



CHAMADA PÚBLICA 001/2026 – SEJUS/ES
PROCESSO Nº 2025-1TKKC

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 **Gerência de Alternativas Penais e Monitoramento (GAPM)** e **Subgerência de Monitoramento Eletrônico (SUBME)** vinculadas à Subsecretaria de Estado de Ressocialização, tendo em vista que o prédio atualmente utilizado será demolido para a construção do Centro Integrado de Operações do Sistema Penitenciário do Espírito Santo (CIOSP/ES).

1. DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

- 1.1. PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** O presente Edital de Chamada Pública será publicado no Diário Oficial do Estado do Espírito Santo – DIO/ES, em observância às disposições legais aplicáveis, para ampla divulgação e conhecimento dos interessados.
- 1.2. AQUISIÇÃO DO EDITAL:** O presente Edital e seus Anexos ficarão disponíveis no sítio eletrônico oficial da Secretaria de Estado da Justiça – SEJUS: www.sejus.es.gov.br, na aba Editais.
- 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 001/2026 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 “GAPM” (Gerência de Alternativas Penais e Monitoramento) do órgão “SEJUS”, conforme formulário modelo do Anexo I.

3. OBJETO

- 3.1. O imóvel urbano deverá conter área construída mínima de 810,80 m², além de dispor de área de estacionamento para veículos, localizado no Município de Vitória ou Vila Velha.

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. O imóvel deverá apresentar características compatíveis com uso comercial, admitindo-se edificação originalmente residencial, desde que passível de adaptação integral às necessidades operacionais, administrativas e de segurança institucional da SEJUS.
- 4.3. Características mínimas: área mínima estimada de 810,80 m², composta por 705,05 m²



de ambientes internos e 105,75 m² destinados à circulação, correspondente a 15% da área dos ambientes, conforme especificações constantes do Estudo Técnico Preliminar.

- 4.4. Espaços destinados à alocação dos servidores da área administrativa, incluindo espaço adequado para sala de reunião, salas de apoio e ambientes de uso comum, garantindo organização funcional e eficiência operacional;
- 4.5. Espaço a ser destinado para estoque de materiais;
- 4.6. Sanitários masculino e feminino, em quantidade compatível com o número de servidores e usuários atendidos;
- 4.7. Alojamento masculino e feminino;
- 4.8. Copa ou refeitório com capacidade compatível com aproximadamente 45 servidores e área de referência de 70m²;
- 4.9. Área de estacionamento compatível com a demanda operacional, incluindo vagas para viaturas oficiais e veículos administrativos, assegurando logística adequada, segurança patrimonial e operacional;
- 4.10. O imóvel deverá apresentar boas condições estruturais, estar apto para uso imediato ou comportar adequações previamente pactuadas, atendendo às normas de acessibilidade, segurança e demais exigências legais aplicáveis.
- 4.11. Todas as especificações do imóvel poderão ser consultadas no Estudo Técnico Preliminar, documento anexo a este Edital.

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, pertença 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.
- 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, com o objetivo de verificar sua conformidade com os requisitos e especificações estabelecidos neste Edital e, quando aplicável, avaliar as adequações técnicas necessárias à utilização do imóvel para atendimento das necessidades da SEJUS, mediante 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 ou da complexidade das análises necessárias.

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 e das exigências mínimas constantes do Estudo Técnico Preliminar.

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 SEJUS.

6.2.4. Não prosseguirão para as etapas subsequentes de análise e avaliação as propostas que apresentarem informações ou características em desconformidade com os requisitos estabelecidos neste Edital, quando tais desconformidades não forem passíveis de adequação.

6.3.Caso a proposta analisada demande adaptações para atendimento dos requisitos previstos neste Edital, a SEJUS poderá notificar o proponente para que se manifeste, por meio de declaração escrita, quanto à aceitação ou não das adequações indicadas. Caso o proponente não concorde com a realização das adaptações necessárias ou não seja possível o atendimento dos requisitos estabelecidos, a proposta não prosseguirá para as etapas subsequentes de análise e avaliação.

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 –



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

Processo: 2025-1TKKC

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. Caso sejam necessárias reformas ou adequações no imóvel, o pagamento somente será devido após a conclusão dos serviços, a entrega do imóvel e o respectivo aceite pela SEJUS.
- 8.4.Após a assinatura e formalização do contrato de locação pelas partes, o LOCADOR deverá iniciar as eventuais reformas e adequações necessárias no imóvel conforme layout e especificações elaborados pela comissão técnica designada pela SEJUS e previamente aprovados pelo proprietário.
- 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 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 pagar qualquer indenização ao locador.
- 8.7.Este Chamamento Público não constitui compromisso e obrigatoriedade da locação do



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

Processo: 2025-1TKKC

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, 27/08/2026

MARCELO DE ARAUJO GOUVEA
Subsecretário de Estado de Ressocialização/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	Legenda da Foto
Legenda da Foto	Legenda da Foto
Legenda da Foto	Legenda da Foto

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 Negativa Estadual;
- Certidão Negativa Federal;
- Certidão FGTS;
- Certidão Trabalhista;
- Certidão Falência;
- 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, incluindo alterações e acréscimos relativos à compartimentação, rede elétrica, rede lógica, acústica, iluminação, sistema de ar-condicionado, elevador, sanitários e copas, entre outras, bem como a regularização de licenças, caso necessário, para acomodação da GAPM.

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/Proponente: CPF ou CNPJ:

Assinatura:

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

MARCELO DE ARAUJO GOUVEA

SUBSECRETARIO ESTADO

SRES - SEJUS - GOVES

assinado em 27/08/2026 13:54:49 -03:00



INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO

Documento capturado em 27/08/2026 13:54:49 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)

por SUELLEN DE SOUZA ALVES (AGENTE DE CONTRATAÇÃO - AST-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/2026-NT2TWQ>