EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 006/2026

O CENTRO ESTADUAL DE EDUCAÇÃO TECNOLÓGICA PAULA SOUZA - CEETEPS, autarquia de regime especial, nos termos do artigo 15 da Lei Estadual nº 952, de 30 de janeiro de 1976, associado à Universidade Estadual Paulista Júlio de Mesquita Filho, criado pelo Decreto-Lei de 06 de outubro de 1969, por seu Presidente, no uso de suas atribuições legais, autorizado pelo Secretário de Estado da Secretaria de Ciência, Tecnologia e Inovação, torna público o presente Edital de Chamamento Público, para selecionar propostas de **permuta imobiliária** de imóvel pertencente à Fazenda Pública, sob posse do Centro Estadual de Educação Tecnológica Paula Souza – CEETEPS (Permissionário), **por imóveis (terrenos) e edificações a serem construídas pelo particular** (Permutante), para abrigar as novas instalações das Unidades de Ensino **Etec Aristóteles Ferreira**, **Etec Dona Escolástica Rosa** e **Fatec Rubens Lara**.

As inscrições serão recebidas mediante envio de mensagem ao correio eletrônico **permuta@cps.sp.gov.br**, no prazo estabelecido no item 5 deste Edital.

O Edital poderá ser consultado pelos interessados no site **www.cps.sp.gov.br**, opção "chamamento público", ou na sede da Administração Central do Centro Estadual de Educação Tecnológica Paula Souza - CEETEPS, mediante simples requerimento ou por meio eletrônico.

1. OBJETO DO CHAMAMENTO PÚBLICO

1.1. **Descrição** - Constitui objeto do presente Chamamento Público selecionar propostas de permuta imobiliária de imóvel pertencente à Fazenda Pública, sob posse do Centro Estadual de Educação Tecnológica Paula Souza – CEETEPS (Permissionário), **por imóveis (terrenos) e edificações a serem construídas pelo particular** (Permutante), para abrigar as novas instalações das Unidades de Ensino Etec Aristóteles Ferreira, Etec Dona Escolástica Rosa e Fatec Rubens Lara.

1.2. **Imóvel a ser alienado pela Fazenda Pública:**

- **Descrição:** Imóvel onde atualmente se encontra instalada a **Etec Aristóteles Ferreira**.
- **Localização:** Avenida Epitácio Pessoa nº 466, Aparecida - Santos/SP.
- **Matrícula:** 64.980, de 30/06/1998, junto ao 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de

Santos.

- **SGI**: nº 2757
- **Área do Terreno (m²)**: 12.110,67 / **Área Construída (m²):** 9.165,55
- **Justificativa:** a edificação apresenta problemas de ordem estrutural e de fundação devido à idade e à natureza do solo, com grandes despesas de conservação e inviabilidade econômica de saneamento completo dos déficits, o que torna imprescindível a realocação da unidade de ensino ali implantada, Etec Aristóteles Ferreira. Destaca-se, outrossim, o alto custo de locação do atual imóvel onde se encontram as demais Unidades de Ensino deste CEETEPS localizadas no município de Santos, Fatec Rubens Lara e Etec Dona Escolástica Rosa. Tal situação igualmente se caracteriza como uma válida motivação para o prosseguimento do pleito, haja vista que a previsão de uma nova instalação física própria para tais unidades reduzirá o impacto orçamentário que até então vem onerando, sobremaneira, esta Administração Autárquica.

1.3. **Imóvel e obrigação a serem oferecidos pelo particular (Contrapartida do Permutante):**

1.3.1. O particular interessado deverá oferecer, a título de contrapartida, 02 (dois) terrenos distintos, acrescidos da obrigação de fazer consistente na edificação de um Complexo Escolar e de uma Unidade de Ensino, em estrita conformidade com os projetos e especificações técnicas detalhados no Anexo I – "Memorial Descritivo e de Condições":

a) **Terrenos Adequados:** Disponibilização de terrenos com características e localização compatíveis com as necessidades pedagógicas e logísticas do CEETEPS (área mínima, topografia, zoneamento, acesso a transporte público, etc., especificadas no Anexo I).

b) **Construção do Complexo Escolar:** Edificação de um complexo escolar moderno, acessível e seguro para abrigar as instalações da **Fatec Rubens Lara** e a **Etec Dona Escolástica Rosa**, em conformidade com o projeto arquitetônico e as normas técnicas vigentes (incluindo acessibilidade e AVCB).

c) **Construção da Unidade de Ensino:** Edificação de um segundo empreendimento objetivando abrigar as instalações da **Etec Aristóteles Ferreira,** seguindo os mesmos padrões de modernidade e especificações do CEETEPS.

1.4. **Condições Gerais da Permuta**

a) A permuta deverá observar a equivalência econômico-patrimonial entre o imóvel público disponibilizado pela Fazenda do Estado de São Paulo e a contrapartida integral oferecida pelo particular permutante, compreendendo os terrenos e as edificações a serem executadas e entregues, admitindo-se que o valor global da contrapartida seja superior ao valor do imóvel público, desde que o interessado manifeste expressamente sua concordância com a realização da operação sem qualquer complementação financeira por parte da Administração Pública, observadas as demais condições estabelecidas neste Edital.

b) A equivalência econômico-patrimonial da permuta será aferida mediante avaliação técnica prévia, considerando-se o valor do imóvel público disponibilizado pela Fazenda do Estado de São Paulo e o valor global da contrapartida oferecida pelo particular, compreendendo os terrenos ofertados e as edificações a serem executadas e entregues, observados os projetos, as especificações técnicas e as demais condições estabelecidas neste Edital e em seus anexos. As avaliações deverão ser elaboradas ou homologadas pelos órgãos estaduais competentes, observadas as disposições legais aplicáveis.

c) Sendo o valor dos imóveis de terceiro a permutar inferior ao da avaliação dos imóveis disponibilizados para permuta, deverá o particular, previamente à assinatura da escritura, complementar a diferença, mediante recolhimento, desde que a diferença apurada não ultrapasse a metade do valor do imóvel que será ofertado pela Administração Estadual.

d) O imóvel foi avaliado pela CDHU no valor total de R$ 115.296.881,22 (cento e quinze milhões, duzentos e noventa e seis mil, oitocentos e oitenta e um reais e vinte e dois centavos), sendo R$ 100.015.774,46 (cem milhões, quinze mil, setecentos e setenta e quatro reais e quarenta e seis centavos) referente ao valor do terreno e R$ 15.281.106,76 (quinze milhões, duzentos e oitenta e um mil, cento e seis reais e setenta e seis centavos), relativo ao valor das benfeitorias, conforme constou do Laudo de avaliação do imóvel.

e) A formalização da permuta estará condicionada à entrega integral e finalizada das edificações novas, com a respectiva expedição do AVCB e Habite-se, conforme cronograma de obras a ser aprovado.

f) É expressamente vedada a realização de qualquer complementação financeira por parte do Centro Estadual de Educação Tecnológica Paula Souza – CEETEPS ou da Fazenda do Estado de São Paulo em favor do particular permutante, ainda que o valor global dos imóveis e das

edificações oferecidos em contrapartida seja superior ao valor do imóvel público objeto da permuta, não cabendo ao particular qualquer direito à compensação, indenização ou ressarcimento decorrente dessa diferença de valores, observadas as demais condições estabelecidas neste Edital.

g) Compete à Fazenda do Estado de São Paulo, na qualidade de proprietária do imóvel público objeto da permuta, a análise e a deliberação quanto à viabilidade jurídica, administrativa e patrimonial da operação, bem como a decisão sobre sua efetivação, observadas as disposições legais e regulamentares aplicáveis. A seleção da proposta pelo Centro Estadual de Educação Tecnológica Paula Souza – CEETEPS não implicará, por si só, a obrigatoriedade de celebração da permuta, cuja formalização ficará condicionada à manifestação favorável e às autorizações dos órgãos estaduais competentes.

2. INSCRIÇÕES E PROCEDIMENTOS

2.1. **Participantes.** Qualquer pessoa física, nacional ou estrangeira em situação regular no país, qualquer pessoa jurídica nacional, consórcio liderado por empresa nacional, grupo de empresas nacionais ou estrangeiras em situação regular no país, poderá se habilitar para os fins do presente chamamento público, desde que apresentados os documentos exigidos para inscrição e atendidas as demais normas legais e preconizadas neste Edital

2.2. **Vedações.** Está impedida de participar do Chamamento Público a pessoa física ou jurídica:

2.2.1. suspensa ou impedida de contratar com a Administração Pública, direta e indireta;

2.2.2. declarada inidônea pela Administração Pública federal, estadual ou municipal;

2.2.3. proibida de contratar com o Poder Público em razão de condenação por ato de improbidade administrativa, nos termos do artigo 12 da Lei Federal nº 8.429/1992;

2.2.4. proibida pelo Plenário do CADE de participar de licitações promovidas pela Administração Pública federal, estadual, municipal, direta e indireta, em virtude de prática de infração à ordem econômica, nos termos do artigo 38, inciso II, da Lei Federal n° 12.529/2011;

2.2.5. proibida de contratar com a Administração Pública em virtude de sanção restritiva de direito decorrente de infração administrativa ambiental, nos termos do art. 72, § 8°, inciso V, da Lei Federal n° 9.605/1998;

2.2.6. declarada inidônea para contratar com a Administração Pública pelo Plenário do Tribunal

de Contas do Estado de São Paulo, nos termos do artigo 108 da Lei Complementar Estadual nº 709/1993;

2.2.7. que tenha sido suspensa temporariamente, impedida ou declarada inidônea para licitar ou contratar com a Administração Pública estadual, direta e indireta, por desobediência à Lei de Acesso à Informação, nos termos do artigo 33, incisos IV e V, da Lei Federal nº 12.527/2011 e do artigo 74, incisos IV e V, do Decreto Estadual nº 58.052/2012;

2.2.8. que esteja proibida de celebrar a contratação em decorrência do efeito de sanção registrada no Cadastro Nacional de Empresas Punidas - CNEP (artigo 22 da Lei Federal nº 12.846/2013), ou no Cadastro Estadual de Empresas Punidas – CEEP (artigo 37 do Decreto Estadual nº 67.301/2022).

2.2.9. Com a finalidade de verificar eventual descumprimento das vedações previstas no item 2.2 deste Edital serão consultados os seguintes cadastros:

a) Cadastro Estadual de Empresas Punidas – CEEP (http://www.servicos.controladoriageral.sp.gov.br/PesquisaCEEP.aspx#gsc.tab=0);

b) Relação de apenados publicada pelo Tribunal de Contas do Estado de São Paulo (https://www4.tce.sp.gov.br/apenados/publico/#/publicas/certificado).

c) Sistema Eletrônico de Aplicação e Registro de Sanções Administrativas – e-Sanções (https://www.bec.sp.gov.br/Sancoes_ui/aspx/ConsultaAdministrativaFornecedor.aspx);

d) Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS e Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP (https://portaldatransparencia.gov.br/sancoes/consulta?ordenarPor=nomeSancionado&direcao=asc);

e) Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Atos de Improbidade Administrativa e Inelegibilidade – CNIA, do Conselho Nacional de Justiça (http://www.cnj.jus.br/improbidade_adm/consult10.217.017/0001-59ar_requerido.php), devendo ser consultados o nome da pessoa jurídica licitante e de seu sócio majoritário (artigo 12 da Lei Federal n° 14.230/2021).

