



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E RECURSOS HUMANOS
TERMO DE REFERÊNCIA PARA ALIENAÇÃO DE BEM IMÓVEL

1 DO OBJETO

- 1.1 Constitui objeto deste Termo de Referência a VENDA DE BEM IMÓVEL de propriedade do Estado do Espírito Santo.

2 DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

- 2.1 O objeto do presente procedimento licitatório é composto por:

LOTE	DESCRIÇÃO	MATRÍCULA(S)
01	Área de terreno com 46.737,14 m ² , desmembrada da Fazenda Morro Grande, em Pimentas, Viana – ES.	2952 no CRGI da 1ª Zona de Viana
02	Área de terreno com 15.504,00 m ² , desmembrada da Fazenda Pimentas, em Viana – ES.	1548 no CRGI da 1ª Zona de Viana
03	Área de terreno com 1.800,00 m ² , desmembrada de maior porção, da Fazenda Pimentas, em Viana – ES.	2446 no CRGI da 1ª Zona de Viana
	Área de terreno com 33.976,00 m ² , a ser desmembrada de área maior, no lugar denominado Fazenda Pimentas, em Viana – ES.	861 no CRGI da 1ª Zona de Viana
04	Área de terreno com 3.000,00 m ² , desmembrada de maior porção, situada no lugar denominado Pimentas, em Viana – ES.	3902 no CRGI da 1ª Zona de Viana

- 2.2 Os imóveis serão adquiridos nas condições e no estado de conservação e ocupação em que se encontrarem.

- 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.



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E RECURSOS HUMANOS
TERMO DE REFERÊNCIA PARA ALIENAÇÃO DE BEM IMÓVEL

- 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 do imóvel 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.

4 DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

- 4.1 A licitação será regida nos termos da Lei Federal nº 8.666/93.
- 4.2 A alienação dos imóveis foi autorizada pela Lei Estadual nº 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 nº 3.126-R/2012 e suas alterações.
- 4.4 O adquirente deverá observar ainda a Lei Federal nº 13.709/2018 – Lei de Proteção de Dados Pessoais.

5 DA JUSTIFICATIVA

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

Note-se que o Estado detém o domínio de milhares de imóveis localizados ao longo de sua extensão territorial, o que impossibilita a utilização direta de todos esses bens, caracterizando-os como bens dominicais, na forma prevista pelo Código Civil, em seu art. 99, III. Dessa forma, inevitavelmente, resultará numa massa de bens imóveis ociosos, para os quais se deverá buscar uma destinação produtiva à Administração.

Nessa esteira, o presente termo de referência trata do procedimento de venda de imóvel que integra o patrimônio estadual, que se encontra em desuso pela Administração Pública, na consagração de bem imóvel dominical, sem expectativa de utilização, como forma de



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E RECURSOS HUMANOS
TERMO DE REFERÊNCIA PARA ALIENAÇÃO DE BEM IMÓVEL

destinação prevista no Código Civil, em seu art. 101, visando promover ainda a função social da propriedade, conforme prevê a Constituição Federal.

Além disso, o mesmo imóvel dominical, pela sua própria natureza constitutiva e extensão, pode acarretar a necessidade de contratação de serviços onerosos, como vigilância, capina, limpeza ou até intervenções de engenharia, como benfeitorias necessárias, a exemplo de cercamento, guaritas, etc., avultando-se no curso do tempo, quanto maior a inércia em promover-lhe a destinação.

Assim sendo, na forma prevista pelo Código Civil, art. 101, bem como pela Lei Estadual nº 10.748/2017, o Estado do Espírito Santo entendeu pela venda do imóvel relacionado no item 2.1 deste Termo de Referência, visando promover sua destinação produtiva – levando em conta, inclusive, que a iniciativa privada detém possibilidades mais amplas de investimento decorrentes da legislação pátria para atuação em mercado privado – objetivando, concomitantemente, auferir recursos financeiros para investimentos públicos programados.

No presente caso, trata-se da alienação de 05 (cinco) terrenos com matrículas cartórias individuais, nº 861, 1.548, 2.446, 2.952 e 3.902. Importa salientar que o imóvel de matrícula nº 2.446 é composto por testada estreita e área de 1.800 m², sendo o menor entre os cinco imóveis, cuja situação poderia resultar menos proveitosa se alienado como matrícula isolada, mas que pode propiciar maior aproveitamento se adquirido conjuntamente ao imóvel adjacente de matrícula nº 861, com área de 33.976,00 m².

