

Ilustríssima Senhora Presidente da Comissão Permanente de Licitação de Obras e Serviços de Engenharia (CPLOSE)

Ref. Edital de Chamada Pública nº 002/2023 - PROCESSO Nº 2023-VGX8J

GUARACY MARIO SPERANDIO, CI/ES 554.991 e CPF 719.785.937-91, brasileiro, empresário, residente na Rua Olívio Perini, 19, Cinco Casinhas, São Roque do Canaã/ES, endereço eletrônico guaraciesperandio@gmail.com, **LEANDRO ZANETTI**, CI/ES 1.128.664 e CPF 074.583.737-92, brasileiro, empresário, residente na Rua Papa João XXIII, s/n, Centro, São Roque do Canaã/ES, endereço eletrônico zanettileandro76@gmail.com e **MILSON LOPES DE OLIVEIRA**, CI/GO 1.470.149 e CPF 263.956.651-20, brasileiro, servidor público federal, residente na Rodovia Armando Martinelli, km 93, São João de Petrópolis, Santa Teresa/ES, endereço eletrônico milsonlo@terra.com.br, na condição de **Condôminos**, nos termos da **Escritura Pública de Dação em Pagamento** registrada no Registro Geral de Imóveis, Pessoas Jurídicas, Títulos e Documentos da Comarca de Santa Teresa com a Matrícula 8.527 - R5 - Livro 2, vêm, tempestivamente, à presença de Vossa Senhoria, apresentar **IMPUGNAÇÃO** em face do Edital de Chamada Pública nº 002/2023 - PROCESSO Nº 2023-VGX8J, pelas razões de fato e de direito a seguir expostas:

I. DA TEMPESTIVIDADE

Inicialmente, comprova-se a tempestividade da impugnação, considerando que a **sessão pública para análise das propostas comerciais está prevista para 23/11/2023**, portanto é anterior ao prazo de "até o 5º (quinto) dia útil que anteceder o prazo final para a entrega da proposta comercial", conforme item 1.3 do Edital de Chamada Pública nº 002/2023, atendendo ao disposto no art. 41, da Lei nº 8.666/1993.

II. DO CABIMENTO

Os **Requerentes** apresentam a presente impugnação, contra o Edital publicado pela Comissão Permanente de Licitação de Obras e Serviços de Engenharia, motivados pela existência de inconsistências que supostamente inviabilizam a ampla competitividade.

Frise-se que a Lei 8.666/93 ao tratar da vedação da restrição do caráter competitivo prevê no inciso I, § 1º, do art. 3º que:

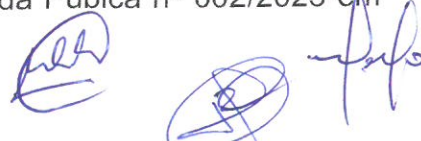
§ 1º É vedado aos agentes públicos:

I - admitir, prever, incluir ou tolerar, **nos atos de convocação, cláusulas ou condições que comprometam, restrinjam ou frustrem o seu caráter competitivo**, inclusive nos casos de sociedades cooperativas, e estabeleçam preferências ou distinções em razão da naturalidade, da sede ou domicílio dos licitantes ou de qualquer outra circunstância impertinente ou irrelevante para o específico objeto do contrato, ressalvado o disposto nos §§ 5º a 12 deste artigo e no art. 3º da Lei nº 8.248, de 23 de outubro de 1991." (**Grifo nosso**)

No entendimento de Maria Sylvia Zanella Di Pietro todos quantos participarem da licitação têm direito subjetivo à fiel observância do procedimento estabelecido na lei, sendo que o licitante que se sentir lesado, poderá impugnar administrativamente ou judicialmente o procedimento. Até mesmo o próprio cidadão poderá assim fazê-lo, através da participação popular no controle da legalidade do procedimento.

III. DOS FATOS

1. Os **Requerentes** são proprietários de uma edificação educacional, situada à Rua Ricardo Gonzales, nº 141, Distrito da Sede, Município de São Roque do Canaã, adquirida de Milson Lopes de Oliveira e Iraldirene Ricardo de Oliveira, com posterior retificação de área e averbação da construção, conforme certidão nº 23/002549 (**Doc. 01**);
2. Enquanto proprietário do imóvel o sr. Milson Lopes de Oliveira pactuou a locação do bem com o Município de São Roque do Canaã/ES para fins de funcionamento da EMEIEF "Vale do Canaã", com vigência do aluguel até 31/12/2023 (**Doc. 02**);
3. Com a mudança da titularidade do bem os **Requerentes** notificaram o Município de São Roque do Canaã/ES (Processo nº 2635/2023) que cumpririam integralmente as disposições do contrato de locação, alertando oportunamente ao Locatário que não destinariam mais o imóvel para fins de locação a partir de 01/01/2024, visto que seria colocado à venda e, em cumprimento à legislação vigente, fixou-se o prazo para manifestação sobre o Direito de Preferência previsto no art. 27 da Lei nº 8.245/1991;
4. A edificação educacional foi projetada, construída e licenciada para oferta do Ensino Fundamental e continua sendo utilizada satisfatoriamente para este fim pela EMEIEF "Vale do Canaã". Via de consequência, **não atende plenamente aos requisitos previstos na Tabela 1 do Termo de Referência** (Anexo I do Edital de Chamada Pública nº 002/2023), demandados para a oferta de Ensino Médio, **no entanto, atende integralmente aos critérios estabelecidos nos itens 3.1.1, 5, 6 e 7 do referido Edital**;
5. Ainda que o interesse dos **Requerentes** seja **prioritariamente a venda do imóvel**, aventa-se a possibilidade de apresentação de proposta ao Edital de Chamada Pública nº 002/2023 - PROCESSO Nº 2023-VGX8J o que certamente será inviabilizada se for mantida a vigência do contrato fixada em 60 (sessenta) meses, em tese em observância às disposições do Decreto Estadual 1.512/1981;
6. A perspectiva de participação torna-se plausível caso o prazo de vigência do contrato possibilite, pelo menos a médio prazo, viabilizar a transferência do domínio do imóvel que é vedada durante a vigência contratual. Ressalte-se que a venda do imóvel poderá ser objeto de negociação com o próprio Governo do Estado do Espírito Santo ante a previsão da possibilidade de aquisição do imóvel nos termos do item 14 do Termo de Referência (Anexo I do Edital de Chamada Pública nº 002/2023), que prescreve:
 - 14.1. Caso seja identificado que o imóvel alugado atende aos requisitos para se estabilizar como sede definitiva da escola, poderá haver interesse da Administração Pública Estadual na aquisição do imóvel locado;
 - 14.2. Havendo esse interesse o(s) LOCADOR(es) será(ão) comunicado(s) e a possível aquisição será regida conforme Decreto Estadual 3126-R/2012.
 - 14.3. Nos termos do artigo 27 e seguintes da Lei nº 8.245/91, no caso de venda, promessa de venda, cessão, promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento do imóvel locado, o LOCATÁRIO tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o LOCADOR dar-lhe ciência do negócio mediante notificação judicial ou extrajudicial.
 - 14.3.1. O LOCATÁRIO terá prazo de 30 (trinta) dias para manifestar de forma inequívoca sua intenção em adquirir o imóvel.
7. Pois bem, no cenário atual não se pode desconsiderar a possibilidade de a prospecção de imóveis destinados à locação para fins educacionais ser frustrada ante a falta de edificações que atendam às exigências do Edital de Chamada Pública nº 002/2023 em



especial pelas peculiaridades já apontadas no Termo de Referência que preceitua: “6.6. Considerando que por ser localizado em uma região onde a área urbana é restrita e há poucos imóveis com estrutura apta a viabilizar o funcionamento de uma unidade escolar”;

8. Sendo assim, cabe à administração pública agir com cautela e em estrita observância aos princípios do processo licitatório enumerados no art. 3º da Lei 8666/1993, quais sejam: princípio da isonomia, da legalidade, da impessoalidade, da moralidade, da igualdade, da publicidade, da probidade administrativa, da vinculação ao instrumento convocatório, do julgamento objetivo e demais correlatos, a fim de garantir a continuidade da prestação dos serviços públicos sob sua responsabilidade.

IV. DOS FUNDAMENTOS

Salvo melhor juízo, entendem os **Requerentes** que o Decreto Estadual 1.512/1981 ao fixar normas sobre a criação de escolas e prescrever que: “**O funcionamento da escola, quando se tratar de uso de prédio cedido ou alugado, deverá ser assegurado, no mínimo, pelo prazo de cinco anos**”(grifo nosso) pretende evitar que haja solução de continuidade na prestação do serviço público, garantindo uma estabilização da oferta, impedindo a alteração de endereço de forma abrupta, intempestiva, buscando evitar uma demonstração de imprevisibilidade à comunidade;

No entanto, o Estado do Espírito Santo não está criando a EEEFM David Roldi que já funciona no mesmo local há décadas e a pretensão de mudança do endereço de funcionamento da instituição de ensino não será tão impactante, visto que continuará na “região central de São Roque do Canaã”, conforme Termo de Referência.

Obviamente, o citado Decreto, cujo objeto foi “Fixar normas sobre a criação de escolas” não possui o condão de disciplinar sobre licitações e contratos. Ao passo que, o art. 22 da Constituição Federal estabelece como **competência privativa da União legislar sobre “XXVII - normas gerais de licitação e contratação, em todas as modalidades, para as administrações públicas diretas, autárquicas e fundacionais da União, Estados, Distrito Federal e Municípios**, obedecido o disposto no art. 37, XXI, e para as empresas públicas e sociedades de economia mista, nos termos do art. 173, § 1º, III;”(grifo nosso).

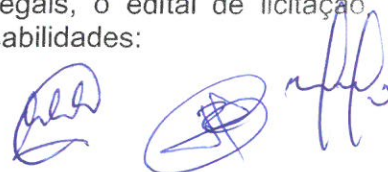
Nesta perspectiva, foi publicada a Lei 8.666/1993 que institui normas para licitações e contratos da Administração Pública a qual ao tratar da duração dos contratos estabeleceu no art. 57 que: “II - a prestação de serviços a serem executados de forma contínua, que poderão ter a sua duração prorrogada por iguais e sucessivos períodos com vistas a obtenção de preços e condições mais vantajosas para a Administração, limitada a sessenta meses” (grifo nosso).

Supletivamente, em âmbito estadual o **Decreto nº 3126-R, de 11/10/2012**, que dispõe sobre a estruturação, organização e administração da Gestão Patrimonial Imobiliária do Estado do Espírito Santo no âmbito da Administração Direta e Indireta, ao tratar das licitações e contratos toma como referência à Lei 8.666/1993, conforme artigos transcritos a seguir:

Art. 26. A aquisição de bem imóvel na modalidade de compra ocorrerá conforme disposições da Lei 8.666/93 e legislação estadual em vigor.

