



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E RECURSOS HUMANOS

EDITAL DE CONCORRÊNCIA GEPAE/SEGER N.º 001/2022

ANEXO I - TERMO DE REFERÊNCIA

1 DO OBJETO

- 1.1 Constitui objeto deste Termo de Referência a VENDA DE BENS IMÓVEIS EM LOTES de propriedade do Estado do Espírito Santo.

2 DA DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

- 2.1 Os lotes de bens objeto do presente procedimento licitatório são compostos por:

LOTE	IMÓVEIS	DESCRIÇÃO	MATRÍCULA(S)
01	Imóvel 01	Área de terreno de 1.380,00m ² , denominada "lote 18", localizada na esquina da Rua Hélio Marconi com a Av. Carlos Moreira Lima, no Bairro Bento Ferreira , Vitória – ES.	75.729 no CRGI da 2ª Zona de Vitória
	Imóvel 02	2º, 3º e 4º pavimentos, com terraço coberto, do Edifício Percy , localizado à Rua Barão de Itapemirim, nº 204, bairro Centro, Vitória/ES, com 814,70m ² de área construída.	10.792, 5.603 e 16.673 no CRGI da 1ª Zona de Vitória
02	Imóvel 01	Área de terreno de 2.127,00m ² , localizada na Av. Nossa Sra. da Penha , nº455, Bairro Santa Lúcia, Vitória – ES.	55.624 no CRGI da 2ª Zona de Vitória

- 2.2 Os imóveis serão adquiridos nas condições e no estado de conservação e ocupação em que se encontrar.
- 2.3 A venda será em caráter "ad corpus", uma vez que a referência às suas dimensões é simplesmente enunciativa, conforme §3º, Art. 500, do Código Civil.
- 2.4 Conforme previsto no art. 6º da Lei Estadual 10.748/2017 e alterações, a venda pretendida poderá ser concretizada mesmo se imperfeita a regularização dos imóveis perante o Cartório de Registro Geral de Imóveis, perante a Secretaria de Patrimônio da União, perante a Prefeitura Municipal ou qualquer outro Órgão ou Entidade da Administração Pública de qualquer esfera, cujas providências e despesas deverão ser assumidas pelo participante vencedor, sem prejuízo do eventual apoio técnico do Poder Executivo e da outorga de poderes específicos para tal finalidade.

3 DA MODALIDADE DE LICITAÇÃO

- 3.1 Concorrência Pública.



**GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E RECURSOS HUMANOS**

EDITAL DE CONCORRÊNCIA GEPAE/SEGER N.º 001/2022

ANEXO I - TERMO DE REFERÊNCIA

4 DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

- 4.1 A licitação será regida nos termos da Lei Federal n.º 8.666/93.
- 4.2 A alienação dos imóveis foi autorizada pela Lei Estadual n.º 10.748, publicada em 17 de outubro de 2017, e suas alterações.
- 4.3 O presente termo segue as diretrizes de gestão patrimonial previstas no Decreto Estadual 3.126-R/2012 e suas alterações.

5 DA JUSTIFICATIVA

O Estado do Espírito Santo, visando uma gestão eficiente dos recursos patrimoniais imobiliários, bem como a arrecadação de recursos financeiros e para demandas de investimentos, além de proporcionar uma nova e eficaz destinação aos imóveis públicos, utiliza a alienação como um dos instrumentos para o alcance dos seus objetivos.

O presente termo de referência trata do procedimento de venda de imóveis que integram o patrimônio do Estado do Espírito Santo e que se encontram em desuso pela administração pública.

Assim, por meio da Lei Estadual nº 10.748, /2017 e suas alterações, o Estado do Espírito Santo recorreu à venda dos imóveis relacionados no item 2.1 deste Termo de Referência, visando auferir recursos financeiros para a Administração Pública Estadual.

A venda dos imóveis do lote 01 será efetuada em lote único visando alcançar condições mais vantajosas para a Administração Pública, tendo em vista envolver o imóvel referente ao Edifício Percy, cuja alienação em lote exclusivo pode ser caracterizada como morosa e não recomendada. Apesar da importância do Centro como bairro histórico e turístico de Vitória e por agregar inúmeros equipamentos e instituições públicas, a região onde se localiza o imóvel sofre há muitos anos com o desinteresse do mercado imobiliário, que direciona seus investimentos às áreas mais valorizadas da cidade.

Dadas ainda as condições em que se encontra o imóvel, relatadas no Laudo de Avaliação, entende-se pertinente a proposição de que sua alienação se dê em conjunto com outro imóvel que apresente melhor liquidez, visando proporcionar vantajosidade à administração pública em comparação com sua alienação isolada, garantindo mais chances de sucesso para a alienação pretendida.