Tal agregação em lote uno, conforme previsão do artigo 13-A, II da Lei 10.748/2017, se fundamenta na possibilidade de o terreno menor remanescer inalienado entre as demais matrículas como um imóvel de proporção comprimida, o que poderia diminuir suas possibilidades de aproveitamento, em caso de alienação isolada. De outra sorte, se o imóvel de menor dimensão for alienado juntamente ao maior que lhe avizinha, proporcionará ao adquirente maior dimensão territorial no conjunto formado por ambos os imóveis, possibilitando, por conseguinte, a ampliação do aproveitamento dos terrenos.

Os imóveis de matrículas nº 861, 1.548, 2.446, 2.952 e 3.902 foram ofertados à venda por meio do EDITAL DE CONCORRÊNCIA GEPAE/SEGER N.º 005/2023, não tendo recebido propostas de preço na sessão pública realizada em 29 de julho de 2023, restando deserta.

Desse modo, os terrenos em apreço estão sendo contemplados em novo certame, considerando que o artigo 13 da Lei 10.748/2017, inciso I, prevê a 1ª Repetição do Certame, nos casos em que o procedimento licitatório resultar deserto, ficando autorizado ao Órgão Gestor do Patrimônio Imobiliário estabelecer a incidência de desconto em relação ao valor inicial de alienação do bem imóvel, procedimento a que ora se recorre, na forma da legislação em tela.



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E RECURSOS HUMANOS
TERMO DE REFERÊNCIA PARA ALIENAÇÃO DE BEM IMÓVEL

6 DO VALOR MÍNIMO DA PROPOSTA

- 6.1 A proposta, a ser apresentada conforme modelo constante em edital, deverá compreender o valor global do imóvel pretendido.
- 6.2 Em atendimento ao que dispõe o art. 17, inciso I, da Lei 8.666/93, procedeu-se à avaliação do bem a ser alienado.
- 6.3 Observando o art.13, inciso I, da Lei Estadual nº 10.748/2017, que autoriza ao Órgão Gestor do Patrimônio aplicar um desconto em relação ao valor inicial de alienação do bem imóvel nos casos em que o procedimento licitatório resultar deserto, foi deduzido 10% (dez por cento) sobre os valores iniciais do procedimento original, considerando ser esta a primeira repetição do certame, sendo os valores originais: R\$ 7.600.000,00, R\$ 4.600.000,00, R\$ 6.452.000,00 e R\$ 1.150.000,00 respectivamente.
- 6.4 Os valores mínimos a serem admitidos para fins de formação das propostas, conforme tabela a seguir:

LOTE	DESCRIÇÃO	VALOR MÍNIMO
01	Área de terreno com 46.737,14 m ² , desmembrada da Fazenda Morro Grande, em Pimentas, Viana – ES.	R\$ 6.840.000,00 (seis milhões oitocentos e quarenta mil reais)
02	Área de terreno com 15.504,00 m ² , desmembrada da Fazenda Pimentas, em Viana – ES.	R\$ 4.140.000,00 (quatro milhões cento e quarenta mil reais)
03	Área de terreno com 1.800,00 m ² , desmembrada de maior porção, da Fazenda Pimentas, em Viana – ES. Área de terreno com 33.976,00 m ² , a ser desmembrada de área maior, no lugar denominado Fazenda Pimentas, em Viana – ES.	R\$ 5.806.800,00 (cinco milhões, oitocentos e seis mil e oitocentos reais)
04	Área de terreno com 3.000,00 m ² , desmembrada de maior porção, situada no lugar denominado Pimentas, em Viana – ES.	R\$ 1.035.000,00 (um milhão e trinta e cinco mil reais)



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E RECURSOS HUMANOS
TERMO DE REFERÊNCIA PARA ALIENAÇÃO DE BEM IMÓVEL

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 a ser admitido para fins de formação de proposta, de acordo com a tabela a seguir:

LOTE	DESCRIÇÃO	VALOR CAUÇÃO
01	Área de terreno com 46.737,14 m ² , desmembrada da Fazenda Morro Grande, em Pimentas, Viana – ES.	R\$ 342.000,00 (trezentos e quarenta e dois mil reais)
02	Área de terreno com 15.504,00 m ² , desmembrada da Fazenda Pimentas, em Viana – ES.	R\$ 207.000,00 (duzentos e sete mil reais)
03	Área de terreno com 1.800,00 m ² , desmembrada de maior porção, da Fazenda Pimentas, em Viana – ES.	R\$ 290.340,00 (duzentos e noventa mil trezentos e quarenta reais)
	Área de terreno com 33.976,00 m ² , a ser desmembrada de área maior, no lugar denominado Fazenda Pimentas, em Viana – ES.	
04	Área de terreno com 3.000,00 m ² , desmembrada de maior porção, situada no lugar denominado Pimentas, em Viana – ES.	R\$ 51.750,00 (cinquenta e um mil, setecentos e cinquenta reais)

