



**CHAMADA PÚBLICA 01/2025 – SEJUS/ES
PROCESSO Nº 2025-3Q95B**

O Estado do Espírito Santo, por intermédio da **SECRETARIA DE ESTADO DA JUSTIÇA – SEJUS**, com sede na Avenida Governador Bley, 236, Centro, Vitória/ES, torna público o interesse na **LOCAÇÃO DE IMÓVEL** para abrigar a Subgerência de Arquivo – SUBARQ e ampliação da Subgerência de Almoxarifado - SUBALM, tendo em vista que o prédio atualmente utilizado pela SUBARQ será demolido para a construção do Centro Integrado de Operações do Sistema Penitenciária do Espírito Santo (CIOSP).

1. DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

- 1.2. AQUISIÇÃO DO EDITAL:** O presente Edital e seus Anexos ficarão disponíveis no site da SEJUS www.sejus.es.gov.br, aba Licitação.
- 1.3. PEDIDO DE ESCLARECIMENTO:** Maiores informações poderão ser obtidas junto à Secretaria, nos telefones (27) 3636-5820, e pelo e-mail licitacoes@sejus.es.gov.br.

2. RECEBIMENTO DAS PROPOSTAS:

- 2.1. A Chamada Pública nº 01/2025 terá prazo de 15 (quinze) dias úteis, contados da publicação do chamamento, para o recebimento de propostas.
- 2.2. As propostas deverão ser protocoladas pelo sistema e-Docs (<https://e-docs.es.gov.br>), por meio de encaminhamento endereçado ao setor “GGAD” (Gerência de Gestão Administrativa) do órgão “SEJUS”, conforme formulário modelo do Anexo I.

3. OBJETO

- 3.1. O imóvel deve estar situado preferencialmente na região de Gurigica, próximo ao Almoxarifado Central da Sejus de forma a facilitar a logística, em especial do transporte de materiais entre os setores e as Unidades Prisionais desta secretaria.

4. REQUISITOS MÍNIMOS DO IMÓVEL PARA HABILITAÇÃO DA PROPOSTA

- 4.1. O imóvel deve ser apresentado em plenas condições de uso e deve atender a todos os requisitos apresentados.
- 4.2. Características mínimas: a área mínima de 1.200 m².
- 4.3. Contar com sanitários masculino e feminino e espaço para refeição;
- 4.4. Apresentar boa estrutura física, garantindo que todos os ambientes e dependências estejam em perfeitas condições de uso, incluindo pisos, paredes internas, pintura, esquadrias, vidros, portas, fechaduras, bem como instalações e acessórios hidráulicos e elétricos;
- 4.5. A infraestrutura elétrica deve comportar a demanda de equipamentos como computadores, impressoras e aparelhos de ar-condicionado nos ambientes administrativos e, no mínimo, ventiladores industriais no ambiente do arquivo;
- 4.6. Ter cobertura em boas condições, sem infiltrações ou goteiras;
- 4.7. Atender às normas de Acessibilidade Universal e às normas de Segurança, contidas nas Normas Técnicas do Corpo de Bombeiros do Estado do Espírito



