



TERMO DE REFERÊNCIA SIMPLIFICADO PARA AQUISIÇÃO DE IMÓVEL

1. DO OBJETO

Aquisição de terreno, possuindo uma área mínima de 10.000m² e máxima de 15.000m², localizado num dos bairros seguintes: Robalo, Mosqueiro, Matapuã, Areia Branca ou São José dos Náufragos, conhecidos como Zona de Expansão de Aracaju/SE.

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

De acordo com o Parecer, em anexo, elaborado pelo Serviço de Microplanejamento da Rede (SEMIR/ASPLAN), da Secretaria de Estado da Educação e da Cultura, a região conhecida como Zona de Expansão do município de Aracaju/SE que engloba os bairros Robalo, Mosqueiro, São José dos Náufragos, Areia Branca, Matapuã e Gameleira, carece de uma nova unidade escolar para suprir o déficit de vagas existentes e também para desenvolver o ensino médio integral. Segundo o estudo, atualmente, as escolas na localidade funcionam no seu limite da capacidade e não possuem espaço físico para ampliação e/ou adequações exigidas para a implantação do ensino médio integral. Além disso, o estudo também aponta que existe um número considerável de alunos que são transportados pelos ônibus escolares, da região da zona de expansão para localidades mais afastadas, e outra parcela utilizam passes escolares pagos pelo governo.

A nova unidade escolar, segundo o estudo, necessita de pelo menos 20 salas, de aula, além de outros ambientes previstos pelo projeto Escola Padrão estabelecido pela SEDUC, a exemplo de laboratórios, biblioteca, quadra poliesportiva, sala de recursos, estacionamento, cozinha, pátio/refeitório, sala de professores, entre outros e que seja edificada de acordo com as normas de acessibilidade, de segurança contra incêndio e pânico, possuam conforto térmico, acústico e lumínico, condizentes com a prática educacional.

Entretanto, o Estado de Sergipe não dispõe em seu acervo imobiliário, de um imóvel pronto, na localidade acima mencionada, com as características acima informadas, conforme pesquisa prévia in loco, e nem de terreno com espaço suficiente para comportar um empreendimento desse porte, conforme consulta realizada à Superintendência de Gestão do Patrimônio do Estado – SUPAT, através do ofício nº 387/2024-SEDUC e da resposta recebida por meio do ofício nº 156/2024-SEAD.

É importante destacar que, a Lei nº 13.005 de 2014 que trata da Política Nacional da Educação (PNE), em sua estratégia 7.18, traz que o poder público precisa garantir a todas as escolas públicas de educação básica o acesso à energia elétrica, fornecimento de água tratada, esgotamento sanitário e gestão dos resíduos sólidos, e assegurar o acesso dos alunos a espaços para a prática esportiva, a bens culturais e artísticos e a equipamentos e laboratórios de ciências e, em cada edifício escolar, promover a acessibilidade às pessoas com deficiência (BRASIL, 2014);

Consoante à PNE, o Manual de Orientações para Elaboração de Projetos Escolares (FNDE2023), esclarece que uma unidade escolar deve garantir um ambiente propício para alunos, professores, funcionários e comunidade em geral. É essencial proporcionar um espaço de qualidade que



ESTADO DE SERGIPE

SECRETARIA ESPECIAL DE GESTÃO DAS LICITAÇÕES, CONTRATAÇÕES E LOGÍSTICA - SECLOG

promova a criatividade, estimule o aprendizado e favoreça o desenvolvimento integral do aluno por meio da integração de espaços e atividades.

Nesse sentido, pensar na infraestrutura física da escola se torna essencial, para que a seja possível oferecer espaços e ambientes adequados para todos os tipos de atividades de ensino e aprendizagem, bem como as atividades recreativas, esportivas e de serviços, melhorando as diversas demandas atendidas pela escola pública (FNDE, 2023).