8 DA VISITA TÉCNICA

8.1 A visita técnica para conhecimento pleno do imóvel 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 necessários 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 à Subgerência de Patrimônio



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E RECURSOS HUMANOS
TERMO DE REFERÊNCIA PARA ALIENAÇÃO DE BEM IMÓVEL

Imobiliário – SUPAI, pelo telefone (27) 3636-5247 e/ou pelo e-mail: cpl.imoveis@seger.es.gov.br, e será realizada nos seguintes endereços:

- I. Lote 1 – Rod. ES-262, s/n, Bairro Bom Pastor, Viana/ES - Coordenadas (lat/lon): -20.3865618,-40.4776871
- II. Lote 2 – Rod. ES-262, s/n, Bairro Bom Pastor, Viana/ES - Coordenadas (lat/lon): -20.3877059,-40.4770081
- III. Lote 3 – Rod. ES-262, s/n, Bairro Bom Pastor, Viana/ES - Coordenadas (lat/lon): -20.3866291,-40.4750817
- IV. Lote 4 – Rod. ES-262, s/n, Bairro Bom Pastor, Viana/ES - Coordenadas (lat/lon): -20.3882513,-40.4776744

- 8.3 O licitante pode 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.
- 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, contudo, deverá ser assinada pelo interessado documento com a declaração de conhecimento das condições do imóvel, nos termos do item 8.6, independente da realização de visita.
- 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 é o constante do 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



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E RECURSOS HUMANOS
TERMO DE REFERÊNCIA PARA ALIENAÇÃO DE BEM IMÓVEL

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 Pública 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 COMPRADOR 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.
- 9.7 Independentemente de se utilizar recursos próprios ou provenientes de financiamento imobiliário, o COMPRADOR somente será admitido 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 DO IMÓVEL

- 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 As escrituras públicas de compra e venda dos imóveis deverão ser lavradas no cartório de notas indicado pelo comprador, após a quitação do pagamento, devendo



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E RECURSOS HUMANOS
TERMO DE REFERÊNCIA PARA ALIENAÇÃO DE BEM IMÓVEL

o comprador assinar a escritura no prazo de 10 (dez) dias úteis após comunicação prévia do cartório.

- 10.3.1 As escrituras públicas de compra e venda dos imóveis serão registradas 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 GEPAE/SEGER cópia da respectiva escritura, da certidão da matrícula do imóvel e espelho cadastral municipal, 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 o imóvel, desmembramentos de áreas, averbações e outras que se fizerem necessárias.
- 10.5 É proibido ao comprador ceder, permutar, vender ou negociar, sob qualquer forma, o bem adquirido neste processo, antes que seja registrada a escritura pública de transferência do imóvel.
- 10.6 No caso de transferência do imóvel por procuração, o portador deverá apresentar instrumento específico para este fim, com firma reconhecida em Cartório, devendo também fornecer uma cópia para a GEPAE/SEGER.

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 o imóvel.
- 11.2 Após a lavratura da escritura pública de compra e venda, transferir o imóvel perante o Cartório de Registro Geral 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 GEPAE/SEGER.
- 11.4 Arcar com as despesas necessárias à lavratura e registro das escrituras públicas do imóvel, 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,



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E RECURSOS HUMANOS
TERMO DE REFERÊNCIA PARA ALIENAÇÃO DE BEM IMÓVEL

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 do imóvel, 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 Geral de Imóveis.
- 11.4.3 As regularizações e transferências do imóvel 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.

11 de julho de 2023.

