



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
INSTITUTO DE ATENDIMENTO SOCIOEDUCATIVO DO ESPÍRITO
SANTO IASES

CHAMADA PÚBLICA — IASES/ES
PROCESSO Nº 2025-4593L

O Estado do Espírito Santo, por intermédio do **INSTITUTO DE ATENDIMENTO SOCIOEDUCATIVO DO ESPÍRITO SANTO — IASES**, com sede na Av. Jerônimo Monteiro, nº 96 - Centro, Vitória ES, 29010-002, torna público o interesse na **AQUISIÇÃO DE TERRENO** com área mínima de 30.000 m² (trinta mil metros quadrados), localizado na região central do Município de Colatina/ES, destinado à construção de Unidade Socioeducativa de Internação e Unidade Socioeducativa de Internação Provisória, conforme especificações constantes do Termo de Referência — Anexo III deste Edital.

1. DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

- 1.1 **NATUREZA DO PROCEDIMENTO:** A presente Chamada Pública é procedimento administrativo de pesquisa de mercado, de natureza pré-licitatória, e não constitui modalidade de licitação. Seu objeto é identificar se existe, na região central do Município de Colatina/ES, terreno apto a atender às necessidades do IASES. A Administração não está obrigada a contratar em decorrência deste procedimento.
- 1.2 **AQUISIÇÃO DO EDITAL:** O presente Edital e seus Anexos ficarão disponíveis no sítio eletrônico do IASES (www.iases.es.gov.br) e no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) durante o período de vigência da Chamada Pública.



1.3 **PEDIDO DE ESCLARECIMENTO:** Informações adicionais poderão ser obtidas junto ao IASES pelo e-mail: pregoeiro@iases.es.gov.br ou pelo telefone (27) 3636-5487.

1.4 RECEBIMENTO DAS PROPOSTAS:

1.4.1 A Chamada Pública terá prazo de 15 (quinze) dias úteis, contados da publicação, para o recebimento de propostas.

1.4.2 As propostas deverão ser protocoladas pelo sistema e-Docs (<https://e-docs.es.gov.br>), por meio de encaminhamento endereçado ao GRUPO: COMISSÃO DE ATIVIDADES DE LICITAÇÃO E EQUIPE (GOVES - IASES - IASES - INSTITUTO DE ATENDIMENTO SOCIO EDUCATIVO DO ES) do órgão "IASES", conforme formulário modelo do Anexo II.

2. OBJETO

2.1 Aquisição de terreno com área mínima de 30.000 m² (trinta mil metros quadrados), localizado na região central do Município de Colatina/ES, destinado à construção de 01 (uma) Unidade Socioeducativa de Internação e 01 (uma) Unidade Socioeducativa de Internação Provisória, conforme especificações técnicas do Termo de Referência — Anexo III.

2.2 **ÁREA DE ABRANGÊNCIA:** O terreno deve estar localizado na região central do Município de Colatina/ES, conforme delimitação constante do Anexo I deste Edital.



2.3 O resultado da Chamada Pública determinará o procedimento subsequente:

2.3.1 Se identificado apenas um terreno apto, a Administração poderá optar pela contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021;

2.3.2 Se identificados dois ou mais terrenos aptos, o procedimento servirá de respaldo para a instauração do processo licitatório.

3. REQUISITOS DO TERRENO

3.1 Os requisitos técnicos essenciais e desejáveis que o terreno deve atender encontram-se detalhados no Termo de Referência — Anexo III, item 4.1, ao qual o proponente deve consultar antes de formular sua proposta.

3.2 São requisitos gerais mínimos, entre outros estabelecidos no Anexo III:

3.2.1 **Área mínima:** 30.000 m² (trinta mil metros quadrados), conforme certidão de matrícula;

3.2.2 **Localização:** região central do Município de Colatina/ES, em zona urbana compatível com uso institucional, conforme a legislação municipal de uso e ocupação do solo;

3.2.3 **Situação jurídica:** livre e desembaraçado de gravames, ônus reais, penhoras, hipotecas ou restrições judiciais ou administrativas que impeçam sua alienação;



