo de avaliação.
- 8.2.20. A PROMITENTE VENDEDORA deverá comprometer-se a liquidar qualquer dívida que venha ocorrer e liberar da matrícula qualquer impedimento, restrição ou ônus que venham recair sobre o imóvel por fato pretérito à transação de compra e venda em favor do Estado.
- 8.2.21. Projeto arquitetônico legal aprovado;
- 8.2.22. Habite-se da edificação conforme implantado no local.
- 8.2.23. Alvará válido emitido pelo Corpo de Bombeiros Militares do Espírito Santo –



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

CBMES;

- 8.2.23.1. Poderá ser admitido o alvará provisório desde que o alvará definitivo seja entregue em até 180 (cento e oitenta) dias, após o término do prazo estabelecido para a realização das intervenções, no item 9.1.4 do Termo de Referência.
- 8.2.24. Devem ser apresentados, no mínimo, os seguintes documentos para fins de certificação do atendimento dos requisitos exigidos no TR:
- 8.2.24.1. Relatório fotográfico do imóvel, com fotos tiradas sob diferentes pontos de vista.
- 8.2.24.2. Plantas de situação ou croqui de localização do imóvel.
- 8.2.24.3. Declaração de que o imóvel ofertado atende aos requisitos gerais exigidos elencados na TABELA 05 do TR.
- 8.2.24.4. Itinerário(s) da(s) linha(s) de transporte público que transita(m) próximo ao endereço do imóvel ofertado (disponíveis no site <https://ceturb.es.gov.br/Itinerarios>) e a localização do ponto de ônibus mais próximo ao imóvel (disponível no aplicativo da GVBus).
- 8.2.25. Caso disponha, o levantamento topográfico planialtimétrico.
- 8.2.26. Regularização do imóvel: o imóvel deve ser regularizado quanto ao valor da área total registrada em cartório antes da entrega do imóvel, a fim da entrega não ter nenhum embaraço regulatório.
- 8.2.27. Regularização das escrituras: comprometer-se a entregar o imóvel com escritura regularizada quanto às novas áreas e modificações caso houver.

8.3 Da Proteção de Dados Pessoais

- 8.3.1. 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.
- 8.3.1.1 Caso o objeto envolva o tratamento de dados pessoais com



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

fundamento no consentimento do titular, a PROMITENTE VENDEDORA deverá observar, ao longo de toda a vigência do Contrato, todas as obrigações legais e regulamentares específicas vinculadas a essa hipótese legal de tratamento.

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

8.3.1.2.1 Notificar imediatamente a PROMITENTE COMPRADORA;

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

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

8.3.2. 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.

8.3.2.1 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.

8.3.2.2 A PROMITENTE VENDEDORA deve, enquanto operadora de dados pessoais, implementar medidas técnicas e organizacionais apropriadas para o cumprimento das obrigações da PROMITENTE COMPRADORA previstas na Lei Federal nº 13.709/2018.

8.3.3. Proteção de dados e incidentes de segurança. Considerando as características específicas do tratamento de dados pessoais e o estado atual da tecnologia, a PROMITENTE VENDEDORA 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.

8.3.3.1 A PROMITENTE VENDEDORA deverá notificar a PROMITENTE COMPRADORA imediatamente sobre a ocorrência de incidentes de segurança



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

relacionados a dados pessoais, fornecendo informações suficientes para que a PROMITENTE COMPRADORA cumpra quaisquer deveres de comunicação, dirigidos à Autoridade Nacional de Proteção de Dados e/ou aos titulares dos dados, acerca do incidente de segurança.

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

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

8.3.5. Responsabilidade. A PROMITENTE VENDEDORA responderá por quaisquer danos, perdas ou prejuízos causados a PROMITENTE COMPRADORA 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 PROMITENTE COMPRADORA em seu acompanhamento.

8.3.5.1. Eventual subcontratação, mesmo quando autorizada pela PROMITENTE COMPRADORA, não exime a PROMITENTE VENDEDORA das obrigações decorrentes deste Contrato, permanecendo integralmente responsável perante a PROMITENTE COMPRADORA mesmo na hipótese de descumprimento dessas obrigações por subcontratada.