Sandro Pandolpho da Costa

Assessor Especial

SEGER/SUBAD/GEPAE

João Paulo Mello Teixeira

Especialista em Políticas Públicas e

Gestão Governamental
SEGER/SUBAD/GEPAE

(Assinado eletronicamente)



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E RECURSOS HUMANOS
TERMO DE REFERÊNCIA PARA ALIENAÇÃO DE BEM IMÓVEL

ANEXO I
MINUTA DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL

Contrato n.º ____/_____
Concorrência n.º XXX/2023
Processo n.º 2021-0GRMH

Pelo presente instrumento, as partes adiante identificadas têm entre si justo e acertado o presente Contrato de Promessa de Compra e Venda de Bem Imóvel, que se regerá pelas cláusulas e condições descritas no presente:

Partes do Contrato:

PROMITENTE VENDEDOR: ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, pessoa jurídica de direito público interno, por intermédio da SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E RECURSOS HUMANOS – SEGER, Órgão da Administração Direta Estadual, situada na Av. Governador Bley, nº 236, Edifício Fábio Ruschi, Centro, Vitória/ES, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.162.270/0001-48, neste ato representado por seu Secretário MARCELO CALMON DIAS, registro funcional nº 2598469.

PROMITENTE COMPRADOR: xxxxxx, pessoa física/jurídica de direito privado, com sede na, inscrito no CPF/CNPJ sob o n.º

CLÁUSULA 1ª – O presente contrato tem por objeto a alienação do direito real de propriedade sobre o imóvel de propriedade do PROMITENTE VENDEDOR: *(descrição do imóvel conforme termo de referência)*.

§ 1º - As dimensões do imóvel são de caráter secundário, meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes dos documentos do imóvel, sendo absolutamente irrelevante para o instrumento firmado, consagrando ao promitente comprador o negócio como sendo “ad corpus”, ou seja, do imóvel como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem, de qualquer natureza.

CLÁUSULA 2ª – Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, o PROMITENTE VENDEDOR se obriga a transferir ao PROMITENTE COMPRADOR a posse sobre o imóvel descrito e caracterizado na cláusula 1ª, pelo preço e em conformidade com as cláusulas por ora estabelecidas.

CLÁUSULA 3ª – O PROMITENTE COMPRADOR participou da Licitação n.º XXX/2023, sob a modalidade de Concorrência Pública, e foi declarado vencedor nos termos da decisão de homologação da licitação, publicada no Diário Oficial em .../.../2023.

CLÁUSULA 4ª – O preço certo e ajustado da alienação ora firmada é o de R\$ XXXX



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E RECURSOS HUMANOS
TERMO DE REFERÊNCIA PARA ALIENAÇÃO DE BEM IMÓVEL

(XXXXXX), que serão pagos da seguinte forma:

I. O pagamento será efetuado somente à vista, 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.

II. 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 presente contrato. 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.

III. 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.

IV. 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.

V. 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 em edital.

VI. Independentemente de se utilizar recursos próprios ou provenientes de financiamento imobiliário, o COMPRADOR somente será imitado na posse do imóvel após a celebração do presente contrato.

CLÁUSULA 5ª – O PROMITENTE COMPRADOR dá, em garantia das obrigações assumidas, em primeira, única e especial hipoteca, o imóvel ora adquirido, abrangidas todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas, vigendo pelo prazo necessário ao integral cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais vinculadas ao presente negócio.

CLÁUSULA 6ª - A escritura pública de compra e venda dos imóveis deverá ser lavrada no cartório de notas indicado pelo PROMITENTE COMPRADOR, após a quitação do valor do imóvel, devendo assinar a escritura no prazo de 10 (dez) dias úteis após comunicação prévia do cartório.

CLÁUSULA 7ª – A partir da imissão na posse do imóvel, correrão por conta exclusiva do PROMITENTE COMPRADOR, todos os tributos, como impostos, taxas, contribuições



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E RECURSOS HUMANOS
TERMO DE REFERÊNCIA PARA ALIENAÇÃO DE BEM IMÓVEL

fiscais de qualquer natureza e outras verbas de natureza não tributária incidentes sobre o IMÓVEL objeto deste contrato, ainda que lançados em nome do ESTADO ou de terceiros assumindo o PROMITENTE COMPRADOR a responsabilidade por eventuais débitos, de qualquer natureza, anteriores à assinatura deste Contrato.

Parágrafo único – Fica reservado ao ESTADO o direito de, a qualquer tempo, exigir comprovantes de pagamento dos referidos encargos fiscais e/ou tributários, ou quaisquer outras contribuições relativas ao imóvel dado em garantia.

CLÁUSULA 8ª – O PROMITENTE VENDEDOR compromete-se a firmar a Escritura Pública de compra e venda do imóvel objeto do presente, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias contados do pagamento do imóvel.

§1º Após a lavratura da escritura pública de compra e venda, o COMPRADOR deverá transferir o cadastro do imóvel para a sua responsabilidade perante a quaisquer instituições.