2.3. **Requisitos de inscrição.** As inscrições poderão ser feitas por intermédio de correio eletrônico, no endereço informado no preâmbulo deste Edital, mediante a apresentação dos seguintes

documentos:

2.3.1. Requerimento de participação, conforme o modelo do **Anexo II**, devidamente preenchido;

2.3.2. **Documentos relativos ao Permutante - Pessoa jurídica**:

a) Registro empresarial na Junta Comercial, no caso de empresário individual ou Empresa Individual de Responsabilidade Limitada -EIRELI;

b) Ato constitutivo, estatuto ou contrato social atualizado e registrado na Junta Comercial, em se tratando de sociedade empresária;

c) Documentos de eleição ou designação dos atuais administradores, tratando-se de sociedades empresárias;

d) Ato constitutivo atualizado e registrado no Registro Civil de Pessoas Jurídicas, tratando-se de sociedade não empresária, acompanhado de prova da diretoria em exercício;

e) Decreto de autorização, tratando-se de sociedade empresária estrangeira em funcionamento no País, e ato de registro ou autorização para funcionamento expedido pelo órgão competente, quando a atividade assim o exigir.

2.3.2.1 **Regularidade fiscal:**

a) Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas, do Ministério da Fazenda (CNPJ);

b) Certificado de regularidade do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (CRF-FGTS);

c) Certidão negativa, ou positiva com efeitos de negativa, de débitos trabalhistas (CNDT);

d) Certidão negativa, ou positiva com efeitos de negativa, de Débitos relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União.

e) Certidão Conjunta da Procuradoria Geral da Receita Federal (PGFN), em consonância com a Portaria PGFN/RFB nº 1751, de 02/10/2014;

f) Certidão Negativa de Ações Cíveis e Executivos Fiscais - Municipal e Estadual;

g) Certidão de Falência e Recuperação Judicial;

h) Certidão Negativa de Débitos (CND) do INSS/Previdenciária;

i) Certidão de Distribuição Cível;

j) Certidão da Justiça Federal; e

k) Certidão da Justiça Criminal.

2.3.4. **Documentos relativos ao Permutante – Pessoa Física:**

a) Documentos de qualificação do(s) proprietário(s) - cédula de identidade e certidão de registro civil atualizada que comprove o estado civil;

b) Certidão Conjunta da Procuradoria Geral da Receita Federal (PGFN), em consonância à Portaria PGFN/RFB nº 1751, de 02/10/2014;

c) Certidão dos Cartórios de Protesto da região;

d) Certidão de Distribuição Cível;

e) Certidão de Executivos Fiscais – Municipal e Estadual;

f) Certidão da Justiça Federal; e

g) Certidão da Justiça Criminal.

2.3.5. **Documentação Técnica:**

a) Carta de Manifestação de Interesse: com indicação dos imóveis e proposta inicial de construção.

b) Documentação dos Terrenos Ofertados: Certidão atualizada da Matrícula/Transcrição dos imóveis, devendo constar exata identificação do perímetro georreferenciado, filiação vintenária, negativa de ônus reais e ações pessoais reipersecutórias e averbação da edificação, quando houver.

c) Estudo de Viabilidade Inicial: Esboço arquitetônico e estimativa de custos para a construção do Complexo Escolar (abrigando duas unidades) e da Unidade de Ensino Etec Aristóteles Ferreira conforme as especificações.

d) Certidão de Valor Venal dos imóveis;

e) Certidão de Medidas e Confrontações/Dados Cadastrais da Prefeitura;

f) Certidão Negativa de Débitos Imobiliários;

g) Certidão negativa de tombamento e de outras restrições administrativas incidentes;

h) Declaração de inexistência de locação, comodato ou cessões de uso incidentes;

i) Certidão de conformidade de uso e ocupação do solo/zoneamento emitida pelo Município;

j) Certidão de inexistência de passivo ambiental;

k) Certidão/declaração de não enquadramento como área contaminada/potencialmente contaminada;

l) Declaração de posse direta, mansa e desimpedida (acompanhada de vistoria se necessário);

m) Laudo de Avaliação Prévia do terreno ofertado, que deverá apresentar:

I. Identificação dos Terrenos

a) Localização: Endereço completo e coordenadas geográficas.

b) Área Total: Extensão em metros quadrados (m^2).

c) Limites e Confrontações: Descrição das divisas com terrenos vizinhos ou vias públicas.

d) Situação Legal: Número da matrícula, registro no cartório de imóveis e verificação de pendências jurídicas ou ônus.

II. Características Físicas

a) Topografia: Análise da declividade e avaliação da necessidade de terraplenagem (cortes e aterros).

b) Geotecnia: Estudo do tipo de solo, capacidade de suporte (carga) e resultados de sondagens.

c) Vegetação e Ocupação Atual: Inventário de árvores, áreas verdes e levantamento de construções existentes para demolição ou reforma.

III. Infraestrutura Disponível

a) Redes de Utilidades: Disponibilidade de rede elétrica, água potável, coleta de esgoto e sistema de drenagem pluvial.

b) Logística: Condições dos acessos viários e oferta de transporte público na região.

c) Serviços: Proximidade de serviços essenciais (comércio, saúde, segurança).

IV. Restrições Legais e Urbanísticas

a) Zoneamento: Uso permitido do solo conforme o Plano Diretor.

b) Índices Urbanísticos:

- CA: Coeficiente de Aproveitamento.
- TO: Taxa de Ocupação.
- Gabarito: Altura máxima permitida e recuos obrigatórios.

c) Proteção Especial: Verificação de Áreas de Preservação Permanente (APP), áreas de tombamento histórico ou proteção cultural.

V. Condições Ambientais

a) Licenciamento: Necessidade de estudos ou licenças ambientais prévias.

b) Riscos Geológicos/Hidrológicos: Avaliação de risco de enchentes, alagamentos ou processos

de erosão.

c) Ecossistema: Análise de impacto sobre a fauna e flora local.

VI. Análise de Viabilidade Técnica

a) Compatibilidade: Avaliação se as dimensões e acessibilidade atendem ao projeto pretendido.

b) Obras Complementares: Necessidade de muros de arrimo, contenções ou sistemas complexos de drenagem.

c) Estimativa de Custos: Projeção preliminar de gastos adicionais decorrentes das condições específicas do terreno.

VII. Conclusão e Recomendações

a) Parecer Técnico: Opinião fundamentada sobre a adequação dos terrenos.

b) Pontos Críticos: Destaque para condicionantes e riscos identificados.

c) Veredito de Aptidão: Indicação conclusiva quanto à aptidão do terreno, classificando-o como apto, apto com restrições ou inapto.

2.4. **Disposições gerais sobre os documentos de habilitação.** Na hipótese de não constar prazo de validade nas certidões apresentadas, a Administração aceitará como válidas as expedidas nos 180 (cento e oitenta) dias imediatamente anteriores à data de apresentação das propostas.

2.5. **Comissão de Seleção.** São atribuições da Comissão de Seleção:

2.5.1. Receber os documentos de inscrição, analisar sua compatibilidade com os termos deste Edital, deferindo ou indeferindo a inscrição;

2.5.2. Solicitar ao proponente informações e documentos complementares à análise e à deliberação.

2.6. **Análise das inscrições.** O deferimento ou indeferimento da inscrição será comunicado pela Comissão de Seleção ao interessado por meio de mensagem eletrônica.

2.6.1. Serão indeferidas as inscrições:

a) que não atenderem ao disposto no item 2.1;

b) realizadas por pessoa física ou jurídica que incorrer nas vedações do item 2.2.;

c) que não preencherem os requisitos previstos no item 2.3.

2.6.2. Não serão aceitos documentos rasurados ou ilegíveis.

2.7. **Propostas.** Cabe à Comissão de Seleção receber, avaliar e aceitar, de acordo com os critérios

estabelecidos neste Edital, as propostas mais adequadas aos interesses da Administração, observadas as vedações previstas nos itens 2.2.

2.7.1. As propostas serão avaliadas pela Comissão com base nos seguintes critérios, entre outros especificados no Memorial Descritivo e de Condições:

I. **Conformidade dos Terrenos:** Adequação da localização, área, topografia e condições do solo do terreno oferecido às necessidades do CEETEPS.

II. **Qualidade do Projeto e Especificações Técnicas:** Nível de atendimento aos requisitos do Anexo I (Memorial Descritivo e de Condições) quanto ao número de salas, laboratórios, área administrativa, quadras, acessibilidade e sustentabilidade.

III. **Cronograma de Execução:** Prazo proposto para a conclusão das obras e entrega das chaves.

IV. **Valoração Imobiliária:** Equivalência entre o valor do imóvel público e os valores dos terrenos somados à obrigação de construir e entregar os novos complexos educacionais.

2.7.2. A decisão da Comissão de Seleção será informada ao proponente mediante mensagem enviada ao correio eletrônico informado na ficha de inscrição.

2.7.3. A avaliação das propostas pela Comissão de Seleção estará condicionada à obtenção prévia de Parecer Técnico Favorável da Coordenadoria Geral de Infraestrutura (CGINF) do CEETEPS, que deverá verificar a conformidade dos terrenos ofertados, dos Estudos de Viabilidade, dos Esboços Arquitetônicos e das Especificações Construtivas com os requisitos estabelecidos no Anexo I – "Memorial Descritivo e de Condições", bem como sua adequação às necessidades técnico-pedagógicas, operacionais e logísticas das Unidades de Ensino Etec Aristóteles Ferreira, Etec Dona Escolástica Rosa e Fatec Rubens Lara. A ausência de Parecer Técnico Favorável implicará a não aceitação da proposta.

2.7.4. Compete exclusivamente à Comissão de Seleção proceder à avaliação comparativa e à classificação das propostas consideradas tecnicamente aptas, observados os critérios estabelecidos no item 2.7.1, as condições previstas neste Edital e as especificações constantes de seus anexos, considerando o grau de atendimento às necessidades institucionais do CEETEPS.

2.7.5. A classificação das propostas será realizada mediante análise conjunta e fundamentada dos critérios previstos neste Edital, considerando as características e condições dos terrenos ofertados, a adequação das soluções arquitetônicas e construtivas, os prazos de execução das obras e as condições econômico-patrimoniais da permuta, de modo a identificar a proposta que apresente a

solução globalmente mais vantajosa ao interesse público, respeitados os requisitos mínimos obrigatórios.

2.7.6. A Comissão de Seleção estabelecerá a ordem de classificação das propostas consideradas aptas, mediante relatório circunstanciado que apresente os fundamentos da avaliação realizada, as vantagens e eventuais limitações identificadas em cada proposta e as razões que justifiquem sua posição na classificação, assegurada a observância dos princípios da isonomia, impessoalidade, transparência, motivação e julgamento objetivo.

2.7.7. A classificação das propostas não implicará direito à celebração da permuta, cuja efetivação permanecerá condicionada ao atendimento dos requisitos legais e administrativos pertinentes, às avaliações e autorizações dos órgãos competentes e à decisão da Fazenda do Estado de São Paulo, na qualidade de titular do imóvel público.

2.8. Recursos. Da decisão da Comissão de Seleção que concluir pelo indeferimento de inscrições ou pela não aceitação de propostas caberá recurso ao Presidente da Comissão de Seleção, na qualidade de autoridade competente, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados a partir do recebimento da comunicação referida nos itens 2.6 ou 2.7.2 deste Edital, conforme o caso.