- Santo (CBMES);
- 4.8. Estar pronto para uso, incluindo adequações estruturais necessárias para a compartimentação dos ambientes, rede elétrica, acústica, iluminação, sistema de ar-condicionado no salão administrativo, ventiladores industriais no ambiente de arquivo, acessibilidade e regularização de licenças, garantindo plena adequação às necessidades do órgão.
 - 4.9. O objeto desta contratação não se enquadra como bem de luxo, conforme Decreto n.º 5.352-R/2023.
 - 4.10. O prazo de vigência da locação, será de 36 (trinta e seis) meses, e terá início na data de assinatura do contrato, podendo ser prorrogada enquanto houver necessidade pública a ser atendida por meio da presente contratação, com vistas à obtenção de preços e condições mais vantajosas para a Administração Pública.
 - 4.11. A escolha da vigência contratual de 36 (trinta e seis) meses justifica-se pela natureza da necessidade administrativa permanente, que demanda a alocação de espaço físico adequado, acessível, seguro e funcional por um período suficientemente estável. Essa duração atende ao princípio da economicidade, evitando renovações contratuais frequentes que poderiam onerar a Administração com novos procedimentos administrativos e licitatórios, além de permitir maior previsibilidade orçamentária.
 - 4.12. Nesse sentido, a fixação inicial do período supracitado, representa um prazo razoável para garantir a estabilidade operacional da Subarq, sem comprometer a flexibilidade da Administração em revisar a necessidade da continuidade da locação, por meio de prorrogações futuras devidamente justificadas. Além disso, ao estabelecer esse prazo inicial, a Administração assegura tempo suficiente para a realização de estudos técnicos ou para planejamento de eventual construção de sede própria ou reestruturação administrativa, caso venha a ser considerada mais vantajosa a médio e longo prazo.
 - 4.13. Não obstante o prazo estipulado nesta Cláusula, aplica-se a este Contrato as hipóteses de extinção previstas no art. 106, III, da Lei 14.133/2021, mediante justificativa da medida excepcional e prévia oitiva da Procuradoria-Geral do Estado, constituindo condições resolutiveis do contrato:
 - 4.14. A inexistência ou insuficiência de dotações orçamentárias nas respectivas Leis Orçamentárias de cada exercício para atender as respectivas despesas, acarretando a extinção do contrato a partir de sua ocorrência; ou
 - 4.15. A ausência de vantagem para a Administração na manutenção do contrato, desde que o Contratante comunique ao Contratado a opção pela extinção do contrato com ao menos 2 (dois) meses de antecedência em relação à próxima data de aniversário do contrato, acarretando a extinção do contrato a partir da referida data de aniversário contratual.
 - 4.16. Ocorrendo a resolução do contrato, com base em uma das condições resolutiveis estipuladas acima, o Contratado não terá direito a qualquer espécie de indenização.
 - 4.17. O imóvel deve estar situado preferencialmente na região de Gurigica, próximo ao Almoxarifado Central da Sejus de forma a facilitar a logística, em especial do transporte de materiais entre os setores e as Unidades Prisionais desta secretaria.
 - 4.18. A seleção da proposta mais vantajosa para a Administração Pública será realizada por meio de Chamada Pública, conforme estabelecido na Lei Federal n.º 14.133/2021, bem como as diretrizes do Decreto n.º 9.507/2018, que trata da contratação de serviços pela Administração Pública, e a Lei do Inquilinato (Lei n.º 8.245/1991), que disciplina regras de locação de imóveis urbanos.



5. DAS PROPOSTAS COMERCIAIS

- 5.1. As propostas deverão ser apresentadas dotadas dos dados abaixo listados , conforme formulário modelo do Anexo I.
- 5.2. Caso o proponente não apresente todos os devidos documentos no momento do envio da proposta, serão recebidos os documentos remanescentes até o momento da assinatura do contrato de locação, exceto as documentações condicionadas à adequação do imóvel, que deverão ser entregues previamente ao seu recebimento e ocupação.
- 5.3. Caso o imóvel, objeto da proposta, pertencer a vários proprietários, deverá ser providenciada a procuração ao signatário da proposta, bem como deverá ser eleito um representante legal para fins de negociação, assinatura do contrato e do recebimento dos alugueis devidos.
- 5.4. Caso o(s) proponente(s) seja(m) pessoa(s) diversa(s) do(s) proprietário(s), deve(m) apresentar o instrumento que lhe(s) outorga poderes para a apresentação da proposta comercial, acompanhado dos documentos pessoais tanto do outorgado quanto do outorgante.
- 5.5. Caso a proposta seja assinada por intermediário, esta deverá se fazer acompanhar de cópia da carteira profissional do corretor de imóvel e da autorização assinada pelo proprietário com firma reconhecida.