Art. 94. A licitação para locação será realizada com estrita observância das Leis Federais nº 8.245/91 e nº 8.666/93 e suas alterações posteriores, bem como na legislação que supletivamente o Estado editar.

Art. 98. Além de cumprir as exigências legais, o edital de licitação também deverá prever as seguintes responsabilidades:



[...]

III. prorrogação do prazo locacional, por mútuo acordo, por meio de termo aditivo;

IV. exigência de prova documental cabal de propriedade do imóvel proposto para locação.

Art. 111. O contrato de locação poderá ser prorrogado, desde que haja previsão contratual, mediante termo aditivo, por mútuo acordo entre as partes, observando o que dispõe o Art. 3º, da Lei nº 8.245/91, o art. 57, §3º, da Lei Federal nº 8.666/93 e suas alterações posteriores.

Quanto às finalidades da licitação, a Lei 8.666/1993 estabelece que

Art. 3º A licitação destina-se a garantir a observância do princípio constitucional da isonomia, a seleção da proposta mais vantajosa para a administração e a promoção do desenvolvimento nacional sustentável e será processada e julgada em estrita conformidade com os princípios básicos da legalidade, da impessoalidade, da moralidade, da igualdade, da publicidade, da probidade administrativa, da vinculação ao instrumento convocatório, do julgamento objetivo e dos que lhes são correlatos.

Nesse diapasão, o princípio da competitividade tem por objetivo alcançar a proposta mais vantajosa para a Administração Pública, não sendo devida a adoção de medidas que comprometam o caráter competitivo do certame. Isso ocorre, por exemplo, ao se fixar de pronto a amplitude máxima permitida para a vigência do contrato que é de 60 (sessenta) meses, pois impede a participação dos interessados aptos a ofertar propostas por prazos intermediários como 12 (doze) e 24 (vinte e quatro) meses, com possibilidade de prorrogação até atingir o limite legal, contrariando ao objetivo do processo licitatório e aos princípios que orientam o ordenamento jurídico brasileiro.

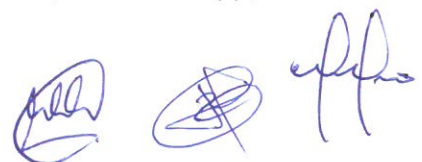
Reitere-se que o imóvel de matrícula nº 8.527 encontra-se locado ao Município de São Roque do Canaã/ES até 31/12/3023 e que houve mudança na titularidade do bem tendo os novos proprietários notificado o Locatário (Processo nº 2635/2023) que não destinariam mais o imóvel para fins de locação a partir de 01/01/2024 visto que seria colocado à venda, fixando-se oportunamente o prazo para manifestação sobre o Direito de Preferência previsto no art. 27 da Lei 8.245/1991.

Acrescente-se ainda que consta do Relatório Técnico/Diagnóstico da SEDU/GERFE/SUBPROJ - Avaliação do imóvel da EMEIEF Vale do Canaã (para locação ou compra) - Processo nº 2022-76SRG a manifestação expressa dos proprietários do imóvel onde funciona a EMEIEF Vale do Canaã (peça #14) sobre a possibilidade de locação:

[...]

Os mesmos deixaram claro que tem interesse na venda do imóvel e que estão preparando toda documentação para isso. Por mensagem de texto foi enviado:

“Por oportuno, informo que me reuni com os sócios e de antemão estamos registrando que não temos interesse em locar o imóvel ao Estado. Obviamente se o processo de venda (direta, chamamento público ou desapropriação) do qual estamos preparados para participar a qualquer tempo estiver em curso não nos furtaremos em discutir o assunto na perspectiva de atender o interesse público resguardados os nossos interesses.” (Milson Lopes de Oliveira, via Whatsapp, em 15 de setembro de 2022).



Ocorre que o Edital de Chamada Pública nº 002/2023 ao fixar a vigência do contrato em 60 (sessenta) meses, inviabiliza a participação de interessados na locação por períodos menores mesmo que a garantia das sucessivas prorrogações atingisse o limite legal. A fixação de prazos menores permitiria conciliar a demanda da Secretaria de Estado da Educação com a dos interessados na locação por prazo menos amplo, garantindo-se a ampla concorrência que é o objetivo maior do processo licitatório.

A duração dos contratos tem sido objeto de manifestações doutrinárias e jurisprudenciais, mas não é pacífico o entendimento, cabendo citar ponderações que adotam a tese da estipulação originária de 12 (doze) meses com sucessivas prorrogações até o limite legal. Nesse sentido é o entendimento do Tribunal de Contas do Espírito Santo através do PARECER/CONSULTA TC-007/2007 que preceitua:

PARECER/CONSULTA TC-007/2007 - O Artigo 57 da Lei 8.666/93, que prevê que a duração dos contratos administrativos fiquem adstritos à vigência dos respectivos créditos orçamentários, admite, como uma das exceções cabíveis, à prestação de serviços contínuos, que poderá, nos termos da lei, ter a sua duração prorrogada por iguais e sucessivos períodos, limitados à 60 (sessenta) meses. (...) havendo previsão no edital de prorrogação contratual, nos serviços de execução continuada, deve-se adotar a modalidade compatível com o valor correspondente ao prazo total, levando-se em conta possíveis aditamentos, até o limite máximo de 60 (sessenta) meses

A doutrina do Direito Administrativo traz ampla abordagem sobre a duração dos contratos valendo mencionar os ensinamentos de Marçal Justen Filho (2012)¹ para quem a orientação tradicional é no sentido de que a Administração dispõe de discricionariedade para determinar o prazo de contratação o que significa admitir a possibilidade de fazer-se a contratação, desde logo, pelo período de sessenta meses. Mas a superveniência da Lei de Responsabilidade Fiscal tem conduzido à prevalência de que a contratação submetida ao regime do art. 57, II, deve observar os limites da vigência dos créditos orçamentários. Segundo esse enfoque, promove-se a contratação com prazo de vigência até o término do exercício. No início do exercício subsequente, formaliza-se a renovação e assim sucessivamente até se atingir o limite de sessenta meses, sendo irrelevante a exigência de que a renovação seja feita por períodos iguais.

Em consonância com a Lei nº 8.666/1993, que em breve será plenamente substituída pela Lei nº 14.133/2021, encontra-se praticamente consolidada a rotina de se fixar nos contratos administrativos o prazo de vigência de 12 (doze) meses com prorrogações sucessivas até o limite de 60 (sessenta) meses. Inclusive o Estado do Espírito Santo tem se pautado na Lei 8.666/1993 para estabelecer a vigência dos contratos, conforme se observa no Portal de Compras (<https://compras.es.gov.br/>).

Cabe ainda ressaltar que a Procuradoria Geral do Estado ao analisar a minuta do Edital de Chamada Pública cujo objeto é a “locação de imóvel destinado ao atendimento da Superintendência Regional de Educação de Afonso Cláudio no município de Afonso Cláudio/ES” e servirá de referência para contratações similares (Processo 2022-PM5LB), enumerou relevantes recomendações no PARECER PGE/PCA Nº 00014/2023 (peça #61) e respondeu a questionamentos específicos sobre locação de imóveis, em destaque sobre a duração do contrato em face da legislação estadual, conforme segue:

A administração pública, no que se refere à matéria, encontra-se submetida às normas estabelecidas na Lei 8.666/93, que rege o

¹ Marçal Justen Filho. **Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos**, 15ª edição, 2012.

procedimento de licitações e contratos, como também à Lei Federal 8.245/91, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos, devendo ser igualmente observadas as regras estabelecidas no Decreto 3.126-R/2012, que disciplina a gestão patrimonial no âmbito da administração direta e indireta estadual, e cuida da matéria em seus artigos 93 a 98. **(Recomendação 01).**

Destacamos que a equipe técnica da Consultante é responsável pelas especificações constantes do Termo de Referência, cuidando para que dele constem todas as informações necessárias para adequada formulação das propostas, atentando para o disposto no art. 3º Lei nº 8.666/93, com a redação conferida pela Lei nº 12.349/2010, em especial quanto às vedações especificadas no inciso I do seu § 1º. **(Recomendação 02).**

[...]

Assim, apesar de estarem tais especificações adstritas ao âmbito da discricionariedade do gestor, sugere-se que sejam robustecidas as justificativas apresentadas, com elementos suficientes a subsidiar os requisitos exigidos quanto ao imóvel a ser locado, constantes do Termo de Referência, de forma a demonstrar que as especificações não foram excessivas, irrelevantes ou desnecessárias, ensejando ao afastamento de eventuais interessados no procedimento. **(Recomendação 03).**

[...]

Cabe igualmente à Consultante verificar se a contratação pretendida atende ao princípio da economicidade, sempre buscando o menor valor para o objeto que atenda aos requisitos exigidos, ressaltando-se que o preço do imóvel deverá estar compatível com os preços praticados no mercado, sendo necessário que se demonstre nos autos que os valores estimados para contratação são compatíveis com o paradigma do mercado já que somente se indica no Termo de Referência que o valor estimado no Edital utilizou como parâmetro o valor pago pelo imóvel atualmente ocupado pela SRE. **(Recomendação 04).**

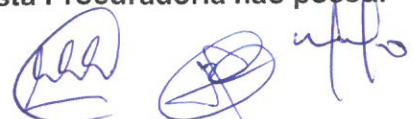
16) Tendo em vista que, exceto nos casos em que a locação do imóvel se destina ao atendimento de situação provisória, a necessidade de um local para a execução das atividades administrativas e escolares é algo permanente, foi arbitrado o período mínimo de 24 (vinte e quatro) meses para a locação. Todavia, é importante registrar que o art. 3º do Decreto Estadual nº 1512-S, de 30/01/1981, deve ser assegurado o prazo mínimo de 5 (cinco) anos.

Não logramos localizar o normativo mencionado pela Consultante, que data de 1981, sendo certo, no entanto, afirmar que as condições para locação de imóveis estão reguladas no Decreto 3.126, que define, a respeito da estipulação de prazo contratual nos processos de locação, a submissão de tais contratações às regras do art. 3º da Lei 8.245/1991, assim como às disposições do § 3º do art. 57 da Lei 8.666/1993, conforme previsão constante de seu art. 111.

Desta forma, situa-se no âmbito discricionário do gestor a definição do prazo estabelecido na Lei 8.245/1991, de livre disposição entre as partes, de forma integrativa com as normas inscritas na Lei 8.666, com as alterações da Lei 9.648/1988, no que respeita à duração dos contratos:

[...]