2.8.1. A apresentação de memoriais ou de documentos será efetuada por escrito, mediante correio eletrônico informado no preâmbulo deste Edital, dentro do prazo estabelecido **no item 2.8.**

2.8.2. A falta de interposição do recurso importará na decadência do direito de recorrer.

2.9. Fiscalização e Controle da Execução Futura das Obras

2.9.1. Não obstante a proponente seja a única responsável pela execução futura dos serviços relativos à construção das novas instalações das Unidades de Ensino Etec Aristóteles Ferreira, Etec Dona Escolástica Rosa e Fatec Rubens Lara, a este Centro Paula Souza é reservado o direito de, sem que de qualquer forma seja restringida a plenitude dessa responsabilidade, exercer a mais ampla e completa fiscalização sobre os serviços a serem executados nos moldes aqui propostos, seja diretamente, por meio de sua Coordenadoria Geral de Infraestrutura (CGINF), ou por prepostos designados, podendo para isso:

2.9.1.1. Ter livre acesso aos locais de execução do serviço;

2.9.1.2. Exercer a fiscalização dos serviços contratados, de modo a assegurar o efetivo cumprimento

da execução do escopo contratado, cabendo, ainda:

2.9.1.2.1. Realizar a supervisão das atividades desenvolvidas pela proponente, efetivando avaliação periódica, se assim observar pertinente;

2.9.1.3. Ordenar a imediata retirada do local, bem como a substituição de funcionários da proponente (ou a ela relacionados) que estiverem sem uniforme ou crachá, que embaraçar ou dificultar a fiscalização desta Administração ou cuja permanência na área, a seu exclusivo critério, julgar inconveniente;

2.9.1.4. Não permitir que o técnico responsável pelos serviços execute tarefas em desacordo com as atividades e critérios construtivos preestabelecidos;

2.9.1.5. Fazer exigências à proponente, sempre que julgar necessário, para a proteção da integridade física dos trabalhadores durante o exercício das atividades e de terceiros, assim como dos seus bens, das suas propriedades e do meio ambiente;

2.9.1.6. Este rol, reservado à fiscalização dos serviços a serem executados pela proponente, não é exaustivo, podendo vir a existir novas situações que requeiram a análise e acompanhamento desta Administração, ficando a proponente ciente de tal possibilidade.

2.10. **Encaminhamento para a Decisão Final**

2.10.1. Concluída a fase de seleção e após a apreciação de eventuais recursos, as propostas devidamente aprovadas pela Comissão de Seleção e que obtiverem Parecer Técnico Favorável da Coordenadoria Geral de Infraestrutura (CGINF), serão imediatamente encaminhadas à Fazenda do Estado de São Paulo.

2.10.2. Este encaminhamento visa a prosseguir com a decisão final sobre a conveniência e oportunidade da permuta, bem como a análise definitiva dos requisitos legais e de avaliação patrimonial para a formalização da permuta pretendida, conforme expressamente previsto no Item 3.2 – Competência Decisória deste Edital.

3. DISPOSIÇÕES PRELIMINARES E COMPETÊNCIA DECISÓRIA

3.1. Condição do Permissionário:

O Centro Estadual de Educação Tecnológica Paula Souza (CEETEPS) atua neste Chamamento Público exclusivamente na condição de Permissionário de Uso do imóvel da Fazenda Pública, sendo

responsável pela apresentação das propostas e das justificativas de interesse público para a permuta pretendida, bem como pela condução da fase de seleção das propostas de contrapartida.

3.2. Competência Decisória:

Fica expressamente consignado que a Fazenda do Estado de São Paulo, enquanto titular do imóvel público objeto da permuta, detém a competência exclusiva para:

- O mérito da decisão final sobre a conveniência e oportunidade da permuta;
- A análise definitiva dos requisitos legais e de avaliação patrimonial para a formalização da permuta pretendida.

3.3. Vinculação

A seleção da melhor proposta de contrapartida pelo CEETEPS não gera direito adquirido ao particular, estando a efetivação da permuta sujeita à ratificação e autorização final da Fazenda do Estado e dos demais órgãos competentes.

3.4. Elaboração do Instrumento Jurídico

Fica estabelecido que a Fazenda do Estado de São Paulo, na qualidade de titular do imóvel a ser alienado e detentora da competência decisória final, será a única responsável pela elaboração do instrumento jurídico necessário à formalização da permuta imobiliária, incluindo a lavratura da escritura pública e os trâmites registrais pertinentes, após a conclusão de todas as análises legais e patrimoniais.

4. CONDIÇÕES GERAIS E JUSTIFICATIVA DE VANTAGEM

4.1. Condição de Vantajosidade

A proposta de permuta somente será considerada juridicamente admissível e passível de aprovação final pela Fazenda do Estado se houver a comprovação cabal de sua vantajosidade para a Administração Pública, em comparação com a alternativa de:

1. Alienação do bem imóvel da Fazenda Pública mediante o procedimento licitatório de Leilão, e
2. Aquisição de novos terrenos e contratação da construção das novas unidades de ensino (Etec Aristóteles Ferreira, Etec Dona Escolástica Rosa e Fatec Rubens Lara) mediante o procedimento licitatório de Concorrência (ou outro pertinente, conforme a lei).

4.2. Motivação da Escolha

A vantajosidade mencionada no subitem 4.1 deverá ser demonstrada por meio de Estudo Técnico e Econômico, que comprove, de forma motivada e transparente, que a permuta resulta em:

- Melhor aproveitamento dos recursos públicos (comparando o valor líquido da alienação + custo da nova construção com o valor da contrapartida integral na permuta);
- Melhor solução técnica e operacional para a realocação das Unidades de Ensino (prazo, qualidade, risco operacional e garantia de entrega dos novos complexos escolares e universitário).

4.3. Equivalência de Valores

Os valores dos imóveis a serem permutados deverão ser iguais ou equivalentes, com base em laudos de avaliação técnica prévios, a serem elaborados ou homologados pela Fazenda Pública.

4.4. Obrigações

A formalização da permuta estará condicionada à entrega integral e finalizada das edificações novas, com a respectiva expedição do AVCB e do Habite-se, conforme cronograma de obras a ser aprovado.

5. DO PRAZO PARA APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS

5.1. **Apresentação das Propostas**. O prazo para apresentação das propostas e da documentação exigida neste Edital terá início em **22 de outubro de 2026 e se encerrará às 23h59 (horário de Brasília) do dia 20 de novembro de 2026**, devendo os interessados encaminhar as propostas e os respectivos documentos, dentro desse período, ao endereço eletrônico indicado no preâmbulo deste instrumento convocatório.

5.1.1. O encerramento do prazo para apresentação das propostas não prejudicará a continuidade dos procedimentos administrativos relativos à análise da documentação, à avaliação técnica, à classificação das propostas e às demais providências necessárias à conclusão do chamamento público.

5.2. **Impugnação do Edital**: O prazo para envio de pedidos de esclarecimento ou de petições de impugnação será de até 03 (três) dias úteis, contados a partir do primeiro dia útil subsequente à data de publicação deste Edital no Diário Oficial do Estado (DOE).

5.2.1. Os pedidos de esclarecimento e as impugnações deverão ser encaminhados formalmente, por escrito, exclusivamente para o endereço de correio eletrônico informado no preâmbulo deste Edital (permuta@cps.sp.gov.br).

5.2.2. A Comissão de Seleção responderá aos pedidos de esclarecimento e decidirá sobre as impugnações no prazo de até 05 (cinco) dias úteis, limitado ao último dia útil anterior à data final de recebimento das inscrições.

6 - DOS RECURSOS HUMANOS

6.1. Os recursos humanos utilizados por quaisquer dos partícipes nas atividades inerentes ao presente instrumento não sofrerão alterações na sua vinculação funcional com as instituições de origem, às quais cabe a inteira, total e exclusiva responsabilidade por todos os encargos de natureza trabalhista, previdenciária, fiscal e securitária decorrentes.

7 - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA.

7.1. **Dotação** - O presente instrumento não acarretará qualquer desembolso financeiro do Centro Estadual de Educação Tecnológica Paula Souza para a empresa credenciada, razão pela qual não se consigna dotação orçamentária.

8- DA RESCISÃO.

8.1. **Revogação** - O Centro Estadual de Educação Tecnológica Paula Souza poderá cancelar ou revogar o presente Edital a qualquer tempo, sem que isto gere qualquer direito a terceiros.

9- DISPOSIÇÕES GERAIS.

9.1. **Prazos.** Os prazos indicados neste Edital em dias corridos, quando vencidos em dia não útil, prorrogam-se para o dia útil subsequente.

9.2. **Comunicações.** Quando não realizadas mediante publicação no Diário Oficial do Estado, as comunicações serão efetuadas por mensagem enviada ao correio eletrônico informado na ficha de inscrição, cabendo ao proponente o ônus de consultá-lo ao longo do procedimento de chamamento público.

9.3. **Esclarecimentos.** Dúvidas, impugnações ou solicitações de esclarecimentos deverão ser encaminhados ao correio eletrônico informado no preâmbulo deste Edital. A ausência de questionamento implicará a aceitação tácita, pelo proponente, das condições previstas neste Edital e em seus anexos.

9.4. **Omissões.** Os casos omissos serão solucionados pela Comissão de Seleção.

9.5. **Interesse Público.** Este Edital poderá ser adiado, revogado ou anulado, a qualquer tempo, por razões de interesse público ou de conveniência e oportunidade, sem que caiba aos interessados qualquer direito a reclamação ou indenização por estes motivos.

9.6. **Sanções**. Ficam os interessados sujeitos às sanções administrativas, cíveis e criminais cabíveis, caso apresentem qualquer declaração falsa que não corresponda à realidade dos fatos.

9.7. **Foro.** Para dirimir quaisquer questões decorrentes deste chamamento público, não resolvidas na esfera administrativa, será competente o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo.

9.8. **Anexos.** Integram o presente Edital:

Anexo I – Memorial Descritivo e de Condições.

Anexo II – Ficha de Inscrição.

ANEXO I

MEMORIAL DESCRITIVO E DE CONDIÇÕES

Terreno para Implantação do Complexo Escolar - Fatec Rubens Lara e Etec Dona Escolástica Rosa.

Considerando a necessidade de reestruturação da rede física da **Etec Dona Escolástica Rosa** e da **Fatec Rubens Lara (Complexo Escolar)**, localizadas no município de **Santos/SP**, e visando à otimização dos recursos públicos e à melhoria da infraestrutura educacional, solicita-se a disponibilização de um terreno com as seguintes características mínimas:

- **Área total de aproximadamente 2.500 m²**, com potencial construtivo máximo, compatível com edificações institucionais de grande porte;
- **Topografia predominantemente plana**, que favoreça a implantação de edificações educacionais e reduza a necessidade de movimentação de terra;
- **Localização estratégica**, preferencialmente na região central ou de fácil acesso no município de Santos, próximo aos principais **corredores de transporte público** municipal e intermunicipal, de modo a facilitar o deslocamento dos alunos, inclusive provenientes de municípios vizinhos;
- **Zoneamento compatível** com uso institucional/educacional, permitindo a construção de salas de aula, laboratórios, quadra poliesportiva coberta, áreas administrativas e demais ambientes escolares necessários;
- **Potencial para atender à demanda das duas unidades escolares**, promovendo a unificação em um único complexo educacional moderno, acessível e eficiente.

O terreno deverá possuir excelente infraestrutura urbana, inserido e m eixo de adensamento urbano consolidado, dotada de rede de água, esgoto, energia elétrica, iluminação pública, telefonia, pavimentação asfáltica, coleta de resíduos e ampla oferta de transporte público, como por exemplo o VLT, o que reforça a viabilidade urbanística e funcional para a implantação

de unidade escolar.

Dadas as necessidades destacadas, a área de interesse para a implantação do complexo escolar deverá estar situada no bairro **Campo Grande,** ou arredores próximos. Os limites, bem como a totalidade de suas características da região, encontram-se descritas no zoneamento urbano (área insular) do Município de Santos, instituído pela Lei Complementar de Uso e Ocupação do Solo - LC nº 1187/2022. A área demonstra-se como de localização estratégica visto apresentar forte presença de aparelhos urbanos e proximidade ao centro do município, ponto de convergência de serviços, sobretudo o transporte público.

Terreno para Implantação de Unidade de Ensino - Etec Aristóteles Ferreira

Considerando a necessidade de reestruturação e modernização da infraestrutura da Escola Técnica Estadual Aristóteles Ferreira, localizada no município de **Santos/SP**, e visando à ampliação da capacidade instalada para atendimento à demanda regional por cursos de ensino técnico, solicita-se a disponibilização de um terreno com as seguintes características mínimas:

- **Área total de aproximadamente 1.600 m²**, com potencial construtivo máximo, compatível com edificações institucionais de grande porte, capazes de abrigar salas de aula, laboratórios especializados, auditórios, áreas administrativas, de convivência e de apoio acadêmico;
- **Topografia plana**, que favoreça a implantação de estruturas educacionais e reduza a necessidade de movimentação de terra e obras de adequação;
- **Localização estratégica**, com acesso facilitado por transporte público e inserida em área urbana consolidada, permitindo o deslocamento eficiente de alunos oriundos de diferentes bairros de Santos e municípios da Baixada Santista;
- **Zoneamento compatível com uso institucional/educacional**, assegurando a viabilidade legal e urbanística para a construção de unidade de ensino técnico;

- **Infraestrutura urbana completa**, com redes de água e esgoto, energia elétrica, iluminação pública, pavimentação asfáltica, telefonia e coleta de resíduos.