6. Da Análise das Propostas

- 6.1. As propostas recebidas serão analisadas por comissão técnica designada no prazo de 10 (dez) dias úteis, a contar do recebimento de cada proposta, e, em caso de habilitação, serão objeto de estudo de adequações técnicas necessárias à locação para concordância do proprietário.
 - 6.1.1. O prazo consignado no item 6.1 poderá ser prorrogado de acordo com a necessidade da administração em razão do número de propostas recebidas.
- 6.2. Os imóveis serão avaliados de acordo com as especificações constantes neste Edital e com os seguintes critérios:
 - 6.2.1. **Localização:** Será priorizado o imóvel que estiver melhor localizado e acessível, conforme item 3.1.
 - 6.2.2. **Condições do Imóvel:** Será priorizado o imóvel que mais se aproximar das especificações deste Edital.
 - 6.2.3. **Prazo para adequação ao imóvel:** Será priorizado o imóvel que apresentar menor prazo de entrega das obras de adequação às necessidades da SEGER.
 - 6.2.4. Não serão analisadas propostas com informações em desconformidade com o edital que não forem passíveis de adequações para o atendimento dos critérios estabelecidos.
- 6.3. Caso a proposta analisada demande adaptações para atendimento dos requisitos



previstos no presente Termo de Referência, a SEJUS poderá notificar o proponente para que se manifeste, por meio de declaração escrita, quanto à aceitação ou não dos apontamentos sugeridos. Caso o proponente não aceite realizar as adaptações sugeridas, sua proposta estará desclassificada.

- 6.4. A aprovação definitiva será estabelecida após a realização da visita in loco e a confirmação que o imóvel atende aos requisitos estabelecidos, bem como após a aceitação pelo proprietário quanto à execução de modificações, caso haja.
- 6.5. Após a aprovação da proposta apresentada e eventual aceite do proprietário de execução das adequações necessárias ao atendimento das demandas da SEJUS, a documentação do imóvel deverá ser encaminhada à Comissão de Avaliação Imobiliária da SEGER – CAI/SEGER, com o objetivo de avaliar se o valor proposto pela locação está compatível com o preço de mercado, nos termos do artigo 96, Inciso III c/c artigo 100, IV, ambos do Decreto Estadual nº 3126-R/2012.
 - 6.5.1. O valor mensal a ser pago pela locação do imóvel estará limitado ao valor estabelecido no Laudo de Avaliação elaborado pela CAI/SEGER;
 - 6.5.2. O Laudo de Avaliação elaborado pela CAI/SEGER contemplará as benfeitorias e adequações a serem realizadas pelo proponente;
 - 6.5.3. O Laudo de Avaliação será formalmente encaminhado ao(s) proponente(s) para ciência e sua manifestação quanto ao aceite ou não do valor avaliado.
- 6.6. Caso o proponente não apresente todos os devidos documentos no momento do envio da proposta, serão recebidos os documentos remanescentes até o momento da assinatura do contrato de locação, exceto as documentações condicionadas à adequação do imóvel, que deverão ser entregues previamente ao seu recebimento e ocupação.
- 6.7. Se o imóvel, objeto da proposta, pertencer a vários proprietários, deverá ser providenciada a procuração ao signatário da proposta, bem como deverá ser eleito um representante legal para fins de negociação, assinatura do contrato e do recebimento dos aluguéis devidos.
- 6.8. Caso o(s) proponente(s) seja(m) pessoa(s) diversa(s) do(s) proprietário(s), deve(m) apresentar o instrumento que lhe(s) outorga poderes para a apresentação da proposta comercial, acompanhado dos documentos pessoais tanto do outorgado quanto do outorgante.
- 6.9. Caso a proposta seja assinada por intermediário, esta deverá se fazer acompanhar de cópia da carteira profissional do corretor de imóvel e da autorização assinada pelo proprietário com firma reconhecida.