Destacamos, no entanto, que embora seja esta uma escolha discricionária, sobre a qual a análise desta Procuradoria não possui



qualquer interferência, opção do administrador exige expressa motivação, que demonstre tanto a razoabilidade quanto a vantajosidade em se estabelecer o lapso temporal de duração inicial do respectivo contrato. (grifo nosso)

Por oportuno, cabe registrar que a possibilidade de flexibilização da vigência do contrato já encontra precedentes no âmbito desta Comissão Permanente de Licitação de Obras e Serviços de Engenharia sem que isso tenha implicado em afronta ao Decreto 1.512/1981. Para tanto, merece destacar a Licitação nº 004/2022 e a Licitação nº 006/2022, ambas destinadas a locação de imóveis com o prazo de 24 (vinte e quatro) meses. Na mesma linha, encontra-se a **Licitação nº 005/2022**, cujo objeto é a “Locação de um imóvel para o funcionamento da EEEF Leandro Escobar [...] - Prazo Estipulado para contratação - Base Legal: 36 meses, a partir da assinatura do contrato - Art. 3º do Decreto Estadual 1.512/1981”.

Ante ao exposto, a fim de otimizar recursos e tempo em face do cenário atual, os Requerentes julgam que a melhor alternativa seja a fixação da vigência do contrato em 12 (doze) meses, com possibilidade de prorrogação por igual período até o limite de 60 (sessenta) meses, nos termos do art. 57, II, da Lei nº8.666/1993, combinado com o art. 111, do Decreto nº 3126-R, de 11/10/2012. Ademais, tão logo sejam atendidas as condições do item 14 do Termo de Referência o Governo do Estado do Espírito Santo poderá instaurar o processo de aquisição priorizando-se a sua conclusão o isso implicará automaticamente na extinção contratual.

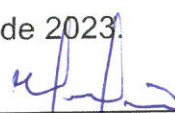
V. DOS PEDIDOS

Diante do exposto, com base nos fatos e fundamentos expostos, os **Requerentes** vêm respeitosamente perante esta Comissão Permanente de Licitação de Obras e Serviços de Engenharia requererem o que segue:

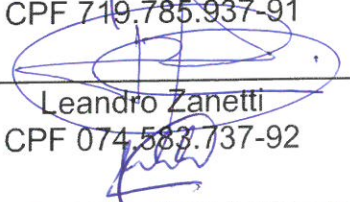
- a) Que seja conhecido e deferido o pedido de impugnação;
- b) Que seja republicado o edital, retificando-se o prazo de vigência do contrato para 12 (doze) meses, com possibilidade de prorrogação por igual período até o limite de 60 (sessenta) meses, observado o disposto na Lei 8666/1993, combinada com o Decreto nº 3126-R, de 11/10/2012,;
- c) Que seja retificado o prazo para início da sessão pública respeitando-se o prazo mínimo legal.

Nestes termos,
Pedem e esperam deferimento.

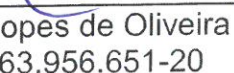
São Roque do Canaã, 24 de outubro de 2023.



Guaracy Mário Sperandio
CPF 719.785.937-91



Leandro Zanetti
CPF 074.583.737-92



Milson Lopes de Oliveira
CPF 263.956.651-20



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE SERVIÇO REGISTRAL
DA COMARCA DE SANTA TERESA-ES
Cristhiano Souza Pimentel
Oficial Interino - Portaria 02/2022-SJ


Luma Maffioletti Lamborghini
Escrevente Autorizada
Portarias N.º 003/2022, 004/2022 e 008/2023

Fls.: 1

CERTIDÃO
Nº 23/002549

CRISTHIANO SOUZA PIMENTEL, OFICIAL INTERINO DO REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS E HIPOTECAS E ANEXOS DA COMARCA DE SANTA TERESA, ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, POR NOMEAÇÃO, NA FORMA DA LEI, ETC...

CERTIFICA, a pedido verbal de parte interessado que consta no livro nº 2, a matrícula do imóvel em seu inteiro teor, como segue descrito abaixo:

MATRICULA: 8527

DATA: 17/12/2009

IMÓVEL: Um lote de terra urbano, com a área de 1.248,70 m2 (um mil, duzentos e quarenta e oito metros e setenta decímetros quadrados), sem benfeitorias, situado à Rodovia Armando Martinelli, Distrito da Sede, Município de São Roque do Canaã, Comarca de Santa Teresã/ES, confrontando-se pela frente, com Rodovia Armando Martinelli; fundos, com Rua Projetada 3; do lado direito, com Rua Projetada 1 e do lado esquerdo, com Rua Projetada 2 e quem mais de direito. **PROPRIETÁRIO:** **FRANCIS TONINI**, C/ES 1.626.030 e CPF 105.733.277-18, funcionário público e sua mulher REGINA LOCATELLI TONINI, C/ES 1.696.251 e CPF 096.451.737-01, do lar, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, residentes à Rua Lourenço Roldi, 129, São Roquinho, São Roque do Canaã-ES. **R.A:** 1/7941, livro 2-AN.

O Oficial: (as) Henrique da Silva Rosa Bomfim

R: 1/8527. Data: 17 de dezembro de 2009. Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada nas Notas do Cartório do 1º Ofício desta Comarca, às fls. 108/109, livro 167, em 04/12/2009; no valor: R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais); em que figura como **ADQUIRENTE: CENTRO EDUCACIONAL MÃO AMIGA LTDA**, empresa prestadora de serviços, situado à Rua Ricardo Gonzáles, 141, Vila Verde, São Roque do Canaã-ES, inscrito no CNPJ sob nº 00332168/0001-02, representada por sua sócia a Sra. Patrícia Melotti, C/ES 1.232.520 e CPF 042.118.577-54, brasileira, casada, professora, residente à Rodovia Armando Martinelli, Bairro 5 Casinhas, 19, São Roque do Canaã-ES; e como **TRANSMITENTE: FRANCIS TONINI**, C/ES 1.626.030 e CPF 105.733.277-18, funcionário público e sua mulher REGINA LOCATELLI TONINI, C/ES 1.696.251 e CPF 096.451.737-01, do lar, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, residentes à Rua Lourenço Roldi, 129, São Roquinho, São Roque do Canaã-ES; do bem descrito e caracterizados na matrícula acima. **AVALIAÇÃO:** R\$ 60.000,00.

O Oficial: (as) Henrique da Silva Rosa Bomfim

R: 2/8527. Data: 05 de novembro de 2010. Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel Residencial Quitado, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia, Carta de Crédito com Recursos do SBPE - Fora do SFH - no Âmbito do Sistema de Financiamento Imobiliário

Válido por 30 dias a contar da data de expedição, conforme art. 497 do Cod Normas da CGJ/ES.

Rua Jerônimo Vervloet, nº 70, Centro, Santa Teresã/ES - CEP: 29.650-000
Telefones: (27) 3259-1372 / (27) 3119-0710 / (27) 9 8817-4866
E-mail: cartorio1oficiosantateresa@gmail.com
CNPJ: 48.076.870/0001-70

Substituto Legal: Tiago Ribeiro Ieal.
Substituta: Lucimara da Silva.
Escreventes: Inês Strutz Bomfim - Filipe Rossatti -
Luma Maffioletti Lamborghini.

Continua

4468147

VÁLIDO EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADULTEIRAÇÃO OU EMENDA INVALIDA ESTE DOCUMENTO

CERTIDÃO
Nº 23/002549

Fls.: 2

CRISTHIANO SOUZA PIMENTEL, OFICIAL INTERINO DO REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS E HIPOTECAS E ANEXOS DA COMARCA DE SANTA TERESA, ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, POR NOMEAÇÃO, NA FORMA DA LEI, ETC...

- SFI, Contrato nº 155550671199, em 01/11/2010. Valor do Contrato: R\$ 231.000,00, sendo R\$ 31.000,00 usados com Recursos próprios e R\$ 200.000,00 mediante financiamento concedido pela CEF. **ADQUIRENTE: MILSON LOPES DE OLIVEIRA**, CI/SSP/GO 1.470.149 e CPF 263.956.651-20, brasileiro, servidor público federal, casado sob o regime da comunhão parcial de bens com Iraldirene Ricardo de Oliveira, CI/SSP/ES 957.256 e CPF 005.150.107-40, brasileira, servidora pública federal, residente à Rodovia Armando Martinelli, KM 21, São João de Petrópolis. **TRANSMITENTE: CENTRO EDUCACIONAL MÃO AMIGA LTDA**, CNPJ 00.332.168/0001-02, situado à Rodovia Armando Martinelli, 552, KM 01, Cinco Casinhas, São Roque do Canaã, neste ato representada por Patricia Melotti Barcelos, CI/SSP/ES 1.232.520 e CPF 042.118.577-54, brasileira, casada, empresária. Um lote de terra urbano, **com a área de 1.248,70 m²**, sem benfeitorias, situado a Rodovia Armando Martinelli, Distrito da Sede, Município de São Roque do Canaã e Comarca de Santa Teresa-ES; confrontando-se pela frente, com Rodovia Armando Martinelli; fundos, com Rua Projetada 3; do lado direito, com Rua Projetada 1 e do lado esquerdo, com Rua Projetada 2 e quem mais de direito. **AVALIAÇÃO: R\$ 231.000,00**, recolhidos impostos e taxas Banco do Brasil S/A, processo nº 0003369/2010, em 03/11/2010; no valor de R\$ 2.627,03. **CONDIÇÕES: Não tem.**

O Oficial: (as) Henrique da Silva Rosa Bomfim

R: 3/8527. Data: 05 de novembro de 2010. Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel Residencial Quitado, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia, Carta de Crédito com Recursos do SBPE, fora do SFH, no âmbito do Sistema de Financiamento Imobiliário-SFI. Em: 01/11/2010; figurando como **Credor/Fiduciária: CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, CNPJ/MF 00360.305/0001-04, neste ato representada por Marilene Severiano de Freitas, CPF: 940.277.227-87, doravante denominada CEF; e como **Devedor/Fiduciante: MILSON LOPES DE OLIVEIRA**, brasileiro, servidor público federal, CI/SSP/GO 1.470.149, CPF: 263.956.651-20 e sua esposa IRALDIRENE RICARDO DE OLIVEIRA, CI/ES 957.256 e CPF 005.150.107-40, São João de Petrópolis, Santa Teresa-ES. Valor do Financiamento: R\$ 200.000,00. Valor da Garantia Fiduciária: R\$ 231.000,00, pagáveis na Praça de Santa Teresa-ES, em 360 prestações mensais, vencendo-se a primeira em 01/12/2010, sendo os juros a taxa nominal de 10.9350% e à taxa efetiva de 11,5000 ao ano e demais obrigações constantes do referido instrumento. **Bem Vinculado: em Alienação Fiduciária** em garantia do pagamento da dívida, para fins do disposto no inciso VI do artigo 24 da Lei 9.514/97 e nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97, o imóvel descrito e caracterizado na matrícula acima.

Válido por 30 dias a contar da data de expedição, conforme art. 497 do Cod Normas da CGJ/ES.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE SERVIÇO REGISTRAL
DA COMARCA DE SANTA TERESA-ES
Cristhiano Souza Pimentel
Oficial Interino - Portaria 02/2022-SJ

Luma Maffioletti Lamborghini
Escrevente Autorizada
Portarias Nº 003/2022, 004/2022 e 008/2023

Fls.: 3

CERTIDÃO
Nº 23/002549

CRISTHIANO SOUZA PIMENTEL, OFICIAL INTERINO DO REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS E HIPOTECAS E ANEXOS DA COMARCA DE SANTA TERESA, ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, POR NOMEAÇÃO, NA FORMA DA LEI, ETC...