§2º É proibido ao COMPRADOR ceder, permutar, vender ou negociar, sob qualquer forma, o bem adquirido antes que seja registrada a escritura pública de transferência do imóvel no Registro de Imóveis competente.

CLÁUSULA 9ª – A posse provisória do imóvel será transmitida ao comprador somente após a celebração do presente contrato de promessa de compra e venda.

§ 1º - O PROMITENTE COMPRADOR, somente após lavratura da escritura pública de compra e venda, adquire a posse definitiva, podendo desde a posse provisória exercer a defesa, através dos interditos possessórios e exercer no imóvel a atividade econômica que lhe aprouver, obrigando-se a adotar, de imediato, às suas expensas e responsabilidade, todas as medidas administrativas pertinentes junto a repartições ou órgãos públicos, além das de caráter policial e/ou judicial cabíveis em casos de eventual turbação, esbulho, violência, crimes ambientais e outros que vierem a ocorrer em detrimento do imóvel ora compromissado ou sua posse e domínio, sem prejuízo de, por escrito, comunicar o fato aos promitentes vendedores.

§ 2º - No exercício da posse, o PROMITENTE COMPRADOR se obriga adotar as medidas necessárias no sentido de regularizar o licenciamento do imóvel junto a quaisquer instituições, além de manter em seu perfeito estado de conservação e uso as benfeitorias, edificações e melhoramentos do imóvel. As benfeitorias que vier a executar se incorporarão definitivamente ao imóvel, sejam elas necessárias, úteis ou voluptuárias, sem direito à indenização ou retenção em caso de rescisão deste contrato.

CLÁUSULA 10ª – O PROMITENTE COMPRADOR declara não haver, na data de assinatura do presente contrato, débitos referentes a impostos, taxas ou contribuições fiscais de qualquer natureza incidentes sobre o imóvel, responsabilizando-se sobre os



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E RECURSOS HUMANOS
TERMO DE REFERÊNCIA PARA ALIENAÇÃO DE BEM IMÓVEL

mesmos, ainda que lançados em nome do VENDEDOR ou de terceiros, assim como serão de sua inteira responsabilidade as despesas com o registro deste Contrato no Cartório de Registro de Imóveis, emolumentos notariais e outros, inclusive o pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis ITBI.

CLÁUSULA 11ª – PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS, COLETA E TRATAMENTO - Sempre que tiverem acesso ou realizarem qualquer tipo de tratamento de dados pessoais, as partes comprometem-se a envidar todos os esforços para resguardar e proteger a intimidade, vida privada, honra e imagem dos respectivos titulares, observando as normas e políticas internas relacionadas a coleta, guarda, tratamento, transmissão e eliminação de dados pessoais, especialmente as previstas na Lei Federal nº 13.709/2018 (“Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais”), no Decreto Estadual nº 4.922-R, de 09 de julho de 2021, e demais normas legais e regulamentares aplicáveis.

§1º Caso o objeto envolva o tratamento de dados pessoais com fundamento no consentimento do titular, o COMPRADOR deverá observar, ao longo de toda a vigência do Contrato, todas as obrigações legais e regulamentares específicas vinculadas a essa hipótese legal de tratamento.

§2º Ao receber o requerimento de um titular de dados, na forma prevista nos artigos 16 e 18 da Lei Federal nº 13.709/2018, o COMPRADOR deverá:

- I. Notificar imediatamente o VENDEDOR;
- II. Auxiliá-la, quando for o caso, na elaboração da resposta ao requerimento; e
- III. Eliminar todos os dados pessoais tratados com base no consentimento em até 30 (trinta) dias corridos, contados a partir do requerimento do titular.

§ 3º Necessidade - As partes armazenarão dados pessoais apenas pelo período necessário ao cumprimento da finalidade para a qual foram originalmente coletados e em conformidade com as hipóteses legais que autorizam o tratamento.

- I. As partes devem assegurar que o acesso a dados pessoais seja limitado aos empregados, prepostos ou colaboradores e eventuais subcontratados que necessitem acessar os dados pertinentes, na medida em que sejam estritamente necessários para o cumprimento do Contrato e da legislação aplicável, assegurando que todos esses indivíduos estejam sujeitos a obrigações de sigilo e confidencialidade.
- II. O COMPRADOR deve, enquanto operador de dados pessoais, implementar medidas técnicas e organizacionais apropriadas para o cumprimento das obrigações do VENDEDOR previstas na Lei Federal nº 13.709/2018.