A área de interesse para a implantação da nova unidade deverá estar situada no bairro **Vila Mathias**, ou arredores próximos. Os limites, bem como a totalidade de suas características da região, encontram-se, igualmente, descrita no zoneamento urbano da área insular do Município de Santos, instituído pela Lei Complementar de Uso e Ocupação do Solo - LC nº 1187/2022. Destaca-se que a região apresenta características urbanas favoráveis, tais como, reconhecido polo estudantil, forte presença de equipamentos públicos, acessibilidade facilitada e a presença de corredores de desenvolvimento urbano, o que torna a região adequada para abrigar uma unidade de ensino técnico de referência.

A presente solicitação tem por objetivo subsidiar, em momento oportuno, processo de permuta, com vistas à implantação de um novo campus da Etec Aristóteles Ferreira, bem como, um modelo de campus conjunto (complexo) das Unidades de Ensino Etec Dona Escolástica Rosa e Fatec Rubens Lara, em alinhamento com a política de expansão e qualificação da infraestrutura educacional do Centro Paula Souza.

PROGRAMA DE NECESSIDADES DOS ESPAÇOS FÍSICOS DAS ESCOLAS TÉCNICAS ESTADUAIS E FACULDADES DE TECNOLOGIA - ETEC DONA ESCOLÁSTICA ROSA E FATEC RUBENS LARA - BAIXADA SANTISTA – SANTOS/SP		
TIPO DE DEPENDÊNCIAS - Áreas mínimas de ambientes internos, excluindo paredes e espaço para hall e circulação para estimativa de área de construção. Consultar Código de Obras do Município, Código Sanitário, Normas do Corpo de Bombeiros, NBR 9050 e Decreto Federal nº 5296, para elaboração de projeto.		
AMBIENTES COMUNS - PREVER NA IMPLANTAÇÃO DO CAMPUS		
QUANTIDADE	**AMBIENTES**	**ÁREA (m²)**
1	**Portaria c/ Sanitário**	20,00
1	**Cabine Primária**	30,00
1	**Lixeira**	10,00
Variável	**Abrigo de gás e ar comprimido** - cozinha e laboratórios específicos	10,00
Uso Compartilhado	**Biblioteca -** Sala de estudo, Área de Consulta c/ internet, Leitura, Acervo, Espaço para Biblioteca	250,00
Uso Compartilhado	**Auditório para 360 lugares -** Palco e Sala de Projeção	500,00

1	**Copa para Funcionários Terceirizados -** centralizar toda área de terceirizados das unidades	30,00
1	**Vestiários Masculino, Feminino para Funcionários Terceirizados** Conf. Legislação: 01 chuveiro, 01 bacia, 01 lavatório e 01 mictório para cada 20 funcionários - centralizar toda área de terceirizados das unidades	25,00
Uso Compartilhado	**Estacionamento -** O CPS autoriza vagas apenas para funcionários e docentes.	conf. legislação
Uso Compartilhado	**Bicicletário com capacidade (mínima) para 200 bicicletas**	conf. Legislação
ÁREAS ADMINISTRATIVAS - DEVERÁ SER REPLICADA PARA CADA UNIDADE (SALVO EXCEÇÕES DESCRITAS)		
2	**Diretoria c/ Sanitário** Diretor das Escolas Técnicas e Fatecs	20,00
2	**Sala do ATA** Assistente Técnico Administrativo I	15,00
2	**Diretoria de Serviços Administrativos** Diretor de Serviços Administrativo + Assistente Administrativo + Analista de Suporte e Gestão	45,00
2	**Arquivo da Diretoria de Serviços**	40,00
2	**Almoxarifado** Agente Técnico e Administrativo - Almoxarife	60,00
2	**Sala para Servidor (Informática)** Com sala para Analista de Suporte e Gestão - Tec Informática	40,00
variável	**Sala Técnica**	10,00
2	**Secretaria Acadêmica** Diretor Serviço Acadêmico + 05 Agentes Administrativos	60,00
2	**Arquivo da Secretaria Acadêmica**	40,00
2	**Sala de Reuniões**	30,00
2	**Sala de Coordenação pedagógica** 01 Coordenador por curso	60,00
1	**RJI -** Apenas para a Fatec	60,00
1	**Sala MNP** - Apenas para a Etec	20,00
1	**Sala Administrativa para reserva de equipamentos -** Apenas para a Etec	10,00
1	**Sala de Materiais/Equipamentos – Almoxarifado -** Apenas para a Etec	60,00

1	**Sala de atendimento da Coordenação Pedagógica -** Apenas para a Etec	15,00
1	**Sala APM**- Apenas para a Etec	15,00
1	**Atendimento Estudantil** (**Inclusão**) - Apenas para a Etec	20,00
1	**Sala de TI - Auxiliar Docente** - Apenas para a Etec	49,00
1	**Sala de Línguas (Equipada) –** Apenas para a Fatec	60,00
1	**Sala do Orientador Educacional** Analista de Suporte e Gestão - Orientador Educacional - Apenas nas ETECs	15,00
2	**Sala de Professores + Copa para Professores e Funcionários + Sanitários Masculino, Feminino.** Conf. Legislação: 01 bacia, 01 lavatório e 01 mictório para cada 20 funcionários	100,00

ÁREAS PEDAGÓGICAS			
UNIDADE	**QUANTITADE**	**AMBIENTES**	**ÁREA (m²)**
FATEC RUBENS LARA	30	Salas de Aula	60,00
	20	Laboratórios de Informática	60,00
	1	Laboratório Maker	75,00
ETEC DONA ESCOLÁSTICA ROSA	20	Salas de Aula	60,00
	6	Laboratórios de Informática	60,00
	1	Laboratório de Físico- Química (Prática + Sala de Apoio)	75,00
	1	Laboratório de Nutrição e Dietética (área de prática + sala de apoio (20 alunos) + despensa + estoque)	100
	1	Laboratório de Segurança do Trabalho	64,00
	1	Laboratório Maker	75,00
	1	Escritório Modelo (Lab. Administração)	60,00
	1	Laboratório de Logística	60,00
	1	Sala de Artes	60,00

ÁREAS DE VIVÊNCIA		
QUANTITADE	**AMBIENTES**	**ÁREA (m²)**
Variável com a quantidade de alunos por unidade	**Sanitários Masculino, Feminino e PCD para alunos** Conf. Legislação: Bacia 01 para cada 60 alunos - 01 para cada 25 alunas - Lav. e Mic. 01 para cada 40 alunos (as)	50,00
Uso Compartilhado	**Área de Convivência** Conf. Legislação: 1/3 da área de salas de aula	300,00
Uso Compartilhado	**Pré Lavagem + Lavagem de utensilio + Cozinha + Despensa**	100,00
Uso	**Refeitório**	Calcular

Compartilhado	Conf. Legislação: 1/3 do Total de alunos x 1m²/ considerar fluxo por período e capacidade das Unidades.	para 400 alunos por período
1	**Centro Acadêmico** Apenas para a Fatec	25,00
1	**Grêmio Estudantil** Apenas nas ETECs	25,00
Uso Compartilhado	**Cantina e Despensa** Prever atendimento para as 2 unidades	25,00
Uso Compartilhado	**Quadra com arquibancada**	900,00
Uso Compartilhado	**Vestiários Masculino, Feminino e PCD para alunos** Conf. Legislação: 5m² para cada 100 alunos	50,00
Uso Compartilhado	**Sala de Educação Física**	10,00
Uso Compartilhado	**Depósito Material de Educação Física**	10,00
Variável	**Depósito de Material de Limpeza -** 01 por andar	10,00
Variável	**Depósito de uso geral -** mínimo uma por unidade	20,00

PROGRAMA DE NECESSIDADES DOS ESPAÇOS FÍSICOS DAS ESCOLAS TÉCNICAS ESTADUAIS - ETEC ARISTÓTELES FERREIRA - BAIXADA SANTISTA – SANTOS/SP	
TIPO DE DEPENDÊNCIAS - Áreas mínimas de ambientes internos, excluindo paredes e espaço para hall e circulação para estimativa de área de construção. Consultar Código de Obras do Município, Código Sanitário, Normas do Corpo de Bombeiros, NBR 9050 e Decreto Federal nº 5296, para elaboração de projeto.	
ÁREAS ADMINISTRATIVAS	
AMBIENTES	**ÁREA (m²)**
Portaria c/ Sanitário	20,00
Cabine Primária	30,00
Lixeira	10,00
Abrigo	10,00
Estacionamento - 01 vaga para cada 50m² de área construída	conf. legislação
Diretoria c/ Sanitário	20,00
Sala do Diretor da Escola Técnica	
Sala do ATA	15,00
Sala do Assistente Técnico Administrativo I	
Diretoria de Serviços Administrativos	45,00
Sala do Diretor de Serviços Administrativo + Assistente Administrativo + Analista de Suporte e Gestão	
Arquivo da Diretoria de Serviços	15,00
Almoxarifado	60,00
Agente Técnico e Administrativo – Almoxarife	

Sala para Servidor (Informática)	10,00
Analista de Suporte e Gestão - Tec Informática	
Sala Técnica	10,00
Secretaria Acadêmica	60,00
Diretor Serviço Acadêmico + 05 Agentes Administrativos	
Arquivo da Secretaria Acadêmica	15,00
Almoxarifado da área de Eletrônica	9,49
Sala de Coordenação e Auxiliar de Docente da área de Eletrônica	16,27
Depósito da área de Eletrônica	11,70
Sala de Coordenação e Auxiliar de Docente da área de Eletrotécnica	16,60
Sala de Coordenação e Auxiliar de Docente das áreas de Mecânica, Soldagem e Metalurgia	18,00
Almoxarifado da área de Mecânica	13,00
Depósito da área de Informática	13,10
Sala de Reuniões	30,00
Sala de Coordenação pedagógica	60,00
01 Coordenador por curso	
Sala do Orientador Educacional	15,00
Analista de Suporte e Gestão - Orientador Educacional	
Sala de Professores	60,00
Copa para Professores e Funcionários	30,00
Sanitários Masculino, Feminino e PNE para Funcionários	25,00
Conf. Legislação: 01 bacia, 01 lavatório e 01 mictório para cada 20 funcionários	

ÁREAS PEDAGÓGICAS			
AMBIENTES	**ÁREA (m²)**	**HABILITAÇÃO**	**QUANTITADE**
Agência de viagens, recepção e reservas em meios de hospedag	52,00	AGENCIAMENTO	1
Agência de viagens, recepção e reservas em meios de hospedag	21,00	AGENCIAMENTO	1
Auditório dem mais de 300 lugares	423,00	AUDITÓRIO	1
Manejo e Uso de Solos, Exploração Florestal, Seg. doTrabalho	48,00	EDIFICAÇÕES	1
Sala de Multimeios	21,00	EDIFICAÇÕES	1
Maquetes	25,00	EDIFICAÇÕES	1
Construção Civil - Canteiro de Obra	79,00	EDIFICAÇÕES	1
Desenho e Projetos (pranchetário)	51,00	EDIFICAÇÕES	1
Eletrônica Analógica	52,00	ELETRÔNICA	1
Eletricidade e Eletrônica	53,00	ELETRÔNICA	1
Eletricidade e Eletrônica	79,00	ELETRÔNICA	1
Eletrônica Digital e Microprocessados	35,00	ELETRÔNICA	1
Eletrônica Analógica	97,00	ELETRÔNICA	1