- 3.2.4 **Infraestrutura urbana:** acesso a rede de água potável, energia elétrica e transporte público, com ponto de ônibus a distância máxima de 1 km do centro do terreno;
- 3.2.5 **Condições do terreno:** preferencialmente relevo plano, não sujeito a alagamentos, desmoronamentos ou inundações, e fora de áreas de preservação ambiental, faixas de segurança de alta tensão, adutoras, oleodutos e gasodutos;
- 3.2.6 **Proximidade a serviços essenciais:** distância máxima de 5 km de escola pública de referência, unidade básica de saúde, instituições do sistema de justiça e delegacia de polícia civil;
- 3.2.7 **Disponibilidade:** desocupado, limpo e transitável no momento da vistoria e na entrega.
- 3.3 O atendimento aos requisitos será verificado por comissão técnica designada pelo IASES, por meio de análise documental e vistoria in loco.

4. DAS PROPOSTAS

- 4.1 As propostas deverão ser apresentadas conforme formulário modelo do Anexo II, contendo os dados e documentos indicados nos itens seguintes.

4.2 DADOS DO PROPRIETÁRIO:

- 4.2.1 Nome ou razão social;
- 4.2.2 CPF ou CNPJ;
- 4.2.3 Endereço completo;



4.2.4 Telefone de contato;

4.2.5 E-mail de contato.

4.3 DADOS DO REPRESENTANTE LEGAL (se necessário):

4.3.1 Nome;

4.3.2 CPF;

4.3.3 Telefone de contato;

4.3.4 E-mail de contato.

4.4 DADOS DO TERRENO:

4.4.1 Endereço e localização (com indicação de coordenadas geográficas, se disponível);

4.4.2 Área total, conforme matrícula;

4.4.3 Número da matrícula no Cartório de Registro de Imóveis;

4.4.4 Descrição sumária das características físicas: topografia, vegetação, confrontações e acesso;

4.4.5 Registros fotográficos do terreno, sob diferentes pontos de vista, com planta de situação ou croqui de localização, ou imagem aérea com delimitação da área ofertada.

4.5 DOCUMENTOS DO TERRENO:

4.5.1 Cópia da certidão de matrícula atualizada, emitida há no máximo 30 (trinta) dias pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;



- 4.5.2 Certidão de ônus reais, emitida há no máximo 30 (trinta) dias;
- 4.5.3 Certidão negativa de débitos municipais incidentes sobre o imóvel;
- 4.5.4 Declaração do proponente de que o imóvel está livre e desembaraçado.

4.6 LEGITIMIDADE DO PROPONENTE:

- 4.6.1 Se pessoa física: documento de identidade; se casado ou em união estável, certidão de casamento com indicação do regime de bens e documentação do cônjuge ou companheiro;
- 4.6.2 Se pessoa jurídica: ato constitutivo atualizado com poderes de representação do signatário;
- 4.6.3 Se por procurador: instrumento de mandato com poderes específicos para oferta e alienação do imóvel, acompanhado dos documentos pessoais do outorgante e do outorgado;
- 4.6.4 Se a proposta for assinada por intermediário, deverá ser acompanhada de cópia da carteira profissional do corretor de imóveis e de autorização assinada pelo proprietário com firma reconhecida.

4.7 PROPOSTA DE PREÇO:

- 4.7.1 Valor total pretendido para a alienação do terreno, expresso em reais;
- 4.7.2 Prazo de validade da proposta, não inferior a 180 (cento e oitenta) dias corridos;
- 4.7.3 Declaração de disponibilidade do terreno para vistoria e para celebração do negócio.



- 4.8 O proponente poderá indicar condições de pagamento de sua preferência, as quais estarão sujeitas a posterior análise e negociação pela Administração, observada a legislação aplicável.
- 4.9 Se o terreno pertencer a vários proprietários, deverá ser providenciada procuração ao signatário da proposta, com poderes para representação, negociação e alienação, acompanhada dos documentos de todos os condôminos.
- 4.10 A apresentação de proposta implica a aceitação integral das condições previstas neste Edital.