Além disso, os espaços externos precisam ser amplos, para aproveitá-los tanto para uso recreativo, quanto para a organização de fluxos entre as diversas áreas. É importante também, que esses espaços possuam áreas sombreadas e descobertas, e incluam equipamentos, bancos e áreas permeáveis, pátios, eixos de circulação e elementos conectores dos conjuntos funcionais.

3. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

O fornecedor será selecionado por meio da realização de procedimento de CONTRATAÇÃO DIRETA, na modalidade INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO, prevista no art. 72 e 74 da Lei nº 14.133/2021 com adoção do critério de julgamento pelo melhor terreno que atenda ao projeto construtivo padrão SEDUC, seguido de MELHOR PREÇO.

4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução para atender ao objetivo, seria o Estado, através da SEDUC, adquirir um terreno com área mínima de 10.000m² (retangular ou quadrada ou próximo disso) e construir uma nova unidade escolar, visto que as escolas existentes não possuem espaço físico para adequação e ampliação.

5. ESPECIFICAÇÕES NECESSÁRIAS PARA A AQUISIÇÃO:

Os critérios para a escolha do terreno devem ter como referência às orientações do Plano Nacional da Educação, do Plano Estadual da Educação, os manuais de orientações para construção de edificações escolares fornecidos pelo FNDE, e garantir uma área que atenda ao projeto construtivo da SEDUC. Logo, o terreno a ser adquirido precisa possuir as seguintes características:

- I. Ser plano ou com declividade máxima de 3%;
- II. Possua uma área com características regulares (retangular ou quadrada), no mínimo 10.000m² (dez mil metros quadrados) e, no máximo 15.000 m² (quinze mil metros quadrados);
- III. Localização de fácil acesso à população dos bairros: Mosqueiro, Robalo, São José dos Naufragos, Areia Branca, Matapoã e Gameleira;
- IV. Possuir infraestrutura básica: ruas que permitam o tráfego de ônibus, energia e abastecimento de água;
- V. Não seja em área considerada Non Aedificandi (faixas de domínio de rodovias, áreas de preservação ambiental ou tombadas), conforme legislações em vigor;
- VI. Não possuir restrições que impossibilitem a sua aquisição pelos meios legais;



ESTADO DE SERGIPE
SECRETARIA ESPECIAL DE GESTÃO DAS LICITAÇÕES, CONTRATAÇÕES E LOGÍSTICA - SECLOG

- VII. Não deve ser localizado em local ermo;
- VIII. Estar afastado a pelo menos 500 metros de rios e/ou marés;
- IX. Não deve estar próximo de indústrias perigosas e demais estabelecimentos que causem riscos semelhantes;
- X. Não deve ser terreno alagado;
- XI. Não deve possuir redes de alta tensão no terreno ou bem próximo;
- XII. Não deve conter tubulações de gasodutos, oleodutos, adutoras passando pelo terreno;
- XIII. O terreno deve estar disponível para ocupação imediata desta Secretaria e livre de quaisquer edificações quando da aquisição do terreno;
- XIV. O terreno não pode estar em área de alagamento;
- XV. O terreno deve ser entregue desembaraçado, livre de coisas e pessoas;

6. DAS OBRIGAÇÕES DO ALIENANTE

- I. Entregar ao órgão o imóvel desembaraçado, livre de coisas e pessoas, em estado de servir ao uso a que se destina assim que pago e firmado o contrato de compra e venda;
- II. Responder pelos débitos anteriores à contratação;

7. DAS OBRIGAÇÕES DO ADQUIRENTE

- I. Pagar o alienante após a assinatura do contrato de promessa de compra e venda;
- II. Promover todos os atos necessários para registro do imóvel em nome do Estado de Sergipe;
- III. Utilizar o imóvel para atendimento de finalidade pública.