Ademais, com a venda, o Estado pretende uma melhor destinação para o imóvel pela iniciativa privada, que possui maiores possibilidades de investimento e flexibilidade para definição de novos empreendimentos, viabilizando a função social do imóvel.

6 DO VALOR MÍNIMO DA PROPOSTA

- 6.1 Os imóveis objeto desta concorrência compõem 02 lotes para fins de venda.



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E RECURSOS HUMANOS
EDITAL DE CONCORRÊNCIA GEPAE/SEGER N.º 001/2022

ANEXO I - TERMO DE REFERÊNCIA

- 6.2 A proposta, a ser apresentada conforme modelo constante em edital, deverá compreender o valor global de cada lote pretendido.
- 6.3 Em atendimento ao que dispõe o art. 17, inciso I, da Lei 8.666/93, procedeu-se à avaliação dos bens a serem alienados.
- 6.4 O valor total de avaliação dos bens será o valor mínimo a ser admitido para fins de formação da proposta, conforme tabela a seguir:

LOTE	IMÓVEIS	DESCRIÇÃO	VALOR MÍNIMO
01	Imóvel 01	Área de terreno de 1.380,00m ² , denominada "lote 18", localizada na esquina da Rua Hélio Marconi com a Av. Carlos Moreira Lima, no Bairro Bento Ferreira , Vitória – ES, matrícula nº 75.729 no CRGI da 2ª Zona de Vitória.	R\$ 4.837.000,00 (quatro milhões, oitocentos e trinta e sete mil reais)
	Imóvel 02	2º, 3º e 4º pavimentos, com terraço coberto, do Edifício Percy , localizado à Rua Barão de Itapemirim, nº 204, bairro Centro, Vitória/ES, com 814,70m ² de área construída, matriculado sob os números 10.792, 5.603 e 16.673 no CRGI da 1ª Zona de Vitória.	
02	Imóvel 01	Área de terreno de 2.127,00m ² , localizada na Av. Nossa Sra. da Penha , nº455, Bairro Santa Lúcia, Vitória – ES, matriculado sob número 55.624 no CRGI da 2ª Zona de Vitória.	R\$ 7.333.000,00 (sete milhões e trezentos e trinta e três mil reais)

7 DA CAUÇÃO

- 7.1 Para fins de habilitação para participar da Concorrência Pública, conforme art. 18 da Lei 8.666/93, será exigida dos interessados a comprovação do recolhimento de quantia correspondente a 5% (cinco por cento) de caução do valor mínimo avaliado da proposta, de acordo com a tabela a seguir:



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E RECURSOS HUMANOS

EDITAL DE CONCORRÊNCIA GEPAE/SEGER N.º 001/2022

ANEXO I - TERMO DE REFERÊNCIA

LOTE	IMÓVEIS	DESCRIÇÃO	CAUÇÃO
01	Imóvel 01	Área de terreno de 1.380,00m ² , denominada "lote 18", localizada na esquina da Rua Hélio Marconi com a Av. Carlos Moreira Lima, no Bairro Bento Ferreira , Vitória – ES, matrícula nº 75.729 no CRGI da 2ª Zona de Vitória.	R\$ 241.850,00 (duzentos e quarenta e um mil, oitocentos e cinquenta reais)
	Imóvel 02	2º, 3º e 4º pavimentos, com terraço coberto, do Edifício Percy , localizado à Rua Barão de Itapemirim, nº 204, bairro Centro, Vitória/ES, com 814,70m ² de área construída, matriculado sob os números 10.792, 5.603 e 16.673 no CRGI da 1ª Zona de Vitória.	
02	Imóvel 01	Área de terreno de 2.127,00m ² , localizada na Av. Nossa Sra. da Penha , nº455, Bairro Santa Lúcia, Vitória – ES, matriculado sob número 55.624 no CRGI da 2ª Zona de Vitória.	R\$ 366.650,00 (trezentos e sessenta e seis mil, seiscentos e cinquenta reais)

8 DA VISITA TÉCNICA

- 8.1 A visita técnica para conhecimento pleno dos imóveis objeto da presente licitação é facultada ao licitante para verificação das condições locais, com a finalidade de obter a avaliação própria das suas características, bem como para a obtenção de quaisquer outros dados que julgar necessário para a formulação da proposta.
- 8.2 A visita técnica poderá ser realizada de segunda-feira a sexta-feira das 9h às 16h, até o último dia útil anterior à data fixada para a abertura da sessão pública, mediante prévio agendamento de horário junto a Subgerência de Patrimônio Imobiliário – SUPAI, pelo telefone (27) 3636-5247 e/ou pelo e-mail: cpl.imoveis@seger.es.gov.br, e será realizada no(s) seguinte(s) endereço(s):
- I. Lote 18 - esquina da Rua Hélio Marconi com a Av. Carlos Moreira Lima, no Bairro Bento Ferreira, Vitória – ES.
 - II. Edifício Percy - Rua Barão de Itapemirim, nº 204, bairro Centro, Vitória/ES.
 - III. Terreno Reta da Penha - Av. Nossa Sra. da Penha, nº455, Bairro Santa Lúcia, Vitória – ES.
- 8.3 O licitante deve ser representado por seus administradores, procuradores ou prepostos, que devem apresentar documento de identificação, procuração, carta de preposição ou outro documento hábil a comprovar o vínculo da pessoa indicada para a respectiva visita.