Eletrônica Digital e Microprocessados	51,00	ELETRÔNICA	1
Telecomunicações	51,00	ELETRÔNICA	1
CLP e Redes Industriais	54,00	ELETROTÉCNICA	1
CLP e Redes Industriais	54,00	ELETROTÉCNICA	1
Instalações Elétricas	35,00	ELETROTÉCNICA	1
Eletricidade e Eletrônica	35,00	ELETROTÉCNICA	1
Comandos e Máquinas Elétricas	56,00	ELETROTÉCNICA	1
Máquinas Elétricas	50,00	ELETROTÉCNICA	1
Comandos e Máquinas Elétricas	50,00	ELETROTÉCNICA	1
Instalações, Comandos e Máquinas elétricas	50,00	ELETROTÉCNICA	1
Instalações, Comandos e Máquinas Elétricas	102,79	ELETROTÉCNICA	1
Informática (módulo para Laboratório multicurso)	50,00	INFO	15
Usinagem	37,00	MECÂNICA/SOLDAGEM	1
Metrologia	51,00	MECÂNICA/SOLDAGEM	1
Metalografia e Tratamento Térmico	51,00	MECÂNICA/SOLDAGEM	1
Pnemática e Eletropneumática	52,00	MECÂNICA/SOLDAGEM	1
Hidráulica, Eletro Hidráulica, Pneumática, Eletro Pneumática	52,00	MECÂNICA/SOLDAGEM	1
Metrologia	51,00	MECÂNICA/SOLDAGEM	1
Ensaios de Materiais	52,00	MECÂNICA/SOLDAGEM	1
Soldagem	65,41	MECÂNICA/SOLDAGEM	1
Usinagem	257	MECÂNICA/SOLDAGEM	1
Usinagem	53,00	MECÂNICA/SOLDAGEM	1
Desenho e Projetos (pranchetário)	52,00	MECÂNICA/SOLDAGEM	1
Análises Físico-Químicas e Químicas Quantitativas	51,00	QUIMICA	1
Sala de Aula	60,00	SALA DE AULA	21
Biblioteca	170,00	biblioteca	1
ÁREAS DE VIVÊNCIA			
AMBIENTES		**ÁREA (m²)**	
Sanitários Masculino, Feminino e PCD para alunos Quantidade Conf. Legislação: Bacia 01 para cada 60 alunos - 01 para cada 25 alunas - Lav. e Mic. 01 para cada 40 alunos (as)		50,00	
Área de Convivência		a definir de acordo com quantidade de cursos a serem implantados	
Conf. Legislação: 1/3 da área de salas de aula			
Grêmio Estudantil		25,00	
Espaço de Coworking		30,00	
Cantina e Despensa		25,00	
Refeitório		160,00	
Conf. Legislação: 1/3 do Total de alunos x 1m²			
Cozinha e Despensa		75,00	

Quadra com arquibancada	900,00	
Vestiários Masculino, Feminino e PCD para alunos	50,00	
Conf. Legislação: 5m² para cada 100 alunos		
Sala de Educação Física	10,00	
Depósito Material de Educação Física	10,00	
ÁREAS DE SERVIÇOS		
AMBIENTES	**ÁREA (m²)**	
Vestiários Masculino, Feminino - Funcionários Terceirizados	25,00	
Conf. Legislação: 01 chuveiro, 01 bacia, 01 lavatório e 01 mictório para cada 20 funcionários		
Copa para Funcionários Terceirizados	30,00	
Depósito de Material de Limpeza - 01 por andar	10,00	
Depósito de uso geral	20,00	

1. QUADRO DE ÁREAS NECESSÁRIAS

Descrição das dependências: áreas mínimas de ambientes internos, excluindo paredes e espaço para hall e circulação para estimativa de área de construção. Consultar Código de Obras do Município, Código Sanitário, Normas do Corpo de Bombeiros, NBR 9050 e Decreto Federal nº 5296, para elaboração de projeto. As dimensões e o quantitativo, dos ambientes abaixo descritos, constam detalhados no Programa de necessidades das Unidades de Ensino.

AMBIENTES COMUNS - DEVERÁ SER REPLICADA PARA CADA UNIDADE: Portaria c/ Sanitário; Cabine Primária; Lixeira; Abrigo de gás e ar comprimido - cozinha e laboratórios específicos; Biblioteca – obs: Sala de Estudo, Sala de Podcast, Área de Consulta c/ internet, Leitura, Acervo, Espaço para Biblioteca; Auditório para 360 lugares – obs: Palco e Sala de Projeção, Copa para Funcionários Terceirizados – obs: centralizar toda área de terceirizados das unidades, Vestiários Masculino, Feminino para Funcionários terceirizados: obs: Conf. Legislação: 01 chuveiro, 01 bacia, 01 lavatório e 01 mictório para cada 20 funcionários - centralizar toda área de terceirizados das unidades; Estacionamento – obs: 01 vaga para cada 50m² de área construída.

ÁREAS ADMINISTRATIVAS - DEVERÁ SER REPLICADA PARA CADA UNIDADE: Diretoria c/ Sanitário; Sala do ATA; Diretoria de Serviços Administrativos; Arquivo da Diretoria de Serviços; Almoxarifado; Sala para Servidor (Informática); Sala Técnica; Secretaria Acadêmica; Arquivo da Secretaria Acadêmica; Sala de Reunião; Sala de Coordenação Pedagógica; RJI - Apenas para a Fatec; Sala do Orientador Educacional Analista de Suporte e Gestão - Orientador Educacional - Apenas nas ETECs; Sala de Professores + Copa para Professores e Funcionários + Sanitários Masculino, Feminino.

ÁREAS PEDAGÓGICAS (ESPECÍFICO DE CADA UNIDADE)

- Fatec Rubens Lara: ambiente híbrido - salas de aula/lab. de informática com mobiliário inovador e notebook; laboratório de hardware e redes - layout específico.
- Etec Dona Escolástica Rosa: híbrido - salas de aula/lab. de informática com mobiliário inovador e note book; sala maker - layout específico; laboratório de ciências + sala de apoio; laboratórios específicos (nutrição + seg. do trabalho).
- Etec Aristóteles Ferreira: híbrido - salas de aula/lab. de informática com mobiliário inovador e note book; sala maker - layout específico; laboratório de ciências + sala de apoio; laboratórios específicos (vários cursos - ver especificação para implantação).

As áreas destinadas a vagas de garagem não serão consideradas dentro das áreas acima citadas.

Na tabela abaixo constam os imóveis a serem construídos e entregues a esta Administração em permuta:

IMÓVEL	UNIDADE	ÁREA
01	COMPLEXO ESCOLAR: ETEC DONA ESCOLÁSTICA ROSA E FATEC RUBENS LARA	Área total de aproximadamente **2.500 m²**, com potencial construtivo máximo, compatível com edificações institucionais de grande porte; Topografia predominantemente plana, que favoreça a implantação de edificações educacionais e reduz a necessidade de movimentação de terra;
02	ETEC ARISTÓTELES FERREIRA	Área total de aproximadamente **1.600 m²,** com potencial construtivo máximo, compatível com edificações institucionais de grande porte, capazes de abrigar salas de aula, laboratórios especializados, auditórios, áreas administrativas, de convivência e de apoio acadêmico; Topografia plana, que favoreça a implantação de estruturas educacionais e reduza a necessidade de movimentação de terra e obras de adequação;

2. DOS REQUISITOS DOS IMÓVEIS PRETENDIDOS

Foram consideradas duas condições:

a) Requisitos essenciais: itens que se fundamentam nas necessidades desta Administração e em determinações legais e normativas, os quais deverão ser, necessariamente, atendidos pelo imóvel a ser recebido por esta Administração.

b) Requisitos desejáveis: itens explicitamente citados em separado, ao final de cada seção, baseados em arranjos institucionais que atendam à racionalidade do gasto público e a fatores motivacionais para o quadro de servidores, que não precisam ser atendidos pela proposta ofertada, mas, caso sejam, poderão fundamentar a avaliação de vantajosidade, se houver mais de uma proposta válida, nos termos da legislação sobre a aquisição de imóveis.

Em apêndice a este instrumento, apresenta-se o **Manual de Processos e Procedimentos**, que orienta a forma como deverão ser feitos os projetos e contém as características dos materiais a serem empregados. As informações contidas no manual não visam direcionar a seleção de imóvel, mas sim orientar o permutante, quanto às necessidades e particularidades a serem executadas em se tratando de edificações com finalidade público-educacional. Na parte de sistema de prevenção e combate a incêndio se apresentam condições necessárias de documentações.

2.1. DA CARACTERIZAÇÃO GERAL DOS IMÓVEIS A SEREM RECEBIDOS

2.1.1. Serão aceitas como objeto da permuta as seguintes tipologias de imóveis:

2.1.1.1. Edificações inteiras construídas para fins educacionais.

2.1.2. Ser atendido, em vias adjacentes, pela rede de transporte público regular do município, se houver, de forma a facilitar o deslocamento de servidores, prestadores de serviço e público usuário das instituições de ensino.

2.1.3. Destinação registrada no Habite-se compatível com os objetivos institucionais de ocupação do imóvel por esta Administração ou que o imóvel, a ser construído e entregue, esteja localizado em zoneamento que permita a alteração do Habite-se, sendo tal tratativa, caso se mostre necessária, realizada às expensas do permutante como condição de êxito para as tratativas de permuta.

2.1.4. Todos os elementos construtivos e componentes físicos que integram a edificação deverão atender à legislação de uso e ocupação do solo, e ao conjunto de normas urbanísticas contidas no Código de Obras do município, bem como no Plano Diretor.

2.1.5. Os imóveis deverão atender à legislação pertinente com relação a ventilação e iluminação

natural.

2.1.6. As áreas computadas como passíveis de ocupação por espaços letivos/pedagógicos, e administrativos, não estejam localizadas em subsolos, considerados estes os pavimentos situados abaixo do pavimento térreo, que apresentem 60% ou mais de seu volume enterrado em relação ao perfil natural do terreno. No caso de pavimento semienterrado (pavimento da edificação, aflorado do solo e situado abaixo do pavimento térreo, que apresenta menos de sessenta por cento de seu volume enterrado em relação ao perfil natural do terreno), só computar as áreas passíveis de ocupação por escritório aquelas situadas em porções não enterradas do pavimento.

2.1.7. Os imóveis ofertados deverão estar concluídos, em condições de operação e adequados aos padrões exigidos neste instrumento, respeitando os prazos específicos de eventuais ajustes necessários.

2.1.8. Estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato.

2.1.9. Os imóveis a serem recebidos por esta Administração em permuta deverão estar regularizados perante o respectivo Cartório de Registro de Imóveis, com matrícula individualizada e em nome/titularidade do permutante que tenha se apresentado ao Chamamento Público, bem como estar regularizado junto aos órgãos públicos municipais e/ou estaduais competentes, além de estarem completamente livres e desembaraçados de quaisquer dívidas, impostos, taxas e ônus reais, inclusive foro e laudêmio, bem como quanto a ações reais e pessoais reipersecutórias.

2.1.10. No caso do(s) imóvel (is) estar (em) em nome de terceiro, diferente ao do permutante, antes da celebração do Contrato de Promessa de Permuta, o (s) imóvel (is) deverá(ão) estar sob a propriedade do permutante com o devido registro da propriedade em Cartório;

2.1.11. Caso as áreas da edificação a ser recebida, destinadas a receber arquivos, sejam em pavimento superior deverão suportar as cargas conforme previsto em normas. Caso necessário será realizada uma análise pela equipe de Fiscalização deste Centro Paula Souza;

2.1.12. Para todos os efeitos deste instrumento, deverão ser observados os termos do Código do Consumidor (CDC), Lei 8.078/90, em especial atenção ao inciso VIII do artigo 39, não obstante eventual omissão na citação de normas ou legislação aplicável.