8. DOS DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO

Os interessados deverão apresentar os seguintes documentos de habilitação:

8.1.1 DOS DOCUMENTOS DO IMÓVEL

- a) Planta de situação;
- b) Planta de localização;
- c) Certidão Negativa de Débitos relacionados ao Imóvel, junto à Prefeitura;
- d) Certidão Conjunta de Inteiro Teor e Ônus da Matrícula do Imóvel atualizada, com expedição máxima de 30 dias, constando o registro da propriedade em nome do Alienante;
- e) Certidão negativa de débitos relacionados à água e energia emitida pela concessionária responsável;



ESTADO DE SERGIPE
SECRETARIA ESPECIAL DE GESTÃO DAS LICITAÇÕES, CONTRATAÇÕES E LOGÍSTICA - SECLOG

8.1.2 DOS DOCUMENTOS DA PESSOA JURÍDICA

- a) Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica - CNPJ;
- b) Carteira de Identidade, CPF e comprovante de residência do representante legal;
- c) Procuração com poderes específicos, se for o caso;
- d) Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos tributos federais e à Dívida Ativa da União;
- e) Certidão Negativa de Débitos Estaduais;
- f) Certidão Negativa de Débitos Municipais;
- g) Certificado de Regularidade do FGTS;
- h) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;
- i) Contrato Social;
- j) Ata da Atual Diretoria.
- k) Certidão negativa de falência, recuperação judicial ou extrajudicial, expedida pelo distribuidor judicial da sede da interessada.
- l) Declaração da interessada de que não possui em seu quadro funcional, nenhum menor de 18 (dezoito) anos desempenhando trabalho noturno, perigoso ou insalubre, nem emprega menores de 16 (dezesesseis) anos em trabalho algum, salvo na condição de aprendiz a partir de 14 (quatorze) anos.

8.1.2.1 Da Habilitação Jurídica

- a) para EMPRESA INDIVIDUAL: Registro Comercial;
- b) para SOCIEDADES COMERCIAIS: Ato Constitutivo, Estatuto ou Contrato Social e/ou último aditivo consolidado, devidamente registrado (s);
- c) para SOCIEDADES POR AÇÕES: Ato Constitutivo, Estatuto ou Contrato Social e/ou último aditivo consolidado, devidamente registrado (s) e acompanhado de documentos de eleição de seus administradores;
- d) para SOCIEDADES CIVIS: Inscrição ou Ato Constitutivo acompanhado de prova da diretoria em exercício.

8.1.3 DOS DOCUMENTOS DA PESSOA FÍSICA

- a) Cópia da Cédula de Identidade e do CPF;
- b) Certidão de estado civil;



ESTADO DE SERGIPE
SECRETARIA ESPECIAL DE GESTÃO DAS LICITAÇÕES, CONTRATAÇÕES E LOGÍSTICA - SECLOG

- c) Cópia de comprovante de endereço em nome do proprietário;
- d) Procuração com poderes específicos, se for o caso;
- e) Comprovante de residência do proprietário e/ou procurador;
- f) Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos tributos Federais e à Dívida Ativa da União;
- g) Certidão Negativa de Débitos Estaduais;
- h) Certidão Negativa de Débitos Municipais;
- i) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas.

9. DA FORMA DE PAGAMENTO

O pagamento será realizado em parcela única, com dotação orçamentária da SEDUC.



Documento assinado digitalmente
TAMIRES SIMOES DO NASCIMENTO
Data: 01/08/2024 11:04:12-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Secretaria Especial de Gestão das Contratações, Licitações e Logística – SECLOG
Endereço: Rua Duque de Caxias nº346 – Bairro São José – CEP: 49.015-320 – Aracaju/SE
☎ Fax: (0xx79)-3226-2246.

Protocolo de Assinatura(s)

O documento acima foi proposto para assinatura digital. Para verificar as assinaturas acesse o endereço <http://edocsergipe.se.gov.br/consultacodigo> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código de verificação: R6LS-DKLZ-IDCW-ARAW



O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 05/09/2024 é(são) :

Legenda: ● Aprovada ● Indeterminada ● Pendente

- TAMIRES SIMOES DO NASCIMENTO - 01/08/2024 11:04:12 (Certificado Digital)