5. ANÁLISE DAS PROPOSTAS

- 5.1 As propostas recebidas serão analisadas por comissão técnica designada pelo IASES, no prazo de 10 (dez) dias úteis contados do recebimento de cada proposta, podendo o prazo ser prorrogado conforme a necessidade da Administração.
- 5.2 A análise verificará o atendimento dos requisitos estabelecidos no item 3 deste Edital e detalhados no Termo de Referência — Anexo III. Não haverá julgamento comparativo entre propostas: cada terreno será avaliado individualmente quanto ao atendimento ou não das condições exigidas.
- 5.3 Não serão analisadas propostas que não atendam aos requisitos mínimos e que não sejam passíveis de adequação.



- 5.4 Ainda que o terreno atenda aos requisitos, a equipe técnica poderá identificar e registrar no relatório técnico pequenas adequações ou reparos necessários, desde que não descaracterizem a proposta. O proponente será notificado para manifestar-se, por declaração escrita, quanto à aceitação ou não dos apontamentos. A não aceitação implicará desclassificação da proposta.
- 5.5 Concluída a análise documental, os terrenos considerados aptos serão objeto de vistoria in loco pela comissão técnica, nos termos do item 6.
- 5.6 O terreno apto será encaminhado à Comissão de Avaliação Imobiliária da SEGER (CAI/SEGER), para avaliação da compatibilidade do valor proposto com o preço de mercado, nos termos do Decreto Estadual nº 3.126-R/2012.
- 5.6.1 O valor a ser pago pela aquisição estará limitado ao menor entre o valor proposto pelo proponente e o valor apurado no laudo de avaliação elaborado pela CAI/SEGER.
- 5.6.2 O laudo de avaliação será formalmente encaminhado ao proponente para ciência e manifestação quanto ao aceite do valor avaliado.

6. VISTORIA IN LOCO

- 6.1 Os proponentes deverão disponibilizar, mediante solicitação do IASES, agenda para realização de vistoria de reconhecimento do terreno objeto de proposta.
- 6.2 A vistoria poderá ser realizada em mais de um terreno proposto, desde que a medida se mostre aderente ao interesse público.



6.3 A vistoria terá as seguintes finalidades:

6.3.1 Compatibilizar as informações contidas nos documentos apresentados com as condições atuais do terreno, quanto a localização, dimensões, topografia, confrontações, acesso e restrições;

6.3.2 Certificar o atendimento dos requisitos exigidos neste Edital e no Termo de Referência — Anexo III;

6.3.3 Avaliar a viabilidade técnica da implantação das unidades socioeducativas no terreno;

6.3.4 Elaborar relatório técnico com a indicação de conformidade ou não do terreno, devidamente motivado e fundamentado, contendo registro fotográfico.

7. DISPOSIÇÕES FINAIS

7.1 A presente Chamada Pública não constitui compromisso de aquisição do terreno nem de aceite de quaisquer das propostas apresentadas, reservando-se o IASES o direito de optar pelo terreno que melhor atenda ao interesse público, em observância ao art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021.

7.2 A presente Chamada Pública não constitui compromisso, por parte do IASES, de pagamento de quaisquer despesas decorrentes de intermediação ou corretagem de imóveis.

7.3 Em nenhuma hipótese serão recebidas propostas após o prazo determinado neste Edital.



**GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE DIREITOS HUMANOS
INSTITUTO DE ATENDIMENTO SOCIOEDUCATIVO DO ESPÍRITO SANTO**

- 7.4 As propostas terão validade mínima de 180 (cento e oitenta) dias corridos, contados da data de sua apresentação.
- 7.5 Os casos omissos serão resolvidos pelo IASES, observada a legislação aplicável.
- 7.6 O foro competente para dirimir questões decorrentes deste procedimento é o da Comarca de Vitória/ES.