O Oficial: (as) Henrique da Silva Rosa Bomfim

Av. 4/8527. Data: 14 de Setembro de 2022. Protocolo 42.309, em 09/09/2022. **CANCELAMENTO - BAIXA** - Conforme Termo de Quitação ao Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel Residencial Quitado, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia, Carta de Crédito com Recursos do SBPE, fora do SFH, no âmbito do Sistema de Financiamento Imobiliário-SFI nº 155550671199, expedido pela Caixa Econômica Federal S/A - CEF, agência de Santa Teresa/ES, datada de 08/09/2022, fica cancelada a Alienação Fiduciária e a Cédula de Crédito Imobiliário, registradas sob nº 2 e 3/8527, respectivamente, acima. **Selo: 022921.SFM2102.02319**. Emolumentos: R\$ 129,04; Funepj R\$ 12,90; Funemp R\$: 6,44; Funcad R\$: 6,44; Fadespes R\$ 6,44; Farpen R\$: 0,00; Total: R\$ 161,26.

Escrevente Autorizada: (as) Inês Strutz Bomfim

R: 5/8527. Data: 17 de março de 2023. Protocolo: 43.021, em 16/03/2023. **DAÇÃO EM PAGAMENTO** - Escritura Pública de Dação em Pagamento e Aditamento lavradas no Cartório de Registro Civil e Tabelionato da Comarca de Santa Teresa-ES, livro n. 079-A e 080-A, f. 093 a 096 e 025 a 026, datadas de 27/01/2023 e 10/03/2023, no valor de R\$77.500,00 (setenta e sete mil e quinhentos reais); em que figura como **ADQUIRENTES: LEANDRO ZANETTI**, CI 1.128.664-SSP/ES e CPF 074.583.737-92, brasileiro, empresário, casado em 05/12/2009 sob o regime da Comunhão Parcial de Bens com SABRYNA BERTI CAETANO ZANETTI, CI 1.838.835-SSP/ES e CPF 096.070.177-06, brasileira, empresária, residentes na Rua Papa João XXIII, s/n., São Roquinho, São Roque do Canaã-ES e **GUARACY MARIO SPERANDIO**, CI 554.991-SSP/ES e CPF 719.785.937-91, brasileiro, empresário, casados em 22/07/1995 sob o regime da Comunhão Universal de Bens com Pacto Antenupcial registrado sob n. 6670, livro 3, do CRI desta Comarca, com WALKYRIA BARCELOS SPERANDIO, CI 919.827-SPTC/ES e CPF 017.187.167-70, brasileira, professora, residente na Rua Olivio Perini, n. 19, Cinco Casinhas, São Roque do Canaã-ES; e como **TRANSMITENTES: MILSON LOPES DE OLIVEIRA**, CI/SSP/GO 1.470.149 e CPF 263.956.651-20, brasileiro, servidor público federal, e sua esposa **IRALDIRENE RICARDO DE OLIVEIRA**, CI 957.256-SPTC/ES e CPF 005.150.107-40, brasileira, servidora pública federal, casados sob o regime da Comunhão Parcial de Bens em 01/03/1987, residentes na Rodovia Armando Martinelli, Km 93, São João de Petrópolis, Santa Teresa-ES; de **fração do lote de terra urbano, com a área de 1.248,70 m2, correspondente essa fração a 967,99 m2 (novecentos e sessenta e sete metros e**

Válido por 30 dias a contar da data de expedição, conforme art. 497 do Cod Normas da CGI/ES.

Rua Jerônimo Vervloet, nº 70, Centro, Santa Teresa/ES - CEP: 29.650-000
Telefones: (27) 3259-1372 / (27) 3119-0710 / (27) 9 8817-4866
E-mail: cartorio1oficio.santateresa@gmail.com
CNPJ: 48.076.870/0001-70

Substituto Legal: Tiago Ribeiro leal.
Substituta: Lucimara da Silva.
Escreventes: Inês Strutz Bomfim - Filipe Rossatti -
Luma Maffioletti Lamborghini.

Continua

4468146

VALIDO EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL. QUALQUER ADULTERAÇÃO OU EMENDA INVALIDA ESTE DOCUMENTO

CERTIDÃO
Nº 23/002549

Fls.: 4

CRISTHIANO SOUZA PIMENTEL, OFICIAL INTERINO DO REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS E HIPOTECAS E ANEXOS DA COMARCA DE SANTA TERESA, ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, POR NOMEAÇÃO, NA FORMA DA LEI, ETC...

noventa e nove decímetros quadrados) sem benfeitorias, situado na Ricardo Gonzales, Sede, Município de São Roque do Canaã e Comarca de Santa Teresa-ES; confrontando-se na totalidade pela frente, com Rodovia Armando Martinelli; fundos, com Rua Projetada 3; do lado direito, com Rua Projetada 1 e do lado esquerdo, com Rua Projetada 2 e quem mais de direito. **OBSERVAÇÃO:** Fica esclarecido que LEANDRO ZANETTI recebe a área de 280,71m² por R\$22.500,00 e GUARACY MARIO SPERANDIO recebe a área de 687,28m² por R\$55.000,00, ficando em condomínio com MILSON LOPES DE OLIVEIRA e sua esposa IRALDIRENE RICARDO DE OLIVEIRA. **AVALIAÇÃO:** R\$1.068.689,28. **Selo:** 022921.YQD2201.01810. Emolumentos: R\$4.071,07; Funepj: R\$407,08; Fadespes: R\$203,59; Farpen: R\$0,00; Funemp: R\$203,59; Funcad: R\$203,59. Total: R\$5.088,92.
Escrevente Autorizado: (as) Filipe Rossatti

AV: 6/8527. Data: 04 de maio de 2023. **Protocolo:** 43.156, em 02/05/2023.

RETIFICAÇÃO DE ÁREA - Procedo-se a esta averbação nos termos do requerimento assinado pelos proprietários em 13/04/2023, acompanhado do título de propriedade, planta topográfica, laudo técnico e memorial descritivo elaborados pelo Técnico em Agricultura - Angelo Birchler Tonini (CREA ES-014047/TD), bem como cartas de anuência assinadas por todos os proprietários confrontantes, que assistiram a medição, para retificar a área do registro acima, de 1.248,70 m² para **2.338,11 m² (dois mil, trezentos e trinta e oito metros e onze decímetros quadrados)**, e o perímetro de 207,34 metros, bem como a confrontação: pela frente com Rua Ricardo Gonzales, por linhas de 4,07, 12,36, 5,01, 5,65, 1,20, 3,06 e 2,99 metros; fundos, com Genésio Barcelos e Patrícia Melotti Barcelos, por uma linha de 33,59 metros; lado direito, Rua Santa Sofia, por linhas de 10,89, 23,29, 4,03, 14,64 e 19,08 metros; e do lado esquerdo, com Rua Santa Clara, por linhas de 15,37, 16,58 e 35,53 metros e quem mais de direito. **OBSERVAÇÃO:** Fica esclarecido que a Milson Lopes de Oliveira tocará a área de 474,62 m²; a Leandro Zanetti tocará a área de 474,62 m² e a Guaracy Mário Sperandio tocará a área de 1.388,86 m². **Selo:** 022921.YQD2201.02449. Emolumentos: R\$341,25; Funepj: R\$34,07; Fadespes: R\$17,13; Farpen: R\$0,00; Funemp: R\$17,13; Funcad: R\$17,13. Total: R\$426,71.

Escrevente Autorizado: (as) Filipe Rossatti

AV: 7/8527. Data: 07 de julho de 2023. **Protocolo:** 43.385, em 21/06/2023.

CONSTRUÇÃO - Procedo-se a esta averbação nos termos de requerimento e aditamento de protocolo, assinados pelos proprietários: Milson Lopes de Oliveira, Leandro Zanetti e Guaracy Mario Sperandio, em 02/06/2023 e 28/06/2023,

Válido por 30 dias a contar da data de expedição, conforme art. 497 do Cod Normas da CGJ/ES.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE SERVIÇO REGISTRAL
DA COMARCA DE SANTA TERESA-ES
Cristhiano Souza Pimentel
Oficial Interino - Portaria 02/2022-SJ


Luma Maffioletti Lamborghini
Escrivente Autorizada
Portarias Nº 003/2022, 004/2022 e 008/2023

Fis.: 5

CERTIDÃO
Nº 23/002549

CRISTHIANO SOUZA PIMENTEL, OFICIAL INTERINO DO REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS E HIPOTECAS E ANEXOS DA COMARCA DE SANTA TERESA, ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, POR NOMEAÇÃO, NA FORMA DA LEI, ETC...

respectivamente, acompanhados da certidão detalhada do Município de São Roque do Canaã-ES conforme protocolo de n. 001995/2023, datada de 31/05/2023, alvará de construção n. 01/2023, datado de 30/05/2023, Habite-se n. 01/2023, datado de 31/05/2023, cópia da certidão atualizada, ART n. 20100118127, a CND/INSS fora dispensada pelas partes de acordo com o art. 410 do Código de Normas/ES em vigência, arquivadas em Cartório, consta que no imóvel objeto da matrícula acima, foi construída **uma edificação educacional com área total construída de 1.031,99 m²**, com estrutura de concreto, paredes de tijolos rebocados com dois pavimentos, com cobertura em telha de fibrocimento, pisos em cerâmica, esquadrias de alumínio e vidro, assim divididos: **NO PAVIMENTO TÉRREO, Área: 553,62 m²**, com uma rampa-01 com área de 13,20 m², um jardim com área de 3,22 m², um hall de entrada com área de 14,14 m², uma biblioteca com área de 66,18 m², um banheiro feminino com área de 16,16 m², um banheiro masculino com área de 19,82 m², um hall com área de 2,83 m², uma secretaria com área de 11,66 m², uma sala da direção com área de 11,11 m², um sanitário com área de 2,33 m², um lavabo com área de 2,32 m², uma sala da coordenação com área de 10,26 m², uma sala de professores com área de 20,23 m², uma área de serviço com área de 9,46 m², uma cantina com área de 16,92 m², um depósito de alimentos com área de 5,21 m², uma circulação com área de 180,78 m², um pátio coberto com área de 65,72 m², um pátio descoberto com área 100,39 m². **Área Comum:** uma rampa - 02 com área de 112,19 m². **No 1º PAVIMENTO:** Área: 430,68 m², com um laboratório de ciências com área de 35,11 m², um laboratório de informática com área de 36,26 m², uma sala de aula com área de 35,11 m², uma sala de aula com área de 35,11 m², um banheiro feminino com área de 11,13 m², um banheiro masculino com área de 14,86 m², uma sala de aula com área de 35,11 m², uma sala de aula com área de 35,11 m², uma circulação com área de 109,77 m², uma área de serviço com área de 8,83 m², um hall de entrada em estrutura metálica com área de 13,72 m². **Área Comum:** uma rampa - 02, com área de 70,38 m², **NO PAVIMENTO CAIXA D'ÁGUA: Área: 47,69 m²**, um compartimento de caixa d'água com área de 47,69 m². O referido imóvel está cadastrado no Município de São Roque do Canaã-ES, sob o n. 0102013004001 desde julho de 2010, e que através do processo n. 002412/2010 de 21/12/2010, a referida construção possui projeto aprovado, no valor atribuído de R\$2.484.887,44 (dois milhões, quatrocentos e oitenta quatro mil, oitocentos e oitenta e sete reais e quarenta e quatro centavos). **Selo:** 022921.YQD2201.03152. Emolumentos: R\$2.544,15; Funepj: R\$254,28; Fadespes: R\$127,37; Farpen: R\$0,00; Funemp: R\$127,37; Funcad: R\$127,37. Total: R\$3.180,54.
Escrivente Autorizado: (as) Filipe Rossatti

Válido por 30 dias a contar da data de expedição, conforme art. 497 do Cod Normas da CGI/ES.

