



**GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DO GOVERNO
COMISSÃO PERMANENTE DE CONTRATAÇÃO**

**CHAMADA PÚBLICA Nº 001/2025 – SERD/ES
PROCESSO Nº 2025-6S1HC**

**EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL
A SER DESTINADO A SECRETARIA DE ESTADO DE RECUPERAÇÃO DO RIO DOCE.**



**GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DO GOVERNO
COMISSÃO PERMANENTE DE CONTRATAÇÃO**

A Secretaria de Estado de Recuperação do Rio Doce – SERD, com sede atual na Rua 7 de Setembro, nº 362, Sala 406, Centro, Vitória, 29.015-000 – ES, torna público o interesse na **LOCAÇÃO DE IMÓVEL** a ser destinado ao funcionamento da Sede Administrativa desta Secretaria.

1. DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

- 1.1. **AQUISIÇÃO DO EDITAL:** O presente Edital e seus Anexos ficarão disponíveis na SERD podendo ser solicitado e disponibilizado por qualquer meio, durante seu período de vigência.
- 1.2. **PEDIDO DE ESCLARECIMENTO:** Maiores informações poderão ser obtidas junto à Subsecretaria de Estado de Gestão Administrativa, pelo e-mail subges@serd.es.gov.br e gearh@serd.es.gov.br.
- 1.3. **RECEBIMENTO DAS PROPOSTAS:**
- 1.3.1. A Chamada Pública nº 01/2025 terá prazo de **10 (dez) dias úteis**, contados da publicação do chamamento, para o recebimento de propostas.
- 1.3.2. As propostas deverão ser protocoladas, conforme formulário modelo do Anexo II, apresentando os dados e documentos explicitados no item 4, por email: subges@serd.es.gov.br e gearh@serd.es.gov.br aos cuidados da Comissão Técnica de Avaliação.

2. OBJETO

- 2.1. Imóvel localizado na Região Administrativa da Praia do Canto (Região 7: Praia do Canto (Praia do Canto, Praia do Suá, Enseada do Suá, Santa Luiza, Santa Lucia, Santa Helena, Barro Vermelho, Ilha do Frade e Ilha do Boi), instituída pela Lei Municipal nº 8611/2013 - Anexo I, com área construída entre 500,00 m² e 800,00 m², visando a instalação da sede da Secretaria de Estado



**GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DO GOVERNO
COMISSÃO PERMANENTE DE CONTRATAÇÃO**

de Recuperação do Rio Doce – SERD, conforme especificações contidas no item 3 do Edital.

3. REQUISITOS MÍNIMOS DO IMÓVEL PARA HABILITAÇÃO DA PROPOSTA

3.1. O imóvel deve ser apresentado em plenas condições de uso e deve atender a todos os requisitos apresentados.

3.2. O imóvel deve apresentar área construída entre 500,00 m² e 800,00 m².

3.3. O imóvel deve estar localizado região administrativa da Praia do Canto correspondente ao item 2, e ser atendido pela rede de transporte público regular, bem como, atender a todas as prescrições estabelecidas em Leis e normas municipais, inclusive o Imposto Territorial e Predial Urbano – IPTU, as normas e padrões das concessionárias de serviços públicos de eletricidade, água e telefonia.

3.4. O imóvel deve estar localizado em local não sujeito a alagamento.

3.5. O imóvel deve apresentar pelo menos 20 (vinte) vagas de estacionamento.

3.5.1. Na hipótese da inexistência de vagas de estacionamento suficientes, serão aceitas vagas de estacionamento disponibilizadas pelo proponente em outro local, com a distância máxima de 150 m (cento e cinquenta metros) do imóvel proposto.

3.6. O imóvel a ser locado deverá atender as normas de Acessibilidade Universal, conforme prevê a NBR 9050/2020.

3.7. O imóvel a ser locado deverá atender as normas de Segurança contidas nas NT's do Corpo de Bombeiros do Estado do Espírito Santo – CBMES, inclusive deverá conter extintores de incêndio suficientes e demais equipamentos que



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DO GOVERNO
COMISSÃO PERMANENTE DE CONTRATAÇÃO

mantenha a segurança. O imóvel deverá estar com o Alvará Definitivo - ALCB, sendo aceito o Alvará Provisório – ALPCB, mediante a promessa de adequação das instalações conforme os atuais normativos do Corpo de Bombeiros dentro do prazo de 360 dias.

3.8. Como requisitos essenciais, o imóvel deve dispor de:

3.8.1. Circulação por elevador ou rampa, em caso de divisão da área em mais de um pavimento, a fim de garantir acessibilidade a todos os pavimentos.