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

8.3.5.3. A PROMITENTE VENDEDORA deve auxiliar a PROMITENTE COMPRADORA 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.

8.3.5.4. Se a PROMITENTE COMPRADORA constatar que dados pessoais foram utilizados pela PROMITENTE VENDEDORA para fins ilegais, ilícitos, contrários à moralidade ou mesmo para fins diversos daqueles necessários ao



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

cumprimento deste Contrato, a PROMITENTE VENDEDORA será notificada para promover a cessação imediata desse uso, sem prejuízo da rescisão do Contrato e de sua responsabilização pela integralidade dos danos causados.

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

9. CLÁUSULA NONA: DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

9.1 Comete infração administrativa, nos termos da Lei nº 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 nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

9.2. Serão aplicadas ao contratado que incorrer nas infrações acima descritas as seguintes sanções:

- a) 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 nº 14.133/2021);
- b) Impedimento de licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “b”, “c” e “d” do subitem acima deste Contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, § 4º, da Lei nº 14.133/2021);
- c) Declaração de inidoneidade para licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “e”, “f”, “g” e “h” do subitem acima deste Contrato, bem como nas alíneas “b”, “c” e “d”, que justifiquem a imposição de penalidade mais grave (art.



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

156, §5º, da Lei nº 14.133/2021);

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

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;
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 9.1;
3. Multa compensatória de 0,5% (cinco décimos por cento) a 20% (vinte por cento) incidente sobre o valor do contrato, para as infrações descritas nas alíneas “b” a “h” do subitem 9.1.

9.3. 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).

9.4. 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.

9.5. 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). **16.6.** A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções, na forma do art. 156, § 7º, da Lei nº 14.133/2021.

9.6. 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.

9.7. 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).

9.8. 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



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, assim como as seguintes regras:

- 9.8.1. Antes da aplicação de qualquer sanção administrativa, a Administração deverá notificar o contratado, facultando-lhe a apresentação de defesa prévia;
 - 9.8.2. 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;
 - 9.8.3. 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;
 - 9.8.4. 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;
 - 9.8.5. 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;
- 9.9.** 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).
- 9.10.** 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).
- 9.11.** 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



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

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).

9.12. 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.

9.13. 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).

9.13.1. 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.

9.14. 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.

10. CLÁUSULA DÉCIMA: DA EXTINÇÃO DO CONTRATO

10.1. A extinção do Contrato poderá ocorrer nas hipóteses e condições previstas nos artigos 137 e 138 da Lei 14.133/2021, com aplicação do art. 139 da mesma Lei, se for o caso.

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: DOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS

11.1. Os recursos, representação e pedido de reconsideração, somente serão acolhidos nos termos dos artigos 165 a 168 da Lei 14.133/2021.

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: DO ACOMPANHAMENTO E FISCALIZAÇÃO

12.1. A PROMITENTE COMPRADORA irá designar a comissão responsável pelo acompanhamento da aquisição do imóvel e fiscalização da execução do contrato, composta por servidores da Gerência Administrativa (GEAD).

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: DO REPRESENTANTE DA CONTRATADA

13.1. Representará a PROMITENTE VENDEDORA, na execução do ajuste, como procuradora designada, (com nome completo, nacionalidade, profissão e estado civil do



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

representante da vendedora).

13.2. A PROMITENTE VENDEDORA (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.

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: DO FORO

14.1. Fica eleito o foro do Juízo 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.

14.2. 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.

E, por estarem justos e contratados, assinam o presente para que produza seus efeitos legais.

VITOR AMORIM DE ANGELO

SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO

PROMITENTE COMPRADORA

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

PROMITENTE VENDEDORA



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado da Educação

ANEXO IV – PROPOSTA COMERCIAL

CHAMADA PÚBLICA Nº 04/2025

PROCESSO Nº 2025- PL0GR

OBJETO: Imóvel localizado na região central de Vila Velha/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 item 3 e no Anexo II 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 **04/2025**, processo nº **2025-PL0GR**, 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 **04/2025**, processo nº **2025-PL0GR**, 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 **04/2025**, processo nº **2025-PL0GR**.

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 11/12/2025 10:12:23 -03:00



INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO

Documento capturado em 11/12/2025 10:12:23 (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-BSWQGR>