7. VISITA IN LOCO

- 7.1. Os proponentes deverão disponibilizar, mediante solicitação da Sejus, agenda para realização de vistoria de reconhecimento aos imóveis objeto de proposta. Nos casos de identificação de imóveis de interesse, a SEGER poderá solicitar informações complementares referentes à projeto arquitetônico e outros documentos que entender necessários.



- 7.2. A visita in loco poderá ser realizada em mais de um imóvel proposto, desde que a medida se mostre mais aderente à conveniência administrativa e ao interesse público.
- 7.3. As solicitações de vistorias podem ocorrer com as seguintes finalidades:
- 7.3.1. Compatibilizar as informações contidas nos documentos previamente entregues com as condições atuais da edificação no que tange à localização do imóvel, implantação da edificação, instalações civis, instalações elétricas, e hidrossanitárias, atendimento aos normativos de incêndio, pânico, e de acessibilidade, e condições da estrutura;
 - 7.3.2. Certificar o atendimento de todos os requisitos exigidos;
 - 7.3.3. Avaliar e se manifestar quanto a vantajosidade e viabilidade sob aspectos funcional, de segurança e outros;
 - 7.3.4. Avaliar e propor adaptações, se necessárias, para assegurar o pleno funcionamento da Secretaria;
 - 7.3.5. Avaliar, em momento oportuno, a possibilidade de ocupação do imóvel ao mesmo tempo em que são realizadas adaptações;
 - 7.3.6. Elaborar o Relatório Técnico com a indicação de conformidade ou não do(s) imóvel(is) ofertado(s) e selecionado(s), devidamente motivado e fundamentado, contendo registro fotográfico, contextualizando os documentos apresentados com a condição do imóvel, e demais exigências.

8. DISPOSIÇÕES FINAIS

- 8.1. A apresentação de proposta vincula, necessariamente, a aceitação total das condições previstas neste Edital pelo responsável/proponente.
- 8.2. Em nenhuma hipótese serão recebidas propostas após o prazo determinado neste Edital.
- 8.3. O pagamento do valor relativo à locação somente será devido após o início da vigência do contrato de locação e posteriormente à entrega e aceite do imóvel com as devidas reformas de adequações do imóvel conforme layout e especificações elaborados pela equipe da Sejus e previamente aprovado pelo proponente vencedor.
- 8.4. Após a assinatura do contrato pelas partes, o LOCADOR deverá iniciar as possíveis reformas adequações ao imóvel conforme layout e especificações elaborados pela comissão técnica designada pela SEJUS e previamente aprovado pelo proponente vencedor.
- 8.5. O prazo de vigência da locação inicia-se na data de assinatura do contrato e perdurará por 36(trinta e seis) meses, podendo ser prorrogada enquanto houver necessidade pública a ser atendida por meio da presente contratação com vistas



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DA JUSTIÇA
GERÊNCIA DE LICITAÇÕES E CONTRATOS



SEJUS

Nº Processo: 2025-3Q95B

à obtenção de preços e condições mais vantajosas para a Administração Pública. de comum acordo entre as partes, através de Termo Aditivo, por iguais e sucessivos períodos, enquanto houver necessidade pública a ser atendida através da presente contratação, com vistas à obtenção de preços e condições mais vantajosas para a Administração.

- 8.6. Fica convencionado entre as partes que, por razões de interesse público, poderá o Locatário alterar a finalidade pública a ser atendida pela presente locação, a qualquer tempo, sem que isso acarrete rescisão do contrato, multa ou o dever de pegar qualquer indenização ao locador.
- 8.7. Este Chamamento Público não constitui compromisso e obrigatoriedade da locação do imóvel ou de aceite de quaisquer das propostas apresentadas em qualquer uma das fases deste processo, nem tampouco daquela de menor valor, reservando-se esta SEJUS ao direito de optar pelo imóvel que melhor atenda ao interesse público, em observância aos ditames do art. 74, V da Lei nº 14.133/21.
- 8.8. Este Chamamento Público não constitui compromisso, por parte da SEJUS, do pagamento de quaisquer despesas decorrente de intermediação ou corretagem dos imóveis apresentados.