2.1.13. Os imóveis deverão ser entregues após a realização de todas as adequações indispensáveis ao início da ocupação, plenamente apto ao uso regular, livre de entulhos e restos de obra, com todos

os ambientes e superfícies internas e externas limpos, aspirados e higienizados, inclusive reservatórios de água, panos de vidro, banheiros e copas, pisos, forros, fachadas, telhas, calhas, lajes impermeabilizadas, canteiros e jardins, persianas, passeios, etc.

2.1.14. São requisitos desejáveis:

2.1.14.1. Acesso às áreas privativas das Unidade de Ensino, realizado por uma única e exclusiva portaria/ ponto de controle por bloco/torre.

2.1.14.2. Vagas de estacionamento ofertadas em área coberta.

2.1.14.3. Vagas de estacionamento ofertadas de forma que haja apenas um ponto de controle para acesso às áreas privativas de estacionamento do das Unidade de Ensino.

2.2. LOCALIZAÇÃO, IMPLANTAÇÃO, ACESSO E ENTORNO

2.2.1. Os imóveis a serem buscados por esta Administração em substituição ao Prédio onde se encontra a Etec Aristóteles Ferreira devem estar localizados:

Localização dos imóveis a serem recebidos em permuta

IMÓVEL	UNIDADE	LOCALIZAÇÃO
01	COMPLEXO ESCOLAR: ETEC DONA ESCOLÁSTICA ROSA E FATEC RUBENS LARA	A área de interesse para a implantação do complexo escolar deverá estar situada no bairro **Campo Grande,** ou arredores próximos.
02	ETEC ARISTÓTELES FERREIRA	A área de interesse para a implantação da nova unidade deverá estar situada no bairro **Vila Mathias**, ou arredores próximos.

2.2.2. Acesso de veículos à edificação por vias pavimentadas.

2.2.3. Estar localizado em lote (s), sítio, via (s) de acesso e via (s) periférica (s) que não possuam histórico de alagamentos.

2.2.4. Possuir ou providenciar a pavimentação das calçadas e meios-fios íntegros e em atendimento às normas de acessibilidade, inclusive com relação ao rebaixamento de meios-fios para acesso de cadeirantes e piso tátil direcional e de alerta.

2.2.5. Possuir ou providenciar a sinalização da via pública adjacente com pintura nova ou em ótimas

condições (área de embarque/desembarque, carga/descarga / área exclusiva para o corpo de bombeiros, vagas públicas para Pessoa com Deficiência - PCD).

2.2.6. Para as Unidades do Complexo Escolar:

2.2.6.1. Topografia predominantemente plana, que favoreça a implantação de edificações educacionais e reduz a necessidade de movimentação de terra;

2.2.6.2. Localização estratégica, preferencialmente na região central ou de fácil acesso no município de Santos, próximo aos principais corredores de transporte público municipal e intermunicipal, de modo a facilitar o deslocamento dos alunos, inclusive provenientes de municípios vizinhos;

2.2.6.3. Zoneamento compatível com uso institucional/educacional, permitindo a construção de salas de aula, laboratórios, quadra poliesportiva coberta, áreas administrativas e demais ambientes escolares necessários;

2.2.6.4. Potencial para atender à demanda das duas unidades escolares, promovendo a unificação em um único complexo educacional moderno, acessível e eficiente. O terreno deverá possuir excelente infraestrutura urbana, inserido eixo de adensamento urbano consolidado, dotada de rede de água, esgoto, energia elétrica, iluminação pública, telefonia, pavimentação asfáltica, coleta de resíduos e ampla oferta de transporte público, como por exemplo o VLT, o que reforça a viabilidade urbanística e funcional para a implantação de unidade escolar.

2.2.7. Para a Etec Aristóteles Ferreira:

2.2.7.1. Topografia predominantemente plana, que favoreça a implantação de edificações educacionais e reduz a necessidade de movimentação de terra;

2.2.7.2. Localização estratégica, preferencialmente na região central ou de fácil acesso no município de Santos, próximo aos principais corredores de transporte público municipal e intermunicipal, de modo a facilitar o deslocamento dos alunos, inclusive provenientes de municípios vizinhos;

2.2.7.3. Zoneamento compatível com uso institucional/educacional, permitindo a construção de salas de aula, laboratórios, quadra poliesportiva coberta, áreas administrativas e demais ambientes escolares necessários;

2.2.7.4. Potencial para atender à demanda da unidade escolar. O terreno deverá possuir excelente infraestrutura urbana, inserido eixo de adensamento urbano consolidado, dotada de rede de água, esgoto, energia elétrica, iluminação pública, telefonia, pavimentação asfáltica, coleta de resíduos e ampla oferta de transporte público, como por exemplo o VLT, o que reforça a viabilidade urbanística

e funcional para a implantação de unidade escolar.

2.2.8. São requisitos desejáveis:

2.2.8.1. Boa oferta de serviços de alimentação no entorno da edificação (até cerca de 500 metros), incluindo restaurantes com modelo de comida a quilo.

2.2.8.2. Tratamento paisagístico e luminotécnico na área externa e pátios internos.

2.2.8.3. Possuir ou providenciar canteiros e áreas não pavimentadas em pátios internos ou no entorno da edificação com aplicação de grama, vegetação, pedrisco ou outro substrato permeável, devidamente podado e limpo no momento da entrega do imóvel.

2.3. DO VALOR MÉDIO DO BEM

2.3.1. O objeto de permuta a ser ofertado por esta administração, cuja avaliação mostra-se aderente as metodologias e especificações normativas previstas, fora avaliado no montante de R$ 115.296.881,22 (cento e quinze milhões, duzentos e noventa e seis mil, oitocentos e oitenta e um reais e vinte e dois centavos), sendo que, deste, R$ 100.015.774,46 (cem milhões, quinze mil, setecentos e setenta e quatro reais e quarenta e seis centavos) equivale ao valor do terreno *per si*, e R$ 15.281.106,76 (quinze milhões, duzentos e oitenta e um mil, cento e seis reais e setenta e seis centavos), corresponde ao valor das benfeitorias. Salientamos que a legislação atinente, art. 76, inciso I, alínea "c"; da Lei Federal n.º 14.133/2021, destaca que a diferença de valor apurada entre o bem a ser entregue pelo permutante e o bem disponibilizado pela administração, não deverá ultrapassar a metade do valor do imóvel que será ofertado pelo erário público, segundo avaliação prévia. Ademais, deverá ocorrer a torna de valores, sempre que for o caso do bem público se mostrar com valoração superior ao bem a ser disponibilizado pelo particular.

2.3.2. O valor de um imóvel está diretamente relacionado às características e peculiaridades do mesmo, tais como idade, estado de conservação, localização e benfeitorias.

2.4. SISTEMAS CONSTRUTIVOS

2.4.1. Serão admitidos imóveis sem restrição de sistemas construtivos, desde que se coadunem com o uso administrativo/ educacional e apresentem soluções que permitam sem complexidades promover a manutenção, conservação, limpeza e segurança.

2.4.2. É desejável que a edificação atenda à ABNT NBR 15.575 – mais recente, no que for aplicável.

2.5. SISTEMAS ELÉTRICOS (INCLUINDO ILUMINAÇÃO)

2.5.1. Possuir entrada de energia/subestação devidamente dimensionada para atendimento às cargas elétricas previstas e expansão futura. A entrada de energia/subestação deve atender às normas vigentes da concessionária de energia. A medição deverá ser independente.

2.5.2. Possuir infraestrutura elétrica segregada (quadros e redes elétricas distintas) da seguinte forma:

2.5.2.1. Rede dedicada e dimensionada para atender os sistemas de tecnologia da informação (sala de equipamentos/telecomunicações e computadores). Considerar, pelo menos: 4 (quatro) tomadas estabilizadas por estação de trabalho, na sala de equipamentos/telecomunicações deverão ser disponibilizados dois circuitos independentes para nobreaks de 2KVA.

2.5.2.2. Rede comum: destinada e dimensionada a atender as cargas de iluminação, tomadas de uso geral e específicos (equipamentos tais como copiadoras, cafeteiras, equipamento de refrigeração, de limpeza, ar-condicionado, iluminação de emergência, sistemas de detecção e alarme de incêndio etc.). Os circuitos de tomadas instalados em áreas molhadas, como copa e sanitários deverão estar protegidos por DDR (dispositivo diferencial residual) ou DR (disjuntor diferencial residual), conforme norma NBR5410 – mais recente, NBR14565 – mais recente e NBR13570 – mais recente. Deverá ser previsto circuito independente para cada equipamento de ar-condicionado;

2.5.3. No caso de os prédios entregues possuírem subestações de energia, deverão incorporar em suas instalações a correção automática do fator de potência. Contando com banco de capacitores dimensionado para atender a situação atual e eventuais acréscimos de carga reativa.

2.5.4. Possuir: sistema de iluminação "interna e externa" com luminárias e lâmpadas LED em toda a edificação, que garantam níveis de iluminância conforme as exigências da ABNT NBR ISO/CIE 8995-1 – mais recente, com acionamento por meio de sensores nos sanitários de público e nos sanitários acessíveis.

2.5.5. Apresentarem os Laudos dos sistemas de Proteção de Descargas Atmosféricas (PDA), constituído por SPDA e MPS, conforme recomendações da norma NBR5419 – mais recente. No caso de não possuir, e for verificada a necessidade dele na avaliação de gerenciamento de risco ou de cumprimento de exigência para aprovação do PPCI, deverá instalar/adaptar o sistema de Proteção de Descargas Atmosféricas (PDA), constituído por SPDA e MPS.

2.5.6. As instalações elétricas das edificações deverão estar de acordo com a norma ABNT NBR 5410 - mais recente - Instalações elétricas de baixa tensão.

2.5.7. São requisitos desejáveis:

2.5.7.1. Distinção de cargas dos quadros gerais (após o barramento geral), sendo estes: Quadro geral de ar-condicionado, Quadro geral de energia estabilizada (sala de equipamentos de telecomunicações e computadores) e Quadro geral de energia normal. Com relação aos circuitos elétricos finais deverão ser obrigatoriamente distintos (iluminação, tomadas de uso geral, de uso específico, computadores/equipamentos de informática, ar-condicionado, sistemas mecânicos etc.). Previsão de circuitos independentes para cada equipamento de ar-condicionado.

2.6. SISTEMAS MECÂNICOS

2.6.1. Elevadores e plataformas de elevação, se houver:

2.6.1.1. Sistema de elevadores de passageiros dimensionado para transportar a população estipulada e atendendo aos valores mínimos de tráfego definidos pela ABNT NBR 5665:1983 - Versão corrigida: 1987. Quando necessário mais de um elevador a operação deverá ser em conjunto (ex.: duplex).

2.6.1.2. Sua operação deverá ser com quadros de comando microprocessados, com inversores de frequência do tipo VVVF e deverá possuir pisos de cabinas com elevada resistência ao desgaste. Eles deverão atender a norma ABNT NBR 16858:2020, partes 1 e 2 ou a ABNT NBR 15597:2010 ou a ABNT NBR NM 267:2002.Um ou mais elevador deverá atender a norma ABNT NBR NM 313:2007.

2.6.1.3. Elevadores de uso restrito à pessoa com mobilidade reduzida deverão estar de acordo com a norma ABNT NBR 12892:2009 e as plataformas de elevação verticais e inclinadas deverão atender a norma ABNT NBR ISO 9386-1:2013 e ABNT NBR ISO 9386-2:2013 respectivamente.

2.6.2. Sistemas de climatização, exaustão e renovação forçada de ar:

2.6.2.1. Serão instalados aparelhos de ar-condicionado em cada sala, conforme especificados projeto que será desenvolvido. Prever a drenagem e instalação de exaustão mecânica para cada ambiente.