Rua Jerônimo Vervloet, nº 70, Centro, Santa Teresa/ES - CEP: 29.650-000
Telefones: (27) 3259-1372 / (27) 3119-0710 / (27) 9 8817-4866
E-mail: cartorio1oficiasantateresa@gmail.com
CNPJ: 48.076.870/0001-70

Substituto Legal: Tiago Ribeiro leal.
Substituta: Lucimara da Silva.
Escriventes: Inês Strutz Bomfim - Filipe Rossatti -
Luma Maffioletti Lamborghini.

Continua

4468145

VALIDO EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL. QUALQUER ADULTERAÇÃO OU EMENDA INVALIDA ESTE DOCUMENTO

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE SERVIÇO REGISTRAL
DA COMARCA DE SANTA TERESA-ES
Cristhiano Souza Pimentel
Oficial Interino - Portaria 02/2022-SJ


Luma Maffioletti Lamborghini
Escrevente Autorizada
Portarias N° 003/2022, 004/2022 e 008, 2023

CERTIDÃO
Nº 23/002549

Fls.: 6

CRISTHIANO SOUZA PIMENTEL, OFICIAL INTERINO DO REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS E HIPOTECAS E ANEXOS DA COMARCA DE SANTA TERESA, ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, POR NOMEAÇÃO, NA FORMA DA LEI, ETC...

CERTIFICA, ainda que os bens antes descritos e caracterizados, **não estão gravados pôr ônus de espécie alguma, inexistindo citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias**, conforme verificação feita nos livros próprios deste Cartório, até a presente data.

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.

Santa Teresa/ES, 20 de outubro de 2023.


OFICIAL

Luma Maffioletti Lamborghini
Escrevente Autorizada
Portarias N° 003/2022, 004/2022 e 008/2023

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO ESPIRITO SANTO		
SELO DIGITAL DE FISCALIZAÇÃO		
022921.YQD2201.04551		
EMOLUMENTOS:R\$ 78,09	FUNEPJ:	R\$ 7,82
FARPEN: R\$ 0,00	FADESPES:	R\$ 3,93
FUNEMP: R\$ 3,93	FUNCAD:	R\$ 3,93
TOTAL	R\$ 97,70
Protocolo: 002549		
Consulte autenticidade em: www.tjes.jus.br		



Válido por 30 dias a contar da data de expedição, conforme art. 497 do Cod Normas da CGJ/ES.

Rua Jerônimo Vervloet, nº 70, Centro, Santa Teresa/ES - CEP: 29.650-000
Telefones: (27) 3259-1372 / (27) 3119-0710 / (27) 9 8817-4866
E-mail: cartorio1oficiosantateresa@gmail.com
CNPJ: 48.076.870/0001-70

Substituto Legal: Tiago Ribeiro Ieal.
Substituta: Lucimara da Silva.
Escreventes: Inês Strutz Bomfim - Filipe Rossatti -
Luma Maffioletti Lamborghini.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO ROQUE DO CANAÃ
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

CONTRATO Nº. 103/2021

Processo Administrativo n.º 004015/2021

Dispensa de Licitação, conforme art. 24, inciso X, da Lei Federal Nº. 8.666/93

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL
QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO
DE SÃO ROQUE DO CANAÃ E O SR.
MILSON LOPES DE OLIVEIRA.**

O **MUNICÍPIO DE SÃO ROQUE DO CANAÃ – ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob o n.º 01.612.865/0001-71, com sede na Rua Lourenço Roldi, n.º 88, Bairro São Roquinho, neste ato representado por seu Prefeito Municipal, Sr. **MARCOS GERALDO GUERRA**, brasileiro, casado, produtor rural, inscrito sob CPF n.º 690.019.527-04, residente e domiciliado neste Município, adiante denominado **LOCATÁRIO**, e do outro lado, o Sr. **MILSON LOPES DE OLIVEIRA**, brasileiro, casado, servidor público federal, RG n.º 1.470.149/SSP-GO e inscrito no CPF n.º 263.956.651-20, residente e domiciliado na Rodovia Armando Martinelli, km 93, São João de Petrópolis, Santa Teresa – ES, CEP 29.660-000, adiante denominado **LOCADOR**, sujeitando-se as partes contratante às disposições da Lei Federal n.º 8.666, de 21 de junho de 1993, resolvem celebrar o presente Contrato, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. Locação de imóvel situado na Rua Ricardo Gonzales, n.º 141, Vila Verde, deste Município, sob propriedade do Sr. Milson Lopes de Oliveira, com 1.131,99 m² de área construída sobre um terreno de aproximadamente 1.248,00 m² de área e adequado para as acomodações e funcionamento da EMEIEF “Vale do Canaã”.

CLÁUSULA SEGUNDA – DOS OBJETIVOS E DAS JUSTIFICATIVAS

2.1. A Secretaria Municipal de Educação, elaborou Termo de Referência, constante no Processo Administrativo n.º 004015/2021 que tem como objetivo nortear as ações da administração visando à locação de imóvel urbano com o objeto previsto no item 1.1 deste Contrato.

2.2. O presente Contrato será redigido conforme Termo de Referência constante no Processo Administrativo n.º 004015/2021, que visa esclarecer e direcionar os procedimentos essenciais para a formalização do processo administrativo de contratação, bem como justificar o interesse público na contratação. No Termo de Referência, fora apresentado sugestões básicas sobre os procedimentos administrativos mais comuns nas contratações públicas municipais. O atendimento aos requisitos estabelecidos no Termo de Referência evitará equívocos na contratação, bem como a obediência aos ditames da Lei Federal nº. 8.666/93.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO ROQUE DO CANAÃ
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

2.3. O Termo de Referência dispõe sobre questões relacionadas com as formalizações e controles dos procedimentos, assegurando ao requisitante a eficácia da sua pretensão. Portanto, o Termo de Referência é o pedido de compra/contratação formalizado e nele se reproduz as diretrizes e as exigências previstas nas Leis que disciplinam o processo formal de contratação pública, conjugado com a Lei Complementar nº. 101, de 04 de maio de 2000 no aspecto de seu enquadramento nos instrumentos de planejamento previstos no art. 165 da Constituição Federal.

2.4. As sugestões, justificativas, informações e solicitações constantes do Termo de Referência são de responsabilidades do requisitante. Portanto, o não acatamento poderá não atender plenamente o objeto pretendido. Sendo assim, se houver prejuízo ao erário por não acatamento das solicitações do Termo de Referência, implica em responsabilidade de quem deu causa ao ato.

2.5. O Termo de Referência deverá fazer parte do processo administrativo de contratação, uma vez que nele estão detalhados o objeto e justificada a contratação de forma precisa, bem como, os critérios para aceitação dos serviços, a estrutura de custos, os deveres do contratado, os procedimentos de fiscalização, prazo de execução do contrato, penalidades aplicáveis. Em resumo, tudo que possa auxiliar na elaboração dos autos de contratação e o Jurídico na aprovação do ato final.

2.6. JUSTIFICATIVA PARA A CONTRATAÇÃO

2.6.1. A educação tem ainda um caminho bastante extenso para alcançar a universalização do ensino e a garantia de sua qualidade. Além do desafio histórico de garantir o acesso, a permanência e a qualidade da formação de crianças e jovens, novos desafios são impostos pelo contexto atual e somam-se a essa estrutura. Entre esses desafios, um dos mais pertinentes à realidade escolar é o que diz respeito às demandas advindas da “nova” sociedade, que se desdobra não apenas no uso de tecnologias e na modernização da escola, mas na própria reconfiguração da ambiência de aprendizagem.

2.6.2. Assim como a família, a escola tem também sua fundamental importância para o aprendizado de todos, principalmente das crianças e adolescentes, possibilitando através da convivência uns com os outros uma troca de conhecimento, um amadurecimento intelectual e amistoso, contribuindo assim para o convívio social.

2.6.3. A Rede Municipal de Ensino de nosso Município, atualmente conta com 06 (seis) Instituições de Ensino, sendo 03 (três) para atender exclusivamente os alunos da Educação Infantil e 03 (três) que atende os alunos da Educação Infantil e Ensino Fundamental. Contudo todas as que atendem os alunos do Ensino Fundamental Municipais, encontra-se localizadas em comunidades do interior do Município, não havendo assim por parte desta municipalidade o atendimento do Ensino Fundamental para os alunos da sede.

2.6.4. Para que tal responsabilidade seja cumprida, faz-se necessário ofertar aos estudantes residentes na sede do Município, a opção de estudarem na Rede Municipal de Ensino, evitando assim o deslocamento dos mesmos, para escolas localizadas nas comunidades rurais e/ou outros distritos, bem como escolas da Rede Estadual de Ensino, dificultando o acesso para as famílias dos estudantes.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO ROQUE DO CANAÃ
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

2.6.5. Ressalta-se ainda a importância de se ampliar os espaços físicos de aprendizagem na sede do Município, como um possível local, em curto prazo, para atender a Educação Infantil em tempo integral, como prevê uma das metas do Plano Municipal de Educação. Propiciando uma ampliação na oferta de vagas nessa etapa de ensino, e garantindo uma jornada de estudo ampliada a esses alunos.

2.7. JUSTIFICATIVA DO PREÇO

2.7.1. O critério do menor preço deve presidir a escolha do adjudicatário direto como regra geral, e no presente processo, tal critério se baseará no laudo do engenheiro do Município, a ser metido pelo Sr. Rayan Santiago da Silva – CREA/ES 0046103/D, onde será deferido ou não, o valor de R\$ 7.000,00 (sete mil reais) mensais, apresentado pelo locador, aferindo se o mesmo, se encontra dentro dos padrões aceitáveis da região de São Roque do Canaã para imóveis semelhantes ao objeto do presente termo de referência.