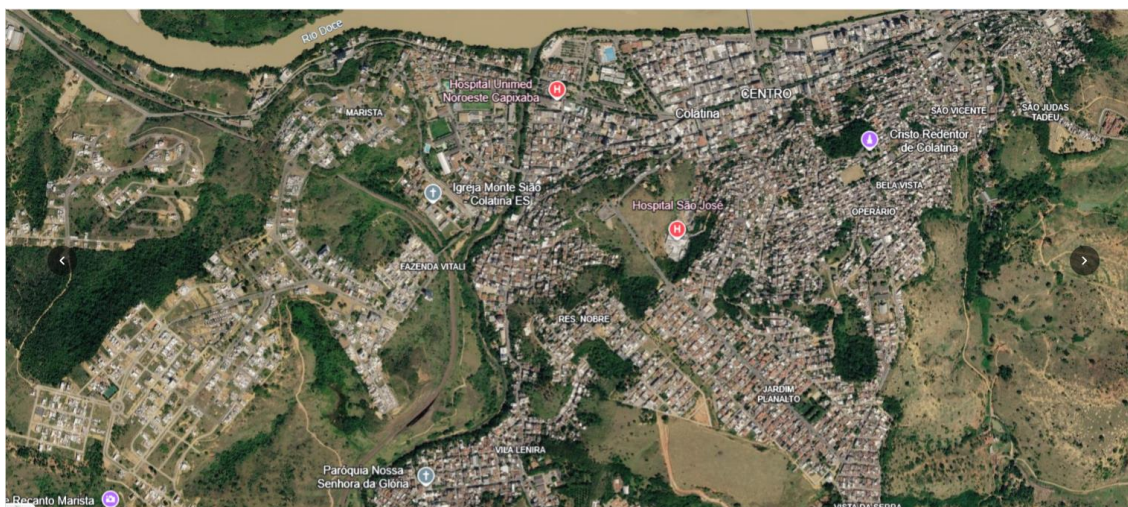
Vitória/ES, ____ de _____ de 2026.

DIRETOR-GERAL DO IASES



ANEXO I — ÁREA DE ABRANGÊNCIA — REGIÃO CENTRAL DO MUNICÍPIO DE COLATINA/ES

[Inserir mapa ou descrição da delimitação da região central do Município de Colatina/ES, com indicação dos limites geográficos relevantes para a localização do terreno.]





ANEXO II — FORMULÁRIO DE PROPOSTA CHAMADA PÚBLICA

01 PROPRIETÁRIO DO TERRENO

Nome ou Razão Social:

CPF ou CNPJ:

Endereço completo:

Telefone de contato:

E-mail de contato:

02 DADOS DO REPRESENTANTE LEGAL (se necessário)

Nome:

CPF:

Telefone de contato:

E-mail de contato:



03 DADOS DO TERRENO

Endereço e localização:

Área total (m²), conforme matrícula:

Número da matrícula — Cartório de Registro de Imóveis:

Descrição sumária das características físicas (topografia, vegetação, confrontações, acessos, hidrografia, tipo de solo, uso e ocupação do solo, e demais aspectos relevantes da área

04 REGISTROS FOTOGRÁFICOS E PLANTA DE SITUAÇÃO

Inserir registros fotográficos do terreno sob diferentes pontos de vista, acompanhados de planta de situação, croqui de localização ou imagem aérea com delimitação da área ofertada.

Foto 01 — Legenda:

Foto 02 — Legenda: _____

Foto 03 — Legenda: _____

Planta de situação / croqui / imagem aérea: _____

05 DOCUMENTOS DO TERRENO

A serem anexados ao formulário:

- Cópia da certidão de matrícula atualizada (emitida há no máximo 30 dias);
- Certidão de ônus reais (emitida há no máximo 30 dias);
- Certidão Negativa de Débitos municipais incidentes sobre o imóvel;
- Declaração do proponente de que o imóvel está livre e desembaraçado.



06 LEGITIMIDADE DO PROPONENTE

Documentos a serem anexados conforme a situação do proponente:

- Pessoa física: documento de identidade; se casado ou em união estável, certidão de casamento com indicação do regime de bens e documentação do cônjuge ou companheiro;
- Pessoa jurídica: ato constitutivo atualizado com poderes de representação do signatário;
- Procurador: instrumento de mandato com poderes específicos para oferta e alienação, com documentos pessoais do outorgante e do outorgado;
- Intermediário/corretor: cópia da carteira profissional e autorização do proprietário com firma reconhecida

07 PROPOSTA DE PREÇO

Valor total pretendido para alienação (R\$):

Prazo de validade da proposta (mínimo 180 dias corridos):

Condições de pagamento pretendidas (facultativo):

08 DECLARAÇÕES

Declaro, para fins de direito, sob as penas da lei, que as informações prestadas e os documentos apresentados são verdadeiros e autênticos.