2.6.2.2. As edificações deverão ser providas de sistema de climatização capaz de garantir temperatura efetiva de 23°C durante todas as estações do ano e umidade relativa do ar na faixa entre 40% a 65%;

2.6.2.3. A edificação deverá fornecer, nas áreas de uso geral, renovação de ar de 27 m^3/h. pessoa e velocidade do ar não superior a 0,25 m/s medidos a 1,5 m do piso, conforme Resolução ANVISA N° 9, de 2003;

2.6.2.4. Para se atender ao requisito acima, preferencialmente deverá ser utilizado sistema de renovação forçada do ar, conforme ABNT NBR 16401- mais recente.

2.6.2.5. No dimensionamento e projeto do sistema de climatização deverão ser seguidas as normas ABNT NBR 16401- mais recentes.

2.6.2.6. Os sanitários e copas deverão dispor de exaustão mecânica com vazão mínima de 35 L/s. bacia (trinta e cinco litros por segundo por bacia) e 1,5 L/s.m² (um litro e meio por segundo por metro quadrado), respectivamente, quando ausente infiltração e exfiltração suficientes com o ambiente externo. Os critérios da norma técnica brasileira poderão ser atualizados pela metodologia da ANSI/ASHRAE 62.1 mais recente.

2.7. SISTEMA DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO

2.7.1. Deverão ser definidas as medidas de prevenção e combate a incêndio que serão necessárias à cada edificação, dimensioná-las e projetá-las em conformidade com a classificação de ocupação da mesma, respectivos riscos e de sua área, de acordo com a legislação federal, estadual e municipal, as normas brasileiras em vigor e, ainda, o Decreto Estadual e as Instruções Técnicas do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo – CBPMESP;

2.7.2. Após o projeto aprovado e a instalação dos sistemas, providenciar o AVCB ou CLCB de cada imóvel, comprovando a regularidade da edificação e a ausência de pendências.

2.8. ARQUITETURA

2.8.1. Critérios gerais

2.8.1.1. Serão admitidos imóveis sem restrição de concepção estrutural e partido arquitetônico, desde que se coadunem com o uso administrativo/educacional, e apresentem soluções arquitetônicas de fácil manutenção, conservação, limpeza e segurança. Ademais, a estabilidade, a segurança, a higiene, a salubridade e o conforto ambiental, lumínico, térmico e acústico da edificação deverão ser assegurados pelo correto emprego, dimensionamento e aplicação de materiais e elementos construtivos, conforme exigido nas leis e normas técnicas.

2.8.1.2. Serão admitidos imóveis que possuam um pé direito mínimo que atenda as normas vigentes da ABNT e do Corpo de Bombeiros e que tenha condições de receber eletrocalhas/eletrodutos/dutos necessários para as instalações mínimas de funcionamento de uma Unidade Escolar desta Administração.

2.8.1.3. As estruturas de telhado, metálicas e de concreto armado deverão ser compatíveis com os carregamentos a serem aplicados e conforme normas técnicas, principalmente aquelas destinadas a trânsito de pessoas, veículos e de arquivos.

2.8.1.4. São requisitos desejáveis:

a) Possuir áreas destinadas à ocupação de escritórios que admitam a implantação de leiaute do tipo

planta livre.

2.8.2. Revestimentos de áreas externas:

2.8.2.1. Piso em revestimento cerâmico 0,40x0,40m, antiderrapante, impermeável, de fácil higienização e resistente ao ataque de produtos químicos, PEI-5.

2.8.2.2. Prever rodapé cerâmico h = 0,10m;

2.8.3. Revestimentos de ambientes de trabalho administrativo:

2.8.3.1. Os revestimentos de piso deverão ser de alta resistência e devem observar as normas da ABNT pertinentes ao material aplicado.

2.8.3.2. Caso o imóvel possua piso elevado, os revestimentos sobre o piso elevado deverão ter resistência compatível com o uso administrativo/educacional e serem facilmente removíveis para acesso às instalações. Em caso de granito, porcelanato, formipiso, ou outro revestimento rígido, as placas devem coincidir com a modulação do piso elevado.

2.8.3.3. O teto poderá ser revestido com reboco e pintura ou possuir forro.

2.8.3.4. O forro deverá ser de placas removíveis, não sendo aceito forros monolíticos, pois inviabiliza a manutenção, as possíveis alterações e adequações com instalações aparentes. Salvo em ambientes que não necessitem de instalações aparentes.

2.8.3.5. Deverá ser instalado sistema de forro que atenda às seguintes especificações:

a) Atenda a legislação pertinente, principalmente com relação às normas de segurança;

b) Permitir fácil acesso às instalações elétricas e de dados, bem como o remanejamento de luminárias, sem a necessidade de demolição/reconstrução.

c) Ter Coeficiente de Isolamento Acústico (CAC) maior ou igual a 35 (trinta e cinco) e Coeficiente de Redução de Ruído (NRC) maior ou igual a 0.50 (zero vírgula cinquenta).

d) Ser de fácil limpeza e manutenção.

2.8.3.6. Possuir ou instalar divisórias compostas por painéis modulares, nas dimensões aproximadas de 90 cm e 120 cm, com espessura mínima de 35 mm. Os painéis serão individuais, autoportantes, , requadro em madeira maciça ou MDF, contraplacado com chapas de fibra de madeira prensada de espessura mínima 3 mm, constituídos por núcleo de madeira aglomerada e revestidas de laminado melamínico na cor cinza caucaia. Os perfis metálicos, produzidos em chapas pré-tratadas e pintados pelo processo eletrostático com acabamento acetinado, serão em estrutura tipo guias de teto, montantes com tampa, travessas, batentes dotados de amortecedores acústicos, em aço galvanizado,

pintado em epóxi poliéster por eletrodeposição com camada mínima de 60 micra, com acabamento acetinado na cor cinza caucaia. Os rodapés serão duplos e terão altura mínima de 50 mm para permitir a passagem interna de fiação elétrica, lógica e telefônica. Deverão ser fixados por encaixe, sem parafusos. No encontro das divisórias com as esquadrias de fachada, não deverão restar vãos entre os ambientes, devendo estes ser preenchidos com divisórias para garantir o isolamento visual e acústico.

2.8.3.7. Todos os revestimentos (de piso, forro e parede) devem propiciar, em conjunto com demais elementos o atendimento das normas relacionadas à acústica ABNT NBR 10.152:2017, ABNT NBR 12.179:1992, ABNT NBR 15.575-5:2013, e ABNT NBR ISO 3382-3:2017.

2.8.3.8. São requisitos desejáveis:

a) Revestimento de fácil limpeza: Ex: Granito; Porcelanato; Piso Vinilico; Formipiso.

b) Em caso de vidro no revestimento externo da edificação, que seja do tipo "segurança laminado" e atenda a NBR 14.697:2001.

2.8.4. Áreas molhadas

2.8.4.1. Possuir no mínimo 01(um) sanitário masculino e 01(um) feminino para uso exclusivo dos servidores por andar ou ambiente;

2.8.4.2. Possuir no mínimo 01 (um) sanitário masculino e 01(um) sanitário feminino para uso dos alunos, por andar ou ambiente, nas áreas que serão destinadas aos ambientes letivos;

2.8.4.3. Possuir no mínimo 01 (um) sanitário acessível masculino e 01 (um) feminino que será destinado uso comum, conforme NBR 9050:2020;

2.8.4.4. Possuir ou instalar ao menos 01 (uma) copa com:

a) Local para instalação de bancada, possuindo um ponto de água fria e um ponto de esgoto;

b) Revestimentos de piso e parede de fácil limpeza, em cerâmica, granito, porcelanato ou pintura resistente;

c) Forro em Gesso Acartonado Monolítico, caso necessário;

d) Estrutura elétrica e hidráulica para: 1 (um) refrigerador, 1 (um) filtro de água, 1 (uma) cafeteira, 1(um) microondas;

2.8.4.5. São requisitos desejáveis:

a) Possuir ou instalar ao menos 1 vestiário, com:

b) No mínimo 1 box com chuveiro aquecido;

c) Bancada com no mínimo 1 lavatório em cada vestiário;

d) Divisórias sanitárias em granito ou outro material resistente à umidade, se for o caso;

e) Revestimentos de piso e parede de fácil limpeza, em cerâmica, granito ou porcelanato;

f) Forro em Gesso Acartonado Monolítico, caso necessário.

2.9. ACESSIBILIDADE

2.9.1. Os requisitos a seguir levam em conta as especificações das normas técnicas de acessibilidade da ABNT, NBR 9050:2020 e normas específicas citadas explicitamente.

2.9.2. Possuir os acessos e as circulações conforme NBR 9050:2020;

2.9.3. Possuir ou adequar as maçanetas do tipo alavanca em todas as portas, conforme NBR 9050:2020;

2.9.4. Possuir no mínimo 01 (um) sanitário acessível masculino e 01 (um) feminino que será destinado ao uso comum, conforme NBR 9050:2020;

2.9.5. Possuir pelo menos um dos acessos ao seu interior, com comunicação com todas as suas dependências e serviços, livre de barreiras e de obstáculos, inclusive áreas de convivência e reuniões, banheiros, portarias, estacionamentos e garagens, entre outras partes das áreas internas ou externas de uso comum, atendendo ABNT NBR 16537:2016.

2.9.6. Possuir desníveis das áreas de circulação internas ou externas transpostos por meio de rampa, ou instalar equipamento eletromecânico de deslocamento vertical, conforme estabelecido na ABNT NBR 16537:2016 e NBR NM313:2007 e NBR ISO 9386-1:2013.

2.9.7. Possuir sinalização visual e tátil para orientação de pessoas portadoras de deficiência auditiva e visual, em conformidade com ABNT NBR 16537:2016.

2.9.8. São requisitos desejáveis:

2.9.8.1. Possuir vestiários localizados no térreo ou no pavimento imediatamente inferior e conter vestiários acessíveis excedentes, cujas peças acessíveis - chuveiros, bacias sanitárias, lavatórios e bancos - estejam integrados aos demais.

2.9.8.2. Possuir estacionamento interno com reserva de, pelo menos, dois por cento do total de vagas para veículos que transportem pessoa portadora de deficiência física ou visual em locais próximos à entrada principal ou ao elevador, de fácil acesso à circulação de pedestres, com especificações técnicas de desenho e traçado conforme NBR 16537:2016.

2.9.8.3. Caso seja necessário, possuir pelo menos um elevador com cabine que permita acesso e

movimentação cômoda de pessoa portadora de deficiência ou com mobilidade reduzida e, junto às botoeiras externas do elevador, estar sinalizado em braile em qual andar da edificação a pessoa se encontra, de acordo com ABNT NBR 16537:2016, ABNT NBR NM 313:2007 e NBR ISO 9386-1:2013. (para o caso de prédios com mais de um pavimento).

2.10. SISTEMA HIDROSSANITÁRIO

2.10.1. Possuir sistema de água fria com entrada unificada (unidade consumidora única), e em conformidade com as normas vigentes relativos à concessionária local, ABNT e demais normas pertinentes, independente da data de aprovação do projeto e emissão da Carta de Habite-se.

Possuir sistema de tratamento de esgoto em conformidade com as normas vigentes relativos à concessionária local, ABNT e demais normas pertinentes, independente da data de aprovação do projeto e emissão da Carta de Habite-se.

2.10.2. Possuir, nos sanitários acessíveis, torneiras de lavatórios do tipo temporizadoras ou com sensores e torneiras de pias com aerador.

2.10.3. O reservatório de água deverá atender o número estimado de usuários frequentadores das Unidades Escolares (alunos e servidores), bem como outros usuários eventualmente atendidos nos espaços institucionais e não será aceito amianto.

2.10.4. Desejável que os vasos sanitários para público deverão ter válvula de descarga ou sem caixas acopladas sobre o vaso, para inibir furtos.

2.10.5. São requisitos desejáveis:

2.10.5.1. Implantação de sistemas de reuso de água e/ou de aproveitamento de água pluvial. Os sistemas devem primar pelo princípio da sustentabilidade, contemplar soluções economicamente viáveis, ambientalmente corretas e socialmente adequadas;

2.10.5.2. Possuir vasos sanitários sem caixas acopladas, ou válvulas de descarga, do tipo duplo fluxo para 3 e 6 litros.

2.11. SISTEMA DE CABEAMENTO ESTRUTURADO

2.11.1. Seguem especificações a serem apresentadas pelos imóveis a serem recebidos, que se complementam ao previsto Manual de Processos e Procedimentos (Apêndice).