3.8.2. Sanitários feminino e masculino em número compatível, conforme indicado na tabela abaixo, com o número de servidores a serem alocados, e ainda área de copa/refeitório e tanque na área externa.

3.8.3. Boa estrutura física, que privilegia a iluminação e ventilação natural, ambientes e demais dependências em perfeitas condições de uso: piso elevado para passagem de rede elétrica e cabeamento estruturado (piso elevado em porcelanato, por oferecer maior resistência mecânica superior quando comparado à cerâmica, durabilidade, resistência ao desgaste e maior facilidade de limpeza) para facilitar manutenções preventivas, corretivas e alterações nos layouts dos postos de trabalho; paredes e divisórias internas; pinturas em geral; esquadrias e vidros; portas e fechaduras; bancadas, pias e acessórios hidráulicos; instalações e dispositivo elétricos (inclusive que comporte a demanda de equipamentos como computadores, trituradores, máquinas para café (220V), impressoras e aparelhos de ar-condicionado).

3.8.4. Rede elétrica dentro de calha metálica, eletrodutos e caixas com 3 tomadas (2p+t) para cada estação de trabalho, copa com tomadas 8 pontos com 3 tomadas 2p+t de 20 A 127/220V e rede de cabeamento estruturado (rede lógica), para atendimento as demandas de computadores, impressoras, catracas, scanners, telefonia, access points e câmeras de segurança, em número compatível aos postos de trabalhos (2 pontos de rede por estação de trabalho), cabeamento e conectores conforme layout a ser trabalhado, bem como equipar



**GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DO GOVERNO
COMISSÃO PERMANENTE DE CONTRATAÇÃO**

com as referidas estruturas, salas de reuniões e auditório.

3.8.5. Sistema de ar-condicionado, com projeto, e descrição das potências em Btus, previsão de refrigeração em todos os ambientes, exceto banheiros, circulação, depósitos, estacionamento e sala do artífice.

3.8.6. Cobertura em boas condições e estrutura física sem infiltrações ou goteiras;

3.8.7. Todas as licenças necessárias para ocupação do imóvel.

3.9. O aspecto estrutural da edificação deverá ser avaliado para que sejam eliminados todos os potenciais riscos derivados do desgaste natural do imóvel.

3.10. O proprietário do imóvel escolhido terá prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias para realizar as adequações necessárias, podendo ser prorrogado por mais 30 (trinta) dias caso seja necessário, com a devida comunicação e autorização por ofício, conforme termo de referência.

3.11. Caso não seja possível a entrega na data assinalada, o proponente deverá comunicar as razões respectivas com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência para que qualquer pleito de prorrogação de prazo seja analisado, ressalvadas situações de caso fortuito e força maior.

3.12. A presença dos requisitos essenciais deverá ser comprovada pelo proponente por meio de Relatório Fotográfico detalhado, conforme formulário modelo do Anexo II.

3.13. A viabilidade de atendimento aos requisitos, com base no comprometimento da realização de obras de adequações pelo proponente, será posteriormente avaliada e validada a partir de aprovação de layout por comissão técnica designada pela SERD.

3.14. As obras no imóvel relativas à adequação aos requisitos serão de responsabilidade financeira e administrativa do proponente, com fornecimento de assessoria de arquitetos e demais profissionais para elaboração de melhor divisão e aproveitamento interno.

3.15. A edificação deverá ser preferencialmente do tipo comercial, contendo, no mínimo, os ambientes detalhados abaixo, cada um deles com acesso



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DO GOVERNO
COMISSÃO PERMANENTE DE CONTRATAÇÃO

individualizado.

3.16. Os tamanhos indicados são aproximados, e podem variar conforme o imóvel identificado, e nos quais não estão incluídas as metragens necessárias para circulação.

Ambiente	Área aproximada	Capacidade aproximada
Auditorio	Mínimo 40 m ²	Mínimo 35 pessoas
Áreas comuns (Recepção e atendimento, copa e refeitórios e banheiros e vestiários)	126 m ²	-
Área de escritórios (Gerências, Grupos, Assessorias)	414 m ²	-
Área de gabinetes (Secretário, Subsecretários)	90 m ²	-

4. DAS PROPOSTAS COMERCIAIS

4.1. As propostas deverão ser apresentadas dotadas dos dados abaixo listados do item 4.1.1. ao 4.1.7, conforme formulário modelo do Anexo II.