Declaro a disponibilidade do terreno para vistoria pelo IASES e para celebração do negócio, caso selecionado.

Declaro que o terreno está livre e desembaraçado de quaisquer gravames, ônus reais, penhoras, hipotecas ou restrições judiciais ou administrativas que impeçam sua alienação.

Declaro que o terreno estará devidamente limpo e transitável no momento da vistoria e na entrega.

Nome do Proprietário/Proponente:

CPF ou CNPJ:

Local e Data:

Assinatura:



ANEXO III TERMO DE REFERÊNCIA

1. DAS CONDIÇÕES GERAIS

1.1. O objeto é a realização de Chamamento Público com o objetivo de prospecção do mercado imobiliário para futura aquisição de terreno urbano com área mínima de 30.000 m² (trinta mil metros quadrados), que seja localizado no município de Colatina/ES, visando a construção de 01 Unidade Socioeducativa de Internação e 01 Unidade Socioeducativa de Internação Provisória.

1.2. O Chamamento Público destina-se à pré-qualificação de interessados que apresentarem suas propostas. A partir do resultado da prospecção, poderá ser instaurada futura licitação ou contratação direta por inexigibilidade, nos termos do art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021, não conferindo aos proponentes direito subjetivo à contratação nem implicando obrigatoriedade de aquisição dos terrenos urbanos ofertados ou de aceite de quaisquer das propostas apresentadas.

1.3. Em razão da natureza e das características do objeto, que se configura como bem único e indivisível, não é aplicável o parcelamento do objeto.

2. FUNDAMENTAÇÃO, DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA FUTURA AQUISIÇÃO E RESULTADO PRETENDIDO

2.1. O presente Chamamento Público tem por fundamento o disposto na Lei Federal nº 14.133/2021, especialmente em seu artigo 79, que trata da manifestação de interesse da Administração Pública para identificar possíveis interessados em contratar com o Poder Público, bem como em promover a prospecção do mercado imobiliário visando à aquisição de terreno urbano em Colatina/ES para fins de construção 02 (duas) Unidades de Atendimento Socioeducativo.

2.2. Considerando que o presente trata-se de procedimento administrativo com finalidade de promover a chamada pública objetivando a prospecção de mercado para subsidiar futura aquisição de terreno urbano com área mínima de 30.000 m² (trinta mil metros quadrados), que seja localizado no município de Colatina/ES.

2.3. Considerando que o Estado do Espírito Santo-ES, não possui imóvel(terreno) em disponibilidade que possa atender às demandas do Instituto de Atendimento Socioeducativo – IASES no município de Colatina para construção de 02(duas) Unidades Socioeducativas com áreas suficientes para atender as necessidades da região.

2.4. Considerando a necessidade de atendimento as diretrizes do SINASE e do Estatuto da Criança e do Adolescente, que demanda unidades que atendam simultaneamente a requisitos de segurança, funcionalidade, capacidade operacional e adequação pedagógica. Nesse sentido, a infraestrutura física constitui elemento essencial para a efetividade das ações institucionais, não se



limitando ao aspecto construtivo, mas integrando o próprio modelo de atendimento socioeducativo.

2.5. Considerando a Resolução nº 119/2006 do CONANDA, que estabelece critérios para seleção de terrenos e desenvolvimento de projetos arquitetônicos de unidades socioeducativas.

2.6. Considerando a obrigatoriedade do cumprimento de sentença judicial transitada em julgado em processo tomado sob o nº 0014247- 67.2008.08.0014, que tramita perante a Vara da Infância e Juventude da Comarca de Colatina, que determina a implementação de uma unidade especializada para cumprimento das medidas socioeducativas de semiliberdade e internação, no Município de Colatina.

2.7. Considerando a Resolução nº 46/96 do CONANDA, sendo constituída de espaços residenciais denominados de módulos (estruturas físicas que compõem uma Unidade), com capacidade não superior a 15 (quinze) adolescentes. No caso de existir mais de uma Unidade em um mesmo terreno, o atendimento total não poderá ultrapassar a 90 (noventa) adolescentes.