2.7.2. Portanto, em relação ao preço, verifica-se que o mesmo está compatível com a realidade do mercado em se tratando de imóvel similar, podendo a Administração proceder à locação sem qualquer afronta à lei de regência dos certames licitatórios.

2.8. JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DA MODALIDADE DE CONTRATAÇÃO

2.8.1. Conforme disposto no art. 24, Inciso X, da Lei Federal nº 8.666/93, in verbis:

“Art. 24. É dispensável a licitação:

(...)

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

2.8.1. Ao realizar uma pesquisa em nosso Município averiguamos quais os imóveis disponíveis para locar e encontramos o imóvel de propriedade do Senhor Milson Lopes de Oliveira, localizado na Rua Ricardo Gonzales, N.º 141 – Bairro Vila Verde, São Roque do Canaã - ES, CEP 29.665-000.

2.8.2. Fora indicado o referido imóvel pela Secretaria Municipal de Educação, uma vez que este atende a todas as instalações adequadas e suficientes para o funcionamento da EMEIEF “Vale do Canaã”.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO VALOR GLOBAL E DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

3.1. Pela execução do objeto do contrato o **LOCATÁRIA** pagará ao **LOCADOR** o valor global estimado de **R\$ 88.200,00 (oitenta e oito mil e duzentos reais)**, sendo que, no mês de dezembro de 2021, o valor será proporcional aos dias de locação em que o contrato estará vigente, portanto, ficando para o ano de 2021 o valor de **R\$ 4.200,00 (quatro mil e duzentos reais)**. Para o ano de 2022, o valor destinado será dividido em 12 (doze) parcelas mensais de **R\$ 7,000,00 (sete mil reais)**, totalizando a quantia de **R\$ 84.000,00 (oitenta e quatro mil reais)**.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO ROQUE DO CANAÃ
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

3.2. O aluguel vencerá sempre no dia 30 (trinta) de cada mês e o pagamento será efetuado até o 10º (décimo) dia do mês subsequente.

3.3. O **LOCATÁRIO** se obriga a repassar os valores contidos neste instrumento, por meio de transferência bancária ou depósito, na conta do **LOCADOR: Caixa Econômica Federal, Agência: 1826, Conta Corrente: 964-6, Santa Teresa/ES**, ou outro que vier a ser indicado pelo mesmo.

3.4. O **LOCATÁRIO** se compromete ainda a efetuar em dia o pagamento das despesas ligadas, direta ou indiretamente, com a conservação do imóvel, tais como: água, luz, telefone, etc., excetuando as taxas e impostos, que por força da Lei, venham a incidir sobre o imóvel que serão de responsabilidade do **LOCADOR**.

3.5. A locação será custeada com recursos orçamentários previstos para o exercício correspondente, alocado na Secretaria Municipal de Educação, conforme a seguinte classificação:

EXERCÍCIO 2021

Período: 13/12/2021 a 31/12/2021.

Valor: R\$ 4.200,00 (quatro mil e duzentos reais)

Dotação Orçamentária:

0401.1212200072.005 – 339036 – F.: 114 – FR.: 1111.

EXERCÍCIO 2022

Período: 01/01/2022 a 31/12/2022.

Valor: R\$ 84.000,00 (oitenta e quatro mil reais)

Dotação Orçamentária será a consignada na Lei Orçamentária de 2022.

0401.1212200072.007 – 339036 – F.: 064 – FR.: 1111.

3.6. Em exercícios futuros, correspondentes à vigência do Contrato, a despesa com a execução dos serviços correrá à conta de dotações orçamentárias, próprias para atendimento de despesas da mesma natureza.

CLÁUSULA QUARTA – DA VIGÊNCIA

4.1. O período de vigência do Contrato se dará a partir de 13 de dezembro de 2021 e findar-se-á em 31 de dezembro de 2022, podendo ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos até o limite de 60 (sessenta) meses, com fundamento no artigo 57, inciso II, da Lei nº 8.666/93.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO ROQUE DO CANAÃ
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

CLÁUSULA QUINTA – DAS OBRAS, DAS MODIFICAÇÕES E DAS BENFEITORIAS

5.1. Nenhuma obra ou modificação será feita no imóvel sem autorização prévia e escrita do **LOCADOR**. Qualquer benfeitoria porventura construída adere ao imóvel, renunciando o **LOCATÁRIO**, expressamente, ao direito de retenção ou de indenização, salvo se convier ao **LOCADOR** que tudo seja repostado no anterior estado, cabendo, neste caso, ao **LOCATÁRIO** fazer a reposição por sua conta, responsabilizando-se por aluguéis, tributos e encargos até a conclusão da obra.

CLÁUSULA SEXTA – DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES

6.1. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

- a) Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância às especificações contratadas;
- b) Realizar as adequações necessárias nas redes elétricas e rede de água e esgoto para atender a necessidade do objeto;
- c) Autorizar os pedidos de instalação de pontos telefônicos, instalação de divisórias e equipamentos de ar condicionado, entre outras, no que couber em conformidade com o objeto sob as expensas do **LOCADOR**;
- d) Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- e) Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- f) Auxiliar ao **LOCATÁRIO** na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- g) Pagar os impostos, especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU e taxas, incidentes sobre o imóvel;
- h) Entregar, em perfeito estado de funcionamento, todas as instalações de rede elétrica e água encanada;
- i) Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação exigidas para a contratação;
- j) Informar ao **LOCATÁRIO** quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

6.2. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

- a) Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo até (10º) décimo dia, ao término do ciclo de trinta dias;
- b) Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- c) Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa, elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO ROQUE DO CANAÃ
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

- d) Comunicar ao **LOCADOR** qualquer dano ou defeito cuja reparação é de responsabilidade do **LOCADOR**;
- e) Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do **LOCADOR**, sendo assegurado ao **LOCATÁRIO** o direito de abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de 10 (dez) dias, nos termos do artigo 26 da Lei 8.245 de 1.991;
- f) Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- g) Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do **LOCADOR**, exceto para os casos de simples adequações no layout, como remanejamento e instalações de divisórias, portas e interruptores.
- h) Entregar imediatamente ao **LOCADOR** os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao **LOCATÁRIO**;
- i) Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, água e esgoto;
- j) Permitir a vistoria do imóvel pelo **LOCADOR** ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora;
- k) Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto do contrato;
- l) Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais.

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS SANÇÕES E PENALIDADES

7.1. Independente de outras sanções legais cabíveis, o Município poderá aplicar cominações ao **LOCADOR**, em caso de descumprimento das condições previstas para a contratação, em conformidade com o estabelecido nos artigos 86 e 87 da Lei nº 8.666/93.

7.2. O **LOCADOR** que não cumprir as obrigações assumidas ou preceitos legais serão aplicadas as seguintes penalidades, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal:

- a) Advertência;
- b) Multas:
 - b.1) Moratória;
 - b.2) Compensatória;
- c) Cancelamento da Ordem de Serviço ou rescisão contratual;
- d) Declaração de inidoneidade.

7.3. A penalidade de advertência será aplicada em ocorrências de faltas leves, assim entendidas aquelas que não acarretem prejuízos significativos para o Município de São Roque do Canaã.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO ROQUE DO CANAÃ
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

7.4. Pelo atraso injustificado na entrega do objeto locado, fica sujeito o LOCADOR às penalidades previstas no caput do art. 86 da Lei Federal 8.666/93, na seguinte conformidade:

- a) Atraso até 10 (dez) dias, multa de 0,5% (meio por cento) sobre o valor da obrigação, por dia de atraso;
- b) Atraso superior a 10 (dez) dias, multa de 1% (um por cento) sobre o valor da obrigação, por dia de atraso;
- c) As multas são autônomas e a aplicação de uma não exclui a de outra.

7.5. A penalidade de multa compensatória será aplicada no patamar:

7.5.1. de 10% (dez por cento) sobre o valor global para o **LOCADOR**, nos casos de:

- a) Executar os serviços em desacordo com as especificações constantes do presente instrumento e/ou da Ordem de Serviço a ser expedida;
- b) causar embarços ou desatender as determinações da fiscalização;
- c) transferir ou ceder suas obrigações, no todo ou em parte, a terceiros;
- d) cometer quaisquer infrações às normas legais federais, estaduais e municipais;
- e) praticar, por ação ou omissão, qualquer ato que, por culpa ou dolo, venha causar danos a Administração ou a terceiros, independentemente da obrigação do **LOCADOR** reparar os danos causados.
- f) descumprir quaisquer obrigações contratuais;

7.5.2. de 20% (vinte por cento) sobre o valor global para o LOCADOR, nos casos de:

- a) se recusar a cumprir a ordem de fornecimento/serviço ou recusar-se a assinar o Contrato, aceitá-la ou retirá-la fora do prazo estabelecido;
- b) não fornecer o objeto da ordem de fornecimento/serviço ou inexecutar totalmente do objeto do contrato;

7.5.3. Caso o **LOCADOR** se recuse a assinar o contrato, não fornecer os serviços/materiais objeto desta contratação, não atender ao disposto no Termo de Referência, aplicar-se-á o previsto no artigo 64, § 2º da Lei 8.666/93.

7.5.4. Em caso de fornecimento parcial ou inexecução parcial, a multa compensatória, observará o mesmo percentual do subitem 9.5.2, e será aplicada de forma proporcional sobre a parte da obrigação inadimplida;

7.5.5. O valor correspondente às multas (moratória e/ou compensatória) serão abatidos dos eventuais pagamentos que o **LOCADOR** tenha a receber da Administração.

7.5.6. A aplicação da penalidade de multa (moratória e/ou compensatória) não afasta a aplicação da penalidade de suspensão, impedimento de licitar ou contratar, bem como a declaração de inidoneidade.

7.6. A penalidade de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com o Município, ocorrerá quando o **LOCADOR**, sem justa causa, não cumprir as obrigações assumidas,



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO ROQUE DO CANAÃ
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

praticando falta grave, dolosa ou revestida de má-fé, a juízo desta Municipalidade, independentemente das demais sanções cabíveis.

7.7.1. A declaração de inidoneidade será aplicada em despacho fundamentado, assegurada defesa ao infrator, ponderada a natureza, a gravidade da falta e a extensão do dano efetivo ou potencial.

7.8. A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo regular que assegurará o contraditório e a ampla defesa ao **LOCADOR**, observando-se o procedimento previsto na Lei nº 8.666/93.

7.9. A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado ao Município de São Roque do Canaã, observado o princípio da proporcionalidade.

7.9.1. O prazo para apresentação de defesa prévia será de 05 (cinco) dias úteis a contar da intimação, onde deverá ser observada a regra de contagem de prazo estabelecida no artigo 110 da Lei nº 8.666/93.

7.10. As penalidades impostas neste capítulo não excluem outras previstas no contrato, na Lei nº 8.666/93 e na legislação aplicável ao caso.

CLÁUSULA OITAVA – DA DESAPROPRIAÇÃO DO IMÓVEL

8.1. Se o imóvel for desapropriado na vigência da locação, ficará o **LOCADOR** exonerada de toda e qualquer responsabilidade, que passará ao expropriador, somente contra quem poderá agir o **LOCATÁRIO**.