Vitória/ES, 15 de agosto 2025

CELSO DOS SANTOS JUNIOR
Subsecretário de Estado de Gestão Administrativa/SEJUS



ANEXO I – PROPOSTA

01 Proprietário do Imóvel

Nome:

CPF ou CNPJ:

Endereço (anexar comprovante de residência emitido há, no máximo, 3 meses):

Telefone de contato:

E-mail de contato:

02 Dados do representante legal (se necessário)

Nome:

CPF ou CNPJ:

Endereço (anexar comprovante de residência emitido há, no máximo, 3 meses):

Telefone de contato:

E-mail de contato:

03 Dados do Imóvel

Endereço:

Área construída ofertada para locação:

Descrição das características físicas indicando a compartimentação do imóvel com as respectivas áreas e altura de pé-direito:

Disponibilidade de vagas de garagem (quantitativo):

Tensão elétrica (Voltagem) das instalações do imóvel: Estado de conservação do imóvel:

Condições de acessibilidade (elevador, plataforma, rampas):



Registros fotográficos do imóvel:

Legenda da Foto XX	Legenda da Foto XX
Legenda da Foto XX	Legenda da Foto XX
Legenda da Foto XX	Legenda da Foto XX

01 Documentos do Imóvel (devem ser anexados ao formulário):

- Projeto arquitetônico ou plantas de caracterização;
- Habite-se da edificação conforme implantado no local;
- Espelho cadastral municipal da unidade;
- Cópia da matrícula cartorial;
- Consulta Prévia emitida pela Prefeitura de que no local onde o imóvel está localizado é permitido o uso a que se destina o presente Edital de Chamada Pública;
- Certidão de ônus reais do imóvel emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis nos últimos 30 (trinta) dias;
- Escritura pública do imóvel, se houver;
- Certidão negativa de débitos municipais;
- Certidão de quitação do IPTU/ taxas Imobiliárias/taxas condominiais e demais taxas relativas ao imóvel, no que couber;
- Comprovante do endereço do imóvel emitido há, no máximo, 3 (três) meses;
- Licenciamentos Municipais e do Corpo de Bombeiros Militar do Espírito Santo - CBMES;

02 Declaração de Disponibilidade

Declaro, como proprietário, a disponibilidade em executar obras de reforma e adequação do imóvel, incluso alterações e acréscimos relativos a compartimentação, rede elétrica, rede lógica, acústica, iluminação, sistema de ar condicionado, elevador, sanitários e copas, entre outras, bem como regularização de licenças, caso necessário para acomodação da SUBARQ.

03 Valores

Valor mensal proposto para locação:

Valor mensal de condomínio e outras despesas (IPTU e taxas):

04 Declaração de Veracidade

Declaro, para fins de direito, sob as penas da lei, que as informações prestadas e documentos que apresento são verdadeiros e autênticos (fieis à verdade e condizentes com a realidade dos fatos à época).

Nome do
Proprietário/Prop
onente: CPF ou
CNPJ:
Assinatura:

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

CELSO DOS SANTOS JUNIOR
SUBSECRETARIO ESTADO
SGA - SEJUS - GOVES
assinado em 15/08/2025 11:34:49 -03:00



INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO

Documento capturado em 15/08/2025 11:34:49 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)
por LUCIANA COSTA ZANI (PRESIDENTE (COMISSAO - NOVA LEI DE LICITACOES E CONTRATOS - SEJUS) - SEJUS - SEJUS - GOVES)
Valor Legal: ORIGINAL | Natureza: DOCUMENTO NATO-DIGITAL

A disponibilidade do documento pode ser conferida pelo link: <https://e-docs.es.gov.br/d/2025-C4SFF5>