2.8. Considerando que foi consultada a Secretaria de Estado de Gestão e Recursos Humanos – SEGER/ES por intermédio do OF/DIPRES/IASES Nº. 0485/2025, quanto a disponibilidade de imóvel (terreno) no acervo público estadual ou de terreno para construção, ou se for o caso para cessão de uso, para construção das Unidades Socioeducativas conforme registro no (E-Docs nº 2025-4N55L5).

2.9. Considerando que, no mesmo documento sob o registro de nº 2025-68G87 a SEGER informou que após, pesquisa nos Registros de Dossês Imobiliários (RDI), verificou que não há imóvel disponível com as características solicitadas, por intermédio do Encaminhamento 2025-4N55L5.

2.10. Considerando que a Diretoria-Geral buscou uma agenda junto ao Prefeito de COLATINA a fim de alinhar quanto uma possível doação de um imóvel de propriedade daquele município ao IASES, ocorrendo reunião em 07/11/2025, e ao final ficou deliberado que teríamos retorno em 10 dias sobre a existência ou não de uma área possível de doação para que o Governo do Estado então construa uma nova Unidade Socioeducativa, sem exito até o momento.

2.11. Considerando que, dessa forma, somente após o resultado da Chamada Pública será possível avaliar qual a modalidade de licitação será aplicada, conforme consta no Capítulo 7, subitem 7.1.1, item 3 do Manual de Operações Técnicas Imobiliárias do Estado do Espírito Santo.2

2.12. Portanto, resta demonstrado o interesse público na abertura de procedimento administrativo visando a Chamada Pública para prospecção no mercado de imóveis que atendam às características mínimas necessárias para a aquisição terreno urbano no município de Colatina/ES, visando a construção de 01 Unidade Socioeducativa de Internação e 01 Unidade Socioeducativa de Internação Provisória.



3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

3.1. Aquisição de terreno urbano, precedida de chamamento público para prospecção de áreas, considerando aspectos de viabilidade técnica e alinhamento à política pública para a construção das Unidades Socioeducativas no Município de Colatina.

3.2. A aquisição de um imóvel pela Administração Pública é considerada imprescindível a fim de cumprir sentença judicial transitada em julgado em processo tomado sob o nº 0014247- 67.2008.08.014, que tramita perante a Vara da Infância e Juventude da Comarca de Colatina. A necessidade da aquisição do imóvel(terreno) foi reconhecida como essencial para solucionar a questão de ausência de Unidades Socioeducativas no município de Colatina. Para isso, será realizada a chamada pública visando prospectar possíveis terrenos urbanos.

4. DO ENVIO DA DOCUMENTAÇÃO E PROPOSTA

Para fins de habilitação e análise das propostas apresentadas no Chamamento Público, que deverão ser enviadas no prazo que será estabelecido do Edital, os interessados deverão apresentar os documentos abaixo, conforme sua natureza jurídica e o objeto ofertado:

4.1. Documentos do Imóvel:

- 4.1.1. Certidão de matrícula atualizada.
- 4.1.2. Certidão de ônus reais.
- 4.1.3. Certidão negativa de débitos municipais incientes sobre o imóvel.
- 4.1.4. Declaração do proponente de que o imóvel está livre e desembaraçado.

4.2. Documentos do Proprietário:

4.2.1. Se pessoa física:

- 4.2.1.1. RG e CPF;
- 4.2.1.2. Comprovante de residência atualizado;
- 4.2.1.3. Certidão de casamento com regime de bens e CPF do cônjuge, se casado;
- 4.2.1.4. Certidão negativa de interdição emitida pelo Cartório de Registro Civil.

4.2.2. Se pessoa jurídica:

- 4.2.2.1. Cópia do contrato social, estatuto ou ato constitutivo registrado com poderes de representação; se por procurador, instrumento de mandato com poderes específicos para alienação do imóvel;



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE DIREITOS HUMANOS
INSTITUTO DE ATENDIMENTO SOCIOEDUCATIVO DO ESPÍRITO SANTO

- 4.2.2.2. Documentos de eleição ou nomeação dos administradores;
- 4.2.2.3. Inscrição no CNPJ;
- 4.2.2.4. No caso de sociedades civis, prova de inscrição do ato constitutivo e comprovação da diretoria em exercício.