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E RECURSOS HUMANOS

EDITAL DE CONCORRÊNCIA GEPAE/SEGER N.º 001/2022

ANEXO I - TERMO DE REFERÊNCIA

- 8.4 A visitação será limitada a um licitante por vez, de forma a evitar a reunião de interessados em data e horário marcados capazes de dar-lhes conhecimento prévio acerca do universo de concorrentes.
- 8.5 A visita técnica não será obrigatória, sendo dispensada também a apresentação de declaração de comparecimento ou conhecimento dos locais.
- 8.6 Para todos os efeitos, considerar-se-á que o licitante tem pleno conhecimento do local e de todas as informações para execução do objeto, não podendo alegar posteriormente a sua insuficiência, nem pleitear modificações nos preços, prazos e condições ou requerer o reequilíbrio econômico-financeiro em decorrência da falta de informações sobre o objeto.

9 DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

- 9.1 O pagamento será efetuado somente à vista e o preço mínimo da venda, para cada imóvel, é o constante no item 6.4 deste termo de referência, admitindo-se somente pagamento em Reais (R\$), com recursos próprios ou provenientes de financiamento imobiliário, procedimento o qual correrá sob inteira e única responsabilidade do interessado na compra.
- 9.2 Serão exigidos do licitante vencedor, após a adjudicação da venda, 50% (cinquenta por cento) do valor proposto, a título de sinal e princípio de pagamento, até a assinatura do contrato de promessa de compra e venda. Os 50% (cinquenta por cento) restantes deverão ser pagos até a data da assinatura da Escritura de Compra e Venda, que será lavrada no prazo de até 60 (sessenta) dias corridos contados da publicação, no Diário Oficial, da adjudicação do imóvel ao comprador.
- 9.3 É de inteira responsabilidade do adquirente a promoção das medidas necessárias para a obtenção de recursos provenientes de financiamento imobiliário. Recomenda-se ao interessado dirigir-se à respectiva instituição financeira com antecedência, a fim de se inteirar das condições, documentos necessários e prazos visando à contratação futura do crédito imobiliário.
- 9.4 Após o sexagésimo dia da publicação da adjudicação, não havendo a quitação integral do valor devido, o licitante vencedor perderá o direito de compra, bem como perderá o valor dado em caução em favor do Estado.
- 9.5 O(s) pagamento(s) deverá(ão) ser realizado(s) por meio de Documento Único de Arrecadação – DUA, conforme código específico, ou documento alternativo a ser definido pelo Estado.
- 9.6 Não serão aceitos pagamentos por meio de Títulos da Dívida Pública ou Precatórios de qualquer natureza, FGTS, carta de crédito de consórcios e afins ou qualquer outra forma que não a prevista neste edital.



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E RECURSOS HUMANOS

EDITAL DE CONCORRÊNCIA GEPAE/SEGER N.º 001/2022

ANEXO I - TERMO DE REFERÊNCIA

9.7 Independentemente de se utilizar recursos próprios ou provenientes de financiamento imobiliário, o adquirente somente será imitado na posse do imóvel após a celebração do contrato de promessa de compra e venda, conforme modelo previsto no edital de licitação.

10 DA TRANSFERÊNCIA DOS IMÓVEIS

10.1 A posse dos imóveis será transmitida ao comprador somente após a celebração do contrato de promessa de compra e venda, conforme modelo previsto no edital de licitação.

10.2 Todos os tributos, incidentes ou que venham a incidir sobre os imóveis, com fato gerador a partir da data da adjudicação, serão de responsabilidade do comprador, mesmo que ainda lançados em nome do Estado do Espírito Santo ou de seus antecessores, devendo observar o prazo para transferência das titularidades, conforme previsto no Edital e na legislação vigente.

10.3 A escritura pública de compra e venda dos imóveis deverá ser lavrada no cartório de notas indicado pelo comprador, após a quitação do pagamento, devendo o comprador assinar a escritura no prazo de 10 (dez) dias úteis após comunicação prévia do cartório.

10.3.1 A escritura pública de compra e venda dos imóveis será registrada pelo comprador no Cartório de Registro de Imóveis competente no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da lavratura da escritura, arcando com todas as despesas para a lavratura e registro.