4.1.1. Dados do proprietário do imóvel:

- 4.1.1.1. Nome;
- 4.1.1.2. CPF ou CNPJ;
- 4.1.1.3. Endereço (anexar comprovante de residência emitido há, no máximo, 3 meses);
- 4.1.1.4. Telefone de contato;
- 4.1.1.5. E-mail de contato.

4.1.2. Dados do representante legal (se necessário):

- 4.1.2.1. Nome;
- 4.1.2.2. CPF ou CNPJ;
- 4.1.2.3. Endereço (anexar comprovante de residência emitido há, no máximo, 3 meses);
- 4.1.2.4. Telefone de contato;



**GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DO GOVERNO
COMISSÃO PERMANENTE DE CONTRATAÇÃO**

4.1.2.5. E-mail de contato.

4.1.3. Dados do imóvel:

4.1.3.1. Endereço;

4.1.3.2. Área construída ofertada para locação;

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

4.1.3.4. Disponibilidade de vagas de garagem (quantitativo);

4.1.3.5. Tensão elétrica (Voltagem) das instalações do imóvel;

4.1.3.6. Estado de conservação do imóvel;

4.1.3.7. Condições de acessibilidade (elevador, plataforma, rampas);

4.1.3.8. Registros fotográficos do imóvel.

4.1.4. Documentos do imóvel:

4.1.4.1. Projeto arquitetônico ou plantas de caracterização;

4.1.4.2. Habite-se da edificação conforme implantado no local;

4.1.4.3. Espelho cadastral municipal da unidade;

4.1.4.4. Cópia da matrícula cartorial;

4.1.4.5. Certidão de ônus reais do imóvel emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis nos últimos 30 (trinta) dias ou Escritura Pública de compra e venda do imóvel em nome do proponente;

4.1.4.6. Certidão negativa de débitos municipais;

4.1.4.7. Certidão de quitação do IPTU/taxas Imobiliárias/taxas condominiais e demais taxas relativas ao imóvel, no que couber;

4.1.4.8. Comprovante do endereço do imóvel emitido há no máximo, 3 (três) meses;

4.1.4.9. Licenciamentos Municipais e do Corpo de Bombeiros Militar do Espírito Santo – CBMES.



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DO GOVERNO
COMISSÃO PERMANENTE DE CONTRATAÇÃO

- 4.1.5. **Declaração de disponibilidade** do proprietário em executar obras de reforma e adequação do imóvel, incluso alterações e acréscimos relativos à 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 SERD.
- 4.1.6. **Valores:**
- 4.1.6.1. Valor mensal proposto para locação;
 - 4.1.6.2. Valor mensal de condomínio e outras despesas (IPTU e taxas).
- 4.1.7. **Declaração** do proponente/proprietário, afirmando a veracidade das informações prestadas e dos documentos apresentados.
- 4.2. 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 adequação do imóvel, que deverão ser entregues previamente ao seu recebimento e ocupação.
- 4.3. 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.
- 4.4. 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.
- 4.5. Caso a proposta seja assinada por intermediário, esta deverá se fazer acompanhar de cópia da carteira profissional do corretor de imóvel e da



**GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DO GOVERNO
COMISSÃO PERMANENTE DE CONTRATAÇÃO**

autorização assinada pelo proprietário com firma reconhecida.

5. ANÁLISE DAS PROPOSTAS COMERCIAIS

5.1. As propostas recebidas serão analisadas pela 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.

5.1.1. O prazo consignado no item 5.1 poderá ser prorrogado de acordo com a necessidade da administração em razão do número de propostas recebidas.

5.2. Os imóveis serão avaliados de acordo com as especificações constantes neste Edital e com o seguinte critério:

5.2.1. **Prazo para adequação ao imóvel:** Será priorizado o imóvel que apresentar menor prazo de entrega das obras de adequações às necessidades da SERD.

5.3. Não serão analisadas propostas com informações em desconformidade com o Edital que não forem passíveis de adequações para o atendimento dos critérios estabelecidos.

5.4. Caso a proposta analisada demande adaptações para atendimento dos requisitos previstos no presente Edital, a SERD 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.

5.5. 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.

5.6. Após a aprovação da proposta apresentada e eventual aceite do proprietário de execução das adequações necessárias ao atendimento das demandas da



**GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DO GOVERNO
COMISSÃO PERMANENTE DE CONTRATAÇÃO**

SERD, 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 n° 3126-R/2012.