5. REQUISITOS TÉCNICOS.

5.1. O imóvel objeto desta prospecção de mercado objetivando possível futura aquisição deverá localizar-se na área urbana do município de Colatina/ES.

5.2. O terreno urbano deve apresentar relevo plano, facilidade de acesso, e o aproveitamento de serviços básicos (serviços de esgoto, abastecimento de água e energia). No terreno, não poderá haver fatores que possam ocasionar riscos aos adolescentes e obras extraordinárias que onerem o custo da futura construção.

5.3. Haja vista as premissas necessárias para um bom funcionamento das unidades Socioeducativas, o terreno deve atender aos seguintes requisitos.

REQUISITOS GERAIS		
ITEM	REQUISITOS	JUSTIFICATIVA
1	Deve possuir área total com as seguintes características: Área: mínima de 30.000 m ² (trinta mil metros quadrados).	Trata-se da área mínima necessária para construção de Unidades Socioeducativas tomando-se como parâmetro a necessidade atual e a projeção da futura demanda de espaço. E ainda o atendimento às normativas relacionadas a aspectos construtivos, bem como determinação judicial. O imóvel (terreno) deverá ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis e na Ficha do Cadastro Imobiliário emitido pela Prefeitura. Documentos para Comprovação: Escritura do imóvel devidamente atualizada e registrada no Cartório de Registro de Imóveis; Certidão atualizada do Cadastro/Espelho Imobiliário emitida pela Prefeitura e a sua respectiva certidão negativa de débitos; Relatório fotográfico do imóvel, com fotos tiradas sob diferentes pontos de vista e plantas de situação ou croqui de localização do terreno ou imagem área com delimitação da área ofertada.
2	Deve ter distância máxima de até 5km (cinco quilômetros) de uma escola de referência da rede pública de ensino, unidade básica de saúde, instituições que compõem o sistema de justiça, a saber, Poder Judiciário, Ministério Público, Defensoria Pública, e também da Delegacia de Polícia Civil.	Este requisito visa proporcionar acesso adequado à educação, saúde, à Justiça, segurança e mobilidade tanto aos adolescentes/jovens quanto aos servidores e visitantes, em atendimento ao que prevê o SINASE.



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE DIREITOS HUMANOS
INSTITUTO DE ATENDIMENTO SOCIOEDUCATIVO DO ESPÍRITO SANTO

3	Deve apresentar, preferencialmente, relevo plano; facilidade de acesso, a prestação das comunicações, o aproveitamento de serviços básicos (serviços de esgoto, abastecimento de água e energia).	Documentos para Comprovação: O requisito poderá ser comprovado por meio da apresentação de registro fotográfico do terreno, com fotos tiradas sob diferentes pontos de vista e plantas de situação ou croqui de localização do terreno ou imagem da área com delimitação da área ofertada.
4	Deve estar em local não sujeito a alagamentos, desmoronamentos e/ou inundações e/ou outras vedações previstas art. 9º, Lei Estadual nº 7.943/2004.	Este requisito busca trazer segurança, reduzindo significativamente os riscos a vida dos frequentadores. Busca também dar continuidade a prestação dos serviços, de forma a proteger o patrimônio, reduzir custos com manutenções futuras, pois os riscos, se não impedirem a edificação da unidade Socioeducativa, podem exigir maior investimento para a prevenção de riscos e perdas materiais e humanas. Ademais, a existência de barreiras ou quaisquer limitações que impeçam a devida verificação do atendimento dos requisitos podem impactar no diagnóstico a ser realizado pela equipe técnica. Além de atender as exigências das normativas federal, conforme parágrafo único, do art. 3º, Lei Federal nº 6.766/1979 e art. 9º da Lei Estadual nº 7.943/2004 e municipal relacionada ao parcelamento do solo. Documentos para Comprovação: O proponente deverá apresentar declaração assinada atestando que a área ofertada não se localiza em área de risco.
5	Infraestrutura pública: o local deve possuir disponibilidade de infraestrutura urbana de rede de abastecimento de água potável, de rede elétrica.	A execução de atividades em qualquer unidade socioeducativa requer que o imóvel seja provido de água e energia, posto que se tratam de recursos essenciais e básicos para o seu adequado funcionamento. É importante ainda que a unidade socioeducativa esteja em local provido por transporte público a fim de facilitar o acesso a servidores e profissionais terceirizados e familiares dos socioeducandos. Documentos para Comprovação: Os requisitos poderão ser comprovados por meio de documentação específica que demonstre a existência de rede de abastecimento de água potável e rede elétrica.