2.11.2. Descrições gerais:

2.11.3. Nos pontos de rede estruturada serão instaladas tomadas fêmeas (RJ-45) categoria 6 com seus espelhos de proteção. Será executada toda a instalação da rede de lógica incluindo a

infraestrutura de encaminhamento (eletrocalhas, perfilados e eletrodutos), o cabeamento completo das estações de trabalho até ao patch panel localizado dentro do Rack. Incluindo também o cabeamento e infraestrutura do Rack até o DG e do DG até a área externa de conexão com a operadora.

2.11.4. A topologia física é estrela, onde cada conector/tomada de telecomunicações têm sua própria posição mecânica terminada no patch panel situado no Rack da Sala Técnica.

2.11.5. Seguir estritamente as normas ABNT NBR 14565, ABNT NBR 14705, ABNT NBR 16415, ABNT NBR IEC 61084 e demais normas pertinentes e vigentes na data da assinatura do contrato;

2.11.6. O cabeamento e componentes de rede deverão ser certificados: UL Listed e/ou ETL Listed, e atender Normas: ANSI/TIA-568.2-D, Poe++

2.11.7. Garantia de performance de no mínimo 10 anos. A garantia de performance será entregue pelo instalador e se estabelecerá entre o cliente e o fabricante dos componentes/cabeamento;

2.11.8. Entrega do As-built com a lista de equipamentos e materiais, layouts e encaminhamento;

2.12. SISTEMA DE SEGURANÇA

2.12.1. Prover as janelas com grades para impedir invasões

2.12.2. Prover de elementos perfurantes na periferia vulnerável do prédio com concertinas ou cercas elétricas (no caso de Santos e Praia Grande, devem ser usados materiais mais resistentes a maresia)

2.12.3. Prover as portas de garagem de acionamento motorizado com controle remoto (2 controles por portão)

2.12.4. São requisitos desejáveis:

2.12.4.1. Prover as janelas com vidros encaixilhados, com vidros laminados de mínimo de 6 mm.

2.12.4.2. Sistema de controle de acesso para visitantes e servidores, se necessário;

2.13. SINALIZAÇÃO VISUAL

2.13.1. São requisitos desejáveis:

2.13.1.1. Executar a sinalização visual externa e interna conforme especificações desta Autarquia.

3. LAUDOS E PROJETOS - A SEREM ENTREGUES

A proponente deverá fornecer os documentos abaixo listados, imprescindíveis à caracterização da

edificação e necessários à avaliação para o uso, operação e manutenção. A lista apresentada não é exaustiva, podendo ser requeridos outros documentos não explicitados nestas especificações. É desejável que os projetos sejam entregues em mídia digital, sendo que os aprovados nos órgãos competentes sejam os originais.

3.1. DOCUMENTAÇÃO ADMINISTRATIVA

3.1.1. Título de propriedade (Escritura Pública, Contrato de Compra e Venda, Termo de Adjudicação, Escritura Pública de Dação em Pagamento);

3.1.2. Certidão de matrícula atualizada do Registro Geral de Imóveis - RGI, com as averbações de modificações no imóvel, quando houver, com negativas de ônus, ações e alienações;

3.1.3. Certidão negativa de débitos com a Fazenda Municipal;

3.1.4. Quitação com o condomínio, quando for o caso;

3.1.5. Habite-se;

3.1.6. Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros ou documento equivalente, obrigatoriamente à prévia celebração das Escrituras Públicas;

3.1.7. IPTU;

3.2. DOCUMENTAÇÃO TÉCNICA

3.2.1. Projeto básico;

3.2.2. Projeto Legal Aprovado;

3.2.3. Projeto Executivo;

3.2.4. Projeto Estrutural, se necessário;

3.2.5. Laudos de Inspeção Predial;

3.3. DOCUMENTAÇÃO DE USO, MANUTENÇÃO E OPERAÇÃO

3.3.1. São requisitos desejáveis:

3.3.1.1. Manual de Uso, operação e Manutenção (Manual do Proprietário/Síndico);

3.3.1.2. Contas de consumo de energia, água, esgoto e gás;

4. PROJETOS DE ADEQUAÇÃO

4.1.1. O permutante deverá elaborar todos os projetos dos imóveis, a partir das especificações elencadas nos elementos/documentações que instruem este procedimento.

4.2. DEFINIÇÕES GERAIS PARA O PROJETO DE ADEQUAÇÃO

4.2.1. Todos os projetos e documentos deverão ser elaborados de acordo com as boas práticas de desenho técnico e redação, bem como as normas de representação gráficas.

4.2.2. Pertencerão a esta Administração, sem qualquer ônus adicional, todos os Direitos Autorais Patrimoniais referentes aos projetos de todas as especialidades (e demais serviços realizados no âmbito do Contrato), incluindo os direitos de divulgação em qualquer tipo de mídia, existente ou que venha a existir, garantindo-se, na divulgação, o crédito aos Profissionais Responsáveis pelos mesmos.

4.2.3. Fica sob a responsabilidade do permutante, a identificação dos autores e coautores dos planos e projetos originais a serem alterados, realizando as devidas consultas a esses profissionais em atendimento a Lei nº 9.610 de 19 de fevereiro de 1998 e a Resolução nº 67 de 5 de dezembro de 2013 do CAU/BR, bem como o registro nos planos e projetos alterados dos autores e coautores dos projetos originais, caso esses queiram manter seus nomes associados aos dos autores e coautores dos projetos.

4.2.4. O permutante deverá providenciar aprovação formal da documentação técnica de acordo com as Leis e Regulamentos pertinentes junto às organizações competentes, incluindo os e órgãos governamentais, nas esferas federal, estadual e municipal (Corpo de Bombeiros, Concessionárias de serviços públicos para suprimento de água e esgoto, eletricidade, telecomunicações, órgãos ambientais, entre outros), para obtenção das licenças e franquias necessárias à execução dos serviços técnicos.

4.2.5. O permutante deverá providenciar, se for o caso, a alteração do Habite-se para atender ao tipo de ocupação do imóvel por esta Administração.

4.2.6. O permutante deverá arcar com o pagamento dos emolumentos legais para obtenção das referidas licenças e aprovações, bem como de possíveis multas que sejam impostas pelas Autoridades em razão do descumprimento de Leis e Regulamentos referentes aos serviços contratados.

4.3. MANUAL DE USO, OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO

4.3.1. É obrigatório apresentar o Manual de Uso, Operação e Manutenção do Prédio, abordados para cada sistema e/ou equipamento todas as rotinas de uso e operação e manutenção necessárias, bem como as garantias previstas.

4.3.2. Para os detalhes e orientações pertinentes e complementares, consultar o MANUAL DE USO,

OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO DAS EDIFICAÇÕES - Orientações para Construtoras e Incorporadoras, disponível no endereço eletrônico: http://www.sinduscon-mg.org.br

5. DOS PRAZOS DE ANÁLISE E DO RECEBIMENTO DOS IMÓVEIS

5.1. Após concordância do permutante com o valor apresentado no Laudo de Avaliação, e adesão a execução do objeto pretendido como um todo, a saber, disponibilização de um terreno com a construção que abrigue, em um modelo de complexo escolar, as unidades de ensino, Faculdade de Tecnologia Rubens Lara e Escola Técnica Estadual Dona Escolástica Rosa e um segundo empreendimento, também edificado e que terá por objetivo abrigar as instalações da Escola Técnica Estadual Aristóteles Ferreira, poderá então ser procedida a assinatura do Contrato de Promessa de Permuta;

5.2. A completa execução do objeto será realizada às expensas do PERMUTANTE, de modo que se inicie logo após a celebração do instrumento jurídico regulamentando a permuta.

5.3. É obrigação do permutante:

5.3.1. Dar pronto seguimento às providências para a execução completa do objeto designado;

5.3.2. Providenciar o protocolo nos órgãos públicos dos projetos que necessitam de aprovação prévia (Projeto do Plano de Prevenção Contra Incêndio);

5.3.3. Dar ciência imediata de qualquer imprevisto ou embaraço que possa comprometer os prazos de execução estipulados neste Projeto Básico;

5.3.4. Comunicar a esta Administração da conclusão da execução do objeto.

5.4. Após o recebimento da comunicação de disponibilização para entrega de todos os imóveis permutados pelo permutante, esta Administração terá até 15 (quinze) dias úteis para realizar o recebimento provisório e, após o recebimento provisório, o prazo de até 90 (noventa) dias úteis para proceder o recebimento definitivo.

5.4.1. Caso se verifiquem inadequações, esta Administração, a seu critério, poderá oportunizar a correção ou solução das questões verificadas com prazo de resolução pelo permutante de até 30 (trinta) dias prorrogáveis, desde que justificados, por igual período.

5.4.2. Excepcionalmente, quando as eventuais pendências elencadas para o recebimento dependerem de providências de órgãos públicos, o prazo estabelecido em 5.4.1 poderá ser prorrogado, a critério da Autoridade Competente desta Administração.

5.5. A partir do recebimento definitivo, a Administração e o permutante assinarão a escritura definitiva de permuta e, na sequência, será realizado, às expensas do permutante, o registro do título no Registro de Imóveis, momento a partir do qual estará formalmente transferida a propriedade.

5.5.1. Após o recebimento definitivo, e como condição para que a escritura definitiva possa ser outorgada, deverá ser recolhido o valor da torna pelo permutante, se necessário.

5.5.2. Em hipótese alguma será outorgada escritura definitiva caso não sejam concluídas adequações apontadas e, quando couber, seja recolhido integralmente o valor da torna.

5.6. Caso os imóveis oferecidos em permuta por esta Administração ainda estiverem ocupados, após assinatura da escritura definitiva de permuta, esta Administração deverá dispor, sem qualquer ônus, de até 60 (sessenta) dias para a desocupação e mudança para o novo endereço, prorrogáveis por até igual período, desde que justificado.

5.6.1. A transmissão da posse dos imóveis ao permutante ocorrerá após o prazo de desocupação acima estipulado, desde que a escritura já esteja devidamente registrada no registro de imóveis.

5.6.2. Ainda que esta Administração desocupe o imóvel em prazo inferior ao estipulado no item 5.6 é terminantemente proibida a transferência da posse do imóvel em data anterior à comprovação do Registro da Escritura definitiva de permuta junto à matrícula do imóvel perante o Registro Geral de Imóveis competente.

5.7. Eventualmente, caso um ou mais imóveis do grupo do permutante ao final se apresentar em não conformidade com as exigências, ou seja, sem condições de se ter o recebimento definitivo, este não será aceito e tornará os demais imóveis que estejam com suas adequações em conformidade com as exigências igualmente não aceitos.

5.8. A inobservância de prazos e exigências previstas neste documento de especificações sujeitará o permutante às penalidades de advertência, multa e rescisão contratual, mediante processo administrativo instaurado por esta Administração.

APÊNDICE:

1 – Manual de Processos e Procedimentos

ANEXO II
FICHA DE INSCRIÇÃO

CHAMAMENTO PÚBLICO PERMUTA IMOBILIÁRIA n° 006/2026

1. DADOS DO PROPONENTE:

- Nome completo da empresa/pessoa física:
- CNPJ/CPF:
- Nome do representante legal:
- Endereço completo:
- Telefones para contato:
- Endereço de correio eletrônico:

(inclua também, quando aplicável, os dados do procurador e do representante legal)

2. REQUERIMENTO DE INSCRIÇÃO

E, por ser expressão da verdade, declaro que li o edital indicado acima e, estando de acordo com todos os seus termos, requeiro à Comissão de Seleção o deferimento da minha inscrição no presente chamamento público.

(Local e data).

_____

(Nome/assinatura do representante legal)