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E RECURSOS HUMANOS
TERMO DE REFERÊNCIA PARA ALIENAÇÃO DE BEM IMÓVEL

§4º Proteção de dados e incidentes de segurança. Considerando as características específicas do tratamento de dados pessoais e o estado atual da tecnologia, o COMPRADOR deverá adotar medidas de segurança, técnicas e administrativas aptas a proteger os dados e informações de acessos não autorizados e de situações acidentais ou ilícitas de destruição, perda, alteração, comunicação ou qualquer forma de tratamento inadequado ou ilícito.

I. O COMPRADOR deverá notificar o VENDEDOR imediatamente sobre a ocorrência de incidentes de segurança relacionados a dados pessoais, fornecendo informações suficientes para que o COMPRADOR cumpra quaisquer deveres de comunicação, dirigidos à Autoridade Nacional de Proteção de Dados e/ou aos titulares dos dados, acerca do incidente de segurança.

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

§5º Transferência internacional. É vedada a transferência de dados pessoais pelo COMPRADOR para fora do território do Brasil sem o prévio consentimento, por escrito, do VENDEDOR, e demonstração da observância da adequada proteção desses dados, cabendo ao COMPRADOR a responsabilidade pelo cumprimento da legislação de proteção de dados ou de privacidade de outro(s) país(es) que for aplicável.

§6º Responsabilidade. O COMPRADOR responderá por quaisquer danos, perdas ou prejuízos causados ao VENDEDOR ou a terceiros decorrentes do descumprimento da Lei Federal nº 13.709/2018, do Decreto Estadual nº 4922-R, de 09 de julho de 2021 e outras normas legais ou regulamentares relacionadas a este Contrato, não excluindo ou reduzindo essa responsabilidade a fiscalização do COMPRADOR em seu acompanhamento.

I. Eventual subcontratação, mesmo quando autorizada pelo VENDEDOR, não exime o COMPRADOR das obrigações decorrentes deste Contrato, permanecendo integralmente responsável perante o VENDEDOR, mesmo na hipótese de descumprimento dessas obrigações por subcontratada.

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

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



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E RECURSOS HUMANOS
TERMO DE REFERÊNCIA PARA ALIENAÇÃO DE BEM IMÓVEL

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

§7º Eliminação - Extinto o Contrato, independentemente do motivo, o COMPRADOR deverá, em até 10 (dez) dias úteis, contados da data de seu encerramento, devolver todos os dados pessoais o VENDEDOR ou eliminá-los, inclusive eventuais cópias, certificando o COMPRADOR, por escrito, do cumprimento desta obrigação.

CLÁUSULA 12ª – Fica eleito o foro do Juízo de Vitória - Comarca da capital do Estado do Espírito Santo, com renúncia expressa a outros, por mais privilegiados que forem, para dirimir dúvidas decorrentes do presente instrumento que não puderem ser resolvidas administrativamente.

Antes de qualquer providência jurisdicional, visando solucionar dúvida quanto à interpretação do presente instrumento, deverão os partícipes buscar solução administrativa, com a participação da Procuradoria Geral do Estado, por meio da Câmara de Prevenção e Resolução Administrativa de Conflitos do Espírito Santo CPRACES, criada pela Lei Complementar nº 1.011/2022.

E por estarem justos e contratados, as partes aceitam o presente contrato nos expressos termos em que foi lavrado, se obrigando a cumpri-lo, por si e seus sucessores, e firmando o presente em 03 vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo.

Vitória/ES, de de 2023.

VENDEDOR:

.....
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Marcelo Calmon Dias – Secretário de Estado de Gestão e Recursos
Humanos

COMPRADOR:

.....
XXXXX
CPF/CNPJ

TESTEMUNHAS:

1)
Nome:
CPF:

2)
Nome:
CPF:

ASSINATURAS (2)

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

JOÃO PAULO MELLO TEIXEIRA
ESPECIALISTA EM POL PUB E GESTAO GOVERNAMENTAL
GEPAE - SEGER - GOVES
assinado em 11/07/2023 14:49:52 -03:00

SANDRO PANDOLPHO DA COSTA
ASSESSOR ESPECIAL NIVEL II - QCE-05
SUPAM - SEGER - GOVES
assinado em 11/07/2023 14:17:40 -03:00



INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO

Documento capturado em 11/07/2023 14:49:52 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)
por CLAUDIA GODOY DA ROCHA MICCHI (SUBGERENTE SUB-FG - SUPAI - 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/2023-CDTD1L>