6	Deve estar em local que seja atendido pela rede de transporte público, a uma distância máxima de 01 km (um quilômetro) de raio a partir do centro do imóvel até o ponto de ônibus mais próximo, a fim de assegurar o acesso e a mobilidade aos servidores e ao público em geral.	É importante que a unidade socioeducativa esteja em local provido por transporte público a fim de facilitar o acesso a servidores e profissionais terceirizados e familiares dos socioeducandos. Documentos para Comprovação: Apresentação de imagem que demonstre a distância em linha reta entre o imóvel ofertado e o ponto de ônibus e também o(s) itinerário (s) da (s) linha (s) de transporte público que transita(m) próximo ao endereço do terreno ofertado.
7	Deve estar devidamente limpo e transitável no momento da vistoria.	A existência de barreiras ou quaisquer limitações que impeçam a devida verificação do atendimento dos requisitos, podem impactar no levantamento a ser realizado pela equipe técnica. Documentos para Comprovação: Declaração afirmando que o imóvel atenderá essa exigência no momento da vistoria.
8	Escritura do imóvel: deve ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis.	Documentos para Comprovação: O requisito poderá ser comprovado por meio da entrega da escritura do imóvel e certidão de ônus atualizada.

5.4. Requisitos de Sustentabilidade:

5.4.1. Entende-se como impacto ambiental qualquer alteração das propriedades físico- químicas e biológicas do meio ambiente, causada por qualquer forma de matéria ou energia resultante das atividades humanas que, direta ou indiretamente, afetam a saúde, a segurança e o bem-estar da população, as atividades sociais e econômicas, a biota, as condições estéticas e sanitárias do meio ambiente, enfim, a qualidade dos recursos ambientais.

5.4.2. Assim, informamos que a Lei Estadual nº 9.264/2009, institui a Política Estadual de Resíduos Sólidos e dá outras providências correlatas;

5.4.3. Esclarecemos que o Decreto Federal nº 10.936/2022, institui a Política Nacional de Resíduos Sólidos;

5.4.4. Pondera-se quanto as diretrizes da Instrução Normativa nº 01, do Ministério do Planejamento Orçamento e Gestão (MPOG), de 19/01/2010, que dispõe sobre os critérios de sustentabilidade ambiental na aquisição de bens, contratação de serviços ou obras pela Administração Pública Federal direta, autárquica e fundacional e dá outras providências.



5.4.5. Considerando que nesse sentido a futura edificação será atendida pelos serviços públicos de coleta de lixo e esgoto sanitário, logo, entende-se que as atividades a serem desenvolvidas no futuro imóvel em sua maioria são administrativas, nesse sentido que o provável impacto ambiental seria classificado como de baixo nível.

5.5. Participação de Empresas em Consórcio: Pela presente aquisição de imóvel não será vedada a participação de empresas constituídas sob a forma de consórcio.

5.6. Visita Técnica/Vistoria no Imóvel.

5.6.1. A visita técnica deverá ser realizada como etapa final do processo de apuração, com o objetivo de avaliar o terreno urbano eventualmente ofertado. Essa visita subsidiará a análise técnica que apontará a necessidade de complementação e apresentação de certidão de ônus atualizada do imóvel ofertado, exigência que deverá ser aceita pelo proponente.

6. FORMA E CRITÉRIOS DE IDENTIFICAÇÃO DO FORNECEDOR E DO REGIME DE EXECUÇÃO.

6.1. Da Forma e Critério de Julgamento da Proposta.

6.1.1. Os imóveis propostos passarão por análise documental em um primeiro momento observando o atendimento das condições de entrega da proposta, localização, prazos e demais disposições constantes neste Termo de Referência