CLÁUSULA NONA – DA FISCALIZAÇÃO

9.1. A Prefeitura Municipal de São Roque do Canaã estabelecerá critério de fiscalização do cumprimento do instrumento de contrato, por intermédio de servidor especialmente designado para esta finalidade.

9.2. A fiscalização da locação, objeto deste termo de referência, será feita pelo **LOCATÁRIO**, por intermédio do servidor público municipal comissionado, a Senhora **KAMYLLA DIPRÉ LUCHI**, denominado **GESTOR/FISCAL DO CONTRATO**, que será nomeado para exercer, em nome do **LOCATÁRIO**, a fiscalização do objeto contratado, toda e qualquer ação de orientação geral, controle e fiscalização, de acordo com o estabelecido no art. 67 da Lei 8.666/93, obrigando-se o **LOCADOR** a facilitar, de modo amplo e completo, a ação do fiscal.

CLÁUSULA DÉCIMA – DO REAJUSTE ANUAL

10.1. Caso o presente contrato seja renovado, o valor do aluguel poderá ser reajustado, anualmente, tendo como base, os índices previstos e acumulados no período anual do IGPM. Em caso de falta deste índice, o reajustamento do aluguel terá por base a média da



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO ROQUE DO CANAÃ
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

variação dos índices inflacionários do ano corrente ao da execução do aluguel, até o primeiro dia anterior ao pagamento de todos os valores devidos.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA RESCISÃO CONTRATUAL

11.1. Constituem motivos para rescisão do Contrato independentemente das sanções legais e contratuais aplicáveis:

- a) Inexecução total ou parcial do Contrato;
- b) A decretação de falência ou a instauração de insolvência civil, dissolução da sociedade ou o falecimento do proprietário, em caso de firma individual.
- c) A alteração social ou a modificação da finalidade ou da estrutura do **LOCADOR**, de forma que prejudiquem a execução do Contrato;
- d) O não cumprimento de cláusulas contratuais;
- e) Atraso superior a 05 (cinco) dias no início dos serviços;
- f) Por conveniência da Administração Municipal.

11.2. A rescisão amigável pelo **LOCATÁRIO** deverá ser precedida da autorização escrita e fundamentada, assegurada o contraditório e ampla defesa.

11.3. No caso de rescisão amigável do contrato por razões de interesse do serviço público, será o **LOCADOR** ressarcida dos prejuízos causados, regularmente comprovados que houver sofrido.

11.4. A rescisão unilateral do contrato será formalizada por ato do Prefeito Municipal de São Roque do Canaã.

11.5. Sem prejuízo de quaisquer sanções aplicáveis a critério do **LOCATÁRIO**, a rescisão importará em:

- a) Retenção dos créditos decorrentes deste Contrato até o limite dos prejuízos causados ao **LOCATÁRIO**;
- b) Execução da garantia contratual, para ressarcimento do **LOCATÁRIO** e dos valores das multas e indenizações a ele devido, quando houver;

11.6. No caso de rescisão contratual pelos motivos acima expostos, cessará automaticamente todas as atividades relativas à prestação dos serviços, objeto deste contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA SUBORDINAÇÃO LEGAL

12.1. O presente contrato rege-se pelas disposições da Lei 8.666/93 e suas alterações, pelos preceitos do Direito Público, aplicando-lhe, supletivamente, os princípios da teoria geral dos contratos e disposições do Direito Privado, em especial a Lei Federal 8.245/91. Sendo este Contrato uma modalidade de Dispensa de Licitação moldado nos termos do inciso X, do art. 24 da Lei Federal nº 8.666/93.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO ROQUE DO CANAÃ
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA PUBLICAÇÃO

13.1. Será publicado o extrato do presente contrato na Imprensa Oficial do Município conforme Lei Municipal nº 737/2014.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DOS CASOS OMISSOS

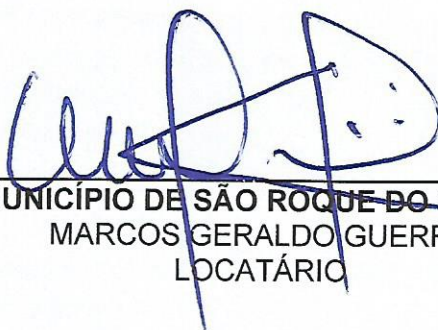
14.1. Os casos omissos serão resolvidos de comum acordo, respeitadas as disposições das Leis nº 8.666/93 e 8.245/91 e suas alterações.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DO FORO

15.1. Os contratantes elegem o Foro da Comarca de Santa Teresa – ES, para dirimir as dúvidas que porventura possam advir do presente contrato.

Estando assim, devidamente contratados firmam o presente que é lavrado em 03 (três) vias para um só fim e efeito.

São Roque do Canaã - ES, 13 de dezembro de 2021.


MUNICÍPIO DE SÃO ROQUE DO CANAÃ
MARCOS GERALDO GUERRA
LOCATÁRIO


MILSON LOPES DE OLIVEIRA
CPF n.º 263.956.651-20
LOCADOR

Testemunhas:

1. 
Nome: **Marcelo Eduardo Radinz**
CPF n.º: 036.162.831-59

2. 
Nome: **Claudio Luchini**
CPF n.º: 075.752.727-20



RELATÓRIO DE ANÁLISE E JULGAMENTO DA IMPUGNAÇÃO AO EDITAL DE CHAMADA PÚBLICA Nº 002/2023 – Locação de imóvel localizado na região central (sede) do Município de São Roque do Canaã/ES, destinado ao funcionamento da EEEFM David Roldi, conforme especificações contidas no item 3 do Edital.

A Comissão Permanente de Licitação de Obras e Serviços de Engenharia (CPLOSE), designada pela Portaria nº 854-S, de 24/08/2023, publicada no DIOES em 25/08/2023, apresenta relatório de análise e julgamento da impugnação ao Edital de Chamada Pública nº 002/2023, oposta pelos Condôminos Guaracy Maria Sperandio e outros, nos termos a seguir delineados:

RESUMO

O procedimento de chamamento público foi publicado no Diário Oficial do Estado e jornal em 23.10.2023, com o objetivo de obter propostas para a locação de imóvel localizado na região central (sede) do Município de São Roque do Canaã/ES, destinado ao funcionamento da EEEFM David Roldi, conforme especificações contidas no item 3 do Edital.

SÍNTESE DA IMPUGNAÇÃO

Em linhas gerais, os Impugnantes alegam que são proprietários de um imóvel na região de São Roque do Canaã, que se encontra alugado até 31/12/2023 à Municipalidade para o funcionamento de uma instituição de ensino pública. Diante da publicação do Edital de Chamada Pública 002/2023, asseveram que a previsão editalícia que estabelece a vigência do contrato de locação pelo período de 5 anos não coaduna com a Lei de Licitações, bem como inviabiliza a apresentação da sua proposta, e, via de consequência, viola o princípio da competitividade.

Desta feita, requerem que a impugnação seja julgada procedente para que seja republicado o edital, retificando-se o prazo de vigência contratual para 12 meses com possibilidade de prorrogação.

DA ADMISSIBILIDADE

Consoantes os termos do item 1.3 do Edital, estabelecido em consonância ao artigo 41 da Lei nº 8.666/93, os Impugnantes apresentaram impugnação ao Edital da Chamada Pública nº 002/2023 no prazo legal, por e-mail datado de 24/10/2023, portanto tempestivamente, eis que o prazo para recebimento das propostas findará no dia 23/11/2023.

Diante disso, presentes os requisitos de admissibilidade da impugnação, passa-se a análise dos fatos e fundamentos jurídicos aduzidos.



DOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Primordialmente, deve ser destacado que o Edital de Chamada Pública nº 002/2023 foi pensado de modo a atender o interesse da sociedade e da comunidade escolar em manter à disposição por tempo assegurado de 5 anos, no mínimo, o estabelecimento de uma instituição de ensino.

Importa ressaltar que a fixação de local afeta o cotidiano não apenas dos alunos e funcionários da instituição de ensino, mas de todo entorno com o estabelecimento de pontos comerciais e prestadores de serviços para atendimento daquele público circulante na região em razão do funcionamento da escola.

Ademais, o estabelecimento da unidade de ensino por razoável período de tempo colabora com o interesse do ente estatal em selecionar e manter contratos de transporte escolar, alimentação, segurança e limpeza para a unidade de ensino sem a preocupação de passar por imbróglios na prestação desses serviços essenciais à vida escolar, caso ocorressem mudanças repentinas na localização da instituição de ensino em razão de eventual falta de interesse do locador em manter a locação.

Com o fito de melhor esclarecimento dos requisitos para seleção do imóvel, a CPLOSE solicitou manifestação da Gerência de Rede Física Escolar (GERFE), na qualidade de setor técnico demandante, acerca das alegações ventiladas.

Em resposta, a GERFE manifestou-se nos termos:

Ressalta-se que:

- 1. Os parâmetros estabelecidos no Termo de Referência e, conseqüentemente, no Edital, observam restritamente as bases legais cabíveis, inclusive quanto aos prazos.*
- 2. Os mesmos princípios da administração pública avocados pelos requerentes nos impedem de atender à suas reivindicações, visto que o contrário deflagraria indução do certame para favorecimento de terceiro.*
- 3. Lhes é garantido o direito de não participarem do certame, visto que não é de interesse dos requerentes o aluguel e sim a venda, como claramente exposto.*
- 4. As ações seguiram os ritos processuais legais, e, embora o requerente afirme não haver outro imóvel na região que atenda ao chamamento público, é necessário e obrigatório seguir tais ritos para se garantir a legalidade, a transparência e a amplitude do certame.*
- 5. Todo procedimento administrativo possui ônus para o Estado e, mesmo que praticado com a observância das formalidades legais, repeti-las sequencialmente oneraria indevidamente o erário, não atendendo ao interesse público ou afrontando os princípios constitucionais da eficiência, eficácia, efetividade e economicidade.*
- 6. Que o prazo de 60 meses é o mínimo necessário para que o Estado resolva a questão da sede própria da unidade escolar de forma definitiva.*
- 7. Que o interesse público prevalece sobre o individual.*
- 8. O caráter competitivo não deve sobrepor o interesse público, principalmente no que tange à finalidade para qual se pretende com o certame. De forma que a proposta dos requerentes, se atendida, deixaria o Estado em situação de vulnerabilidade, podendo se encontrar em situação de “compra forçada” com risco*



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

de súbita descontinuidade da prestação dos serviços à sociedade se assim não o fizer.

9. As cláusulas estabelecidas vislumbram a estabilidade e segurança jurídicas minimamente necessárias para o funcionamento da escola e o atendimento à comunidade escolar.

10. Os casos citados em que se estabeleceu um prazo de vigência menor que 60 meses são situação temporárias para se atender a uma demanda transitória que tem prazo pré-estabelecido de início e fim, o que não se aplica ao objeto em pauta.