10.3.2 No prazo de 60 (sessenta) dias úteis após registro da escritura, o comprador deverá fornecer à SUPAI/GEPAE/SEGER cópias da respectiva escritura, das certidões das matrículas dos imóveis e espelhos cadastrais municipais, atualizados em seu nome e, certidões na SPU, em sendo o caso.

10.4 Caberá ao comprador adotar todas as providências e o pagamento de quaisquer despesas e encargos referentes a esta transação, tais como: lavratura e registro de escritura, tributos, certidões e alvarás incidentes sobre os imóveis, desmembramentos de áreas, averbações e outras que se fizerem necessárias.

10.5 É proibido ao comprador ceder, permutar, vender ou negociar, sob qualquer forma, os bens adquiridos neste processo, antes que seja registrada a escritura pública de transferência dos imóveis.

10.6 No caso de transferência do(s) imóvel(s) por procuração, o portador deverá apresentar instrumento específico para este fim, com firma reconhecida em Cartório, devendo também fornecer uma cópia para a SUPAI/GEPAE/SEGER.



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E RECURSOS HUMANOS

EDITAL DE CONCORRÊNCIA GEPAE/SEGER N.º 001/2022

ANEXO I - TERMO DE REFERÊNCIA

11 DAS OBRIGAÇÕES DO COMPRADOR

- 11.1 Realizar os devidos pagamentos conforme valor previsto na proposta vencedora, inclusive as multas, os tributos e demais despesas que incidirem sobre os imóveis.
- 11.2 Após a lavratura da escritura pública de compra e venda, transferir os imóveis perante o Cartório de Registro de imóveis, a Prefeitura e a SPU, em sendo o caso.
- 11.3 Cumprir os prazos de transferência apontados no item 10, prorrogáveis diante de motivo justificado, cuja pertinência será analisada pela SUPAI/GEPAE/SEGER.
- 11.4 Arcar com as despesas necessárias à lavratura e registro das escrituras públicas dos imóveis, bem como adotar todas as providências descritas no edital de concorrência e em lei, tais como:
- 11.4.1 A iniciativa necessária à lavratura da escritura e seu registro, inclusive a obtenção de guias, declarações e documentos exigíveis, com o consequente pagamento, às suas expensas, de taxas, inclusive as de marinha, impostos e quaisquer tributos vencidos e a vencer, impostos de transmissão, laudêmio, multas de qualquer natureza, emolumentos, regularizações de qualquer natureza, retificações de área, de matrícula, desmembramentos, remembramentos, desdobros e quaisquer formas de parcelamento do solo, averbações, registros e suas alterações, cadastramentos, entre outras providências e despesas para a sua regularização, em todos os aspectos.
- 11.4.2 As despesas incidentes sobre o imóvel relativas a averbações e registros, bem como aquelas necessárias à desocupação dos imóveis, correrão por conta do comprador, a quem competirá também adotar as medidas possessórias eventualmente necessárias, regularizar e/ou averbar as edificações junto ao Cartório de Registro de Imóveis.
- 11.4.3 As regularizações e transferências dos imóveis perante os órgãos competentes, tais como: Cartórios, Prefeitura, INCRA, Receitas Municipal, Estadual e Federal, Secretaria do Patrimônio da União (SPU), Corpo de Bombeiros, entre outros, eximindo-se o Estado de quaisquer ônus/providências pertinentes.

Vitória, 17 de dezembro de 2021

Sandro Pandolpho Costa
Assessor Especial
SEGER/SUBAD/GEPAE

Rafael de Oliveira Fontes
Especialista em Políticas Públicas
e Gestão Governamental - Arquiteto
SEGER/SUBAD/GEPAE

(Assinado eletronicamente)

ASSINATURAS (2)

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

RAFAEL DE OLIVEIRA FONTES
ESPECIALISTA EM POL PUB E GESTAO GOVERNAMENTAL
GEPAE - SEGER - GOVES
assinado em 18/01/2022 14:22:14 -03:00

SANDRO PANDOLPHO DA COSTA
ASSESSOR ESPECIAL NIVEL II - QCE-05
SUPAM - SEGER - GOVES
assinado em 18/01/2022 14:22:27 -03:00



INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO

Documento capturado em 18/01/2022 14:22:28 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)
por TATIANA FREITAS SPADETO (ESPECIALISTA EM POL PUB E GESTAO GOVERNAMENTAL - GEPAE - SEGER - GOVES)
Valor Legal: ORIGINAL | Natureza: DOCUMENTO NATO-DIGITAL

A disponibilidade do documento pode ser conferida pelo link: <https://e-docs.es.gov.br/d/2022-SRBMPW>