- 5.6.1. O valor mensal a ser pago pela locação do imóvel estará limitado ao valor estabelecido no Laudo de Avaliação elaborado pela CAI/SEGER;
- 5.6.2. O Laudo de Avaliação elaborado pela CAI/SEGER contemplará as benfeitorias e adequações a serem realizadas pelo proponente;
- 5.6.3. 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. VISITA IN LOCO

- 6.1. Os proponentes deverão disponibilizar, mediante solicitação da SERD, agenda para realização de vistoria de reconhecimento aos imóveis objeto de proposta. Nos casos de identificação de imóveis de interesse, a SERD poderá solicitar informações complementares referentes ao projeto arquitetônico e outros documentos que entender necessários.
- 6.2. 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.
- 6.3. As solicitações de vistorias podem ocorrer com as seguintes finalidades:
 - 6.3.1. 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



**GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DO GOVERNO
COMISSÃO PERMANENTE DE CONTRATAÇÃO**

- de incêndio, pânico, e de acessibilidade, e condições da estrutura;
- 6.3.2. Certificar o atendimento de todos os requisitos exigidos;
- 6.3.3. Avaliar e se manifestar quanto a vantajosidade e viabilidade sob aspectos funcional, de segurança e outros;
- 6.3.4. Avaliar e propor adaptações, se necessárias, para assegurar o pleno funcionamento da Secretaria;
- 6.3.5. Avaliar, em momento oportuno, a possibilidade de ocupação do imóvel ao mesmo tempo em que são realizadas adaptações;
- 6.3.6. 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.

7. DISPOSIÇÕES FINAIS

- 7.1. A apresentação de proposta vincula, necessariamente, a aceitação total das condições previstas neste Edital pelo responsável/proponente.
- 7.2. Em nenhuma hipótese serão recebidas propostas após o prazo determinado neste Edital.
- 7.3. O prazo de vigência da locação inicia-se na data de assinatura do contrato e perdurará por 05 (cinco) anos, podendo ser prorrogada de comum acordo entre as partes, através de Termo Aditivo, enquanto houver necessidade pública a ser atendida através da presente locação, com vistas à obtenção de preços e condições mais vantajosas para a Administração.
- 7.4. Após a assinatura do contrato pelas partes, a CONTRATADA deverá iniciar as possíveis reformas adequações ao imóvel, conforme especificações indicadas pela comissão técnica designada pela SERD e termo de referência.



**GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DO GOVERNO
COMISSÃO PERMANENTE DE CONTRATAÇÃO**

- 7.5. O pagamento do valor relativo à locação somente será devido após a entrega e aceite do imóvel com as devidas reformas de adequações e validação da comissão técnica designada pela SERD.
- 7.6. Por razões de interesse público, poderá o Locatário alterar a finalidade pública a ser atendida pela locação aqui proposta, a qualquer tempo, sem que isso acarrete rescisão do contrato, multa ou o dever de pagar qualquer indenização ao Locador.
- 7.7. 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 SERD 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.
- 7.8. Este Chamamento Público não constitui compromisso, por parte da SERD, do pagamento de quaisquer despesas decorrente de intermediação ou corretagem dos imóveis apresentados.

Vitória/ES, 02 de abril de 2025

MARIA EMANUELA ALVES PEDROSO
Secretária de Estado de Governo



**GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DO GOVERNO
COMISSÃO PERMANENTE DE CONTRATAÇÃO**

ANEXO II

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):



**GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DO GOVERNO
COMISSÃO PERMANENTE DE CONTRATAÇÃO**

REGISTRO FOTOGRÁFICO

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

04 Documentos do Imóvel

A serem 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;



**GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DO GOVERNO
COMISSÃO PERMANENTE DE CONTRATAÇÃO**

- 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;

05 Declaração de Disponibilidade

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 SEGER.

06 Valores

Valor mensal proposto para locação:

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

07 Declaração de Veracidade

Para fins de direito, sob as penas da lei, que as informações prestadas e documentos que apresento são verdadeiros e autênticos (fideis 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:

MARIA EMANUELA ALVES PEDROSO

SECRETARIO DE ESTADO

SEG - SEG - GOVES

assinado em 02/04/2025 16:15:25 -03:00



INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO

Documento capturado em 02/04/2025 16:15:25 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)
por KELLY CRISTINA PRATA (AGENTE DE CONTRATAÇÃO - SEG - SEG - GOVES)
Valor Legal: ORIGINAL | Natureza: DOCUMENTO NATO-DIGITAL

A disponibilidade do documento pode ser conferida pelo link: <https://e-docs.es.gov.br/d/2025-22HR72>