Deste modo, sugiro o indeferimento do pedido, tendo como embasamento e convicção que os princípios constitucionais, a legislação pertinente, o interesse público e o atendimento à necessidade social foram respeitados.

Acerca da manifestação da área técnica, ressalta-se a assertiva “o interesse público prevalece sobre o individual”, sendo certo que o princípio da supremacia do interesse público não se fez presente nas razões apresentadas pelos Impugnantes.

Pelo contrário, os Impugnantes embasam seu requerimento na previsão do art. 57, II da Lei 8.666/93, que estabelece que os contratos administrativos estão adstritos à vigência dos créditos orçamentários e a prestação de serviços contínuos poderia ser prorrogada até o limite de sessenta meses.

Todavia, tal limitação prevista no dispositivo legal não se aplica aos processos de locação em que o ente público figura como locatário, nos termos do art. 62, § 3º, inciso I da Lei de Licitações, conforme assegurado pelo enunciado classificado como paradigmático pelo Tribunal de Contas da União (TCU), a saber:

9.2 responder ao consulente, especificamente para cada um dos questionamentos feitos:

[...]

9.2.2 os prazos estabelecidos no art. 57 da Lei nº 8.666/93 não se aplicam aos contratos de locação, por força do que dispõe o art. 62, § 3º, inciso I, da mesma lei. É possível a cobrança de taxa de ocupação sem contrato, como medida de caráter temporário, até a conclusão dos procedimentos de venda do imóvel (caso em que o ocupante tem o direito de preferência e aceita adquiri-lo pelo preço mínimo - arts. 2º e 3º da Lei nº 9.702/98), de desocupação (caso ele não tenha o direito de preferência ou não deseje exercê-lo - arts. 2º e 7º da Lei nº 9.702/98) ou até o encerramento de eventuais demandas judiciais em que se discutam questões envolvendo a posse dos imóveis;

(grifou-se)

Consulta - Acórdão 170/2005 – Plenário, Relator: Ubiratan Aguiar. Data da Sessão: 02/03/2005.

Outrossim, em julgamento mais recente realizado pelo Supremo Tribunal Federal (STF), além da corroboração ao posicionamento do TCU quanto à não aplicação dos prazos previstos no artigo 57 da Lei de Licitações, destacam-se ainda as lições



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

acerca da manifesta relevância de considerar o interesse da coletividade, nos termos:

Assim, a coletividade não pode sofrer prejuízos em decorrência de um interesse primordialmente patrimonial do INSS (interesse público secundário), tendo em vista os princípios da boa-fé e da proteção da confiança. Ambos os postulados estão umbilicalmente ligados, tendo em vista que a aplicação da proteção à confiança pressupõe a boa-fé daqueles que acreditam que os atos praticados pelo Poder Público sejam lícitos e assim serão mantidos e respeitados pela Administração e por terceiros. Nos dizeres de Maria Sylvia Zanella di Pietro: “O princípio da proteção à confiança protege a boa-fé do administrado; por outras palavras, a confiança que se protege é aquela que o particular deposita na Administração Pública. O particular confia em que a conduta da Administração esteja correta, de acordo com a lei e com o direito. É o que ocorre, por exemplo, quando se mantêm atos ilegais ou se regulam os efeitos pretéritos de atos inválidos”. (idem, ibidem, p. 251) Por outro lado, a imissão na posse pelo INSS, além daqueles inconvenientes, desaguaria na necessidade de assumir nova despesa com a manutenção do referido imóvel no seu caixa, até conseguir aliená-lo a terceiros. Dadas as características do imóvel, o provável novo comprador também seria o gestor de uma escola, pois esse é o público-alvo interessado no imóvel, segundo o laudo de avaliação. Assim, qual seria o sentido em tirar as crianças da escola pública para vender o imóvel a uma pessoa jurídica interessada em fazer uma escola privada?

O aspecto que prevalece, na posição jurídica do INSS, é marcadamente econômico, o que não se coaduna com os objetivos constitucionais que embasam a República brasileira previstos no art. 3º da CF:

“Art. 3º. Constituem objetivos fundamentais da República Federativa do Brasil:

I - Construir uma sociedade livre, justa e solidária;

II - Garantir o desenvolvimento nacional;

III - Erradicar a pobreza e a marginalização e reduzir as desigualdades sociais e regionais;

IV - Promover o bem de todos, sem preconceitos de origem, raça, sexo, cor, idade e quaisquer outras formas de discriminação.”

[...]

Os prazos estabelecidos no art. 57 da Lei nº 8.666/93 não se aplicam aos contratos de locação, por força do que dispõe o art. 62, §3º, inciso I, da mesma lei.

(grifou-se)

Ação Cível Originária 1602/PE. Relator: Min. Gilmar Mendes. Julgamento: 11/09/2020. Publicação no DJe: 15/09/2020.

Igualmente, a Advocacia Geral da União editou a Orientação Normativa nº 6/2009 sedimentando o tema: "A vigência do contrato de locação de imóveis, no qual a Administração Pública é locatária, rege-se pelo art. 51 da lei 8.245, de 1991, não



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

estando sujeita ao limite máximo de sessenta meses, estipulado pelo inciso II do art. 57, da lei 8.666, de 1993".

Nesse sentido, resta esclarecida a desvinculação dos contratos de locação aos prazos previstos no artigo 57 da Lei de Licitações. Nesse sentido, torna-se plenamente possível a adoção pela Secretaria de Educação do prazo mínimo de 5 anos, bem como a possibilidade de prorrogação do contrato de locação para atender o funcionamento de unidade escolar que será instalada no novo espaço, de modo ao atendimento da coletividade.

Destaca-se que no Termo de Referência, o prazo estabelecido no Decreto Estadual nº 1.512/1981 robusteceu a justificativa da área requisitante para estabelecer o prazo de 60 meses para locação. Isso porque o dispositivo demonstra de forma cabal a necessidade de manter instituição de ensino fixada em um determinado local por período mínimo adequado para acompanhamento pelos gestores públicos das sensíveis transformações do espaço e necessidade de adequações no ambiente. Oportuno frisar que o prazo também se encontra justificado pela necessidade desta Secretaria de iniciar estudos para eventual aquisição de imóvel para o funcionamento da instituição de ensino, além do tempo necessário para elaboração dos projetos construtivos e da própria execução da obra.

Desta feita, ciente da possibilidade de flexibilizar os prazos previstos na Lei 8.666/93, outros processos administrativos se utilizaram de prazos de vigência diferentes e adequados a cada caso concreto, conforme devida motivação da área demandante de cada situação.

Quanto à consulta jurídica realizada pela Procuradoria Geral do Estado, documento sigiloso por apoiar tomada de decisão, nos autos do processo paradigma nº 2022-PM5LB, demonstra-se que foi estabelecida a possibilidade de livre contratação nos moldes da Lei de Locações, recomendada a demonstração de motivação pelo Administrador para duração do contrato, observando-se a vedação de celebração de contrato de prazo indeterminado estabelecida no art. 57, § 3º da Lei de Licitações. Todas as recomendações, portanto, foram atendidas na edição deste Edital.

Diante disso, com o objetivo de atender aos interesses da Administração e dos Administrados, o presente Edital de Chamada Pública nº 002/2023 estabeleceu o prazo de vigência contratual de 60 (sessenta) meses, que será mantido pelas razões expostas.

Denota-se que o objetivo dos Impugnantes em sua peça de bloqueio é atender interesse próprio para ofertar imóvel de sua propriedade para celebração de contrato com o menor período de vigência possível para, na sequência, instar a SEDU a manifestar-se sobre a possibilidade de aquisição, utilizando o direito de preferência estabelecido no Edital e na Lei de Locações. Tal manobra, manifestamente assumida no tópico 3 da impugnação, já foi utilizada perante o Município de São Roque do Canaã e também não será próspera perante esta Secretaria de Educação.



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

Por oportuno, não se perde de vista que os Impugnantes receberam acesso aos pareceres exarados pela D. PGE no processo administrativo nº 2022-PM5LB, cujo objeto é a locação de imóvel para funcionamento de unidade administrativa em Afonso Cláudio. No entanto, cabe destacar que essa Comissão não recebeu pedido de vistas ao processo 2022-PM5LB pelos Impugnantes. Tal conduta necessita de avaliação para, em caso de comprovado acesso indevido, em violação ao art. 7, § 3º da Lei 12.527/2011, efetivar a aplicação de sanções previstas na referida lei.

Diante do exposto, esta Comissão entende pela improcedência dos argumentos apresentados pelos Impugnantes, mantendo-se o Edital na íntegra tal como publicado.

Outrossim, permanece agendada a sessão de abertura das propostas comerciais para o dia 23/11/2023, às 14 horas.

DECISÃO

Desta feita, pelas razões acima aduzidas, a CPLOSE decide conhecer da impugnação interposta e, no mérito, considera-la IMPROCEDENTE.

Submetemos a presente decisão à apreciação de V.Exª e posterior ratificação.

Larisse Brunoro Grecco
Presidente da CPLOSE/SEDU - respondendo

Elzeni dos Santos Barbosa
Membro da CPLOSE/SEDU

Jamile Borges de Mattos
Membro da CPLOSE/SEDU

Ratifico a presente decisão apresentada pela Comissão de Licitação de Obras e Serviços de Engenharia – CPLOSE.

Josivaldo Barreto de Andrade
Subsecretário de Estado de Administração e Finanças/SEDU

ASSINATURAS (4)

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

JOSIVALDO BARRETO DE ANDRADE

SUBSECRETARIO ESTADO QCE-01
SEAF - SEDU - GOVES
assinado em 27/10/2023 16:14:51 -03:00

LARISSE BRUNORO GRECCO

MEMBRO (COMISSÃO PERM LICIT DE OBRAS E SERV ENG -
CPLOSE)
SEDU - SEDU - GOVES
assinado em 27/10/2023 16:13:02 -03:00

ELZENI DOS SANTOS BARBOSA

MEMBRO (COMISSÃO PERM LICIT DE OBRAS E SERV ENG -
CPLOSE)
SEDU - SEDU - GOVES
assinado em 27/10/2023 16:44:16 -03:00

JAMILE BORGES DE MATTOS

MEMBRO (COMISSÃO PERM LICIT DE OBRAS E SERV ENG -
CPLOSE)
SEDU - SEDU - GOVES
assinado em 27/10/2023 16:16:46 -03:00



INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO

Documento capturado em 27/10/2023 16:44:17 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)
por JAMILE BORGES DE MATTOS (MEMBRO (COMISSÃO PERM LICIT DE OBRAS E SERV ENG - CPLOSE) - SEDU -
SEDU - GOVES)
Valor Legal: ORIGINAL | Natureza: DOCUMENTO NATO-DIGITAL

A disponibilidade do documento pode ser conferida pelo link: <https://e-docs.es.gov.br/d/2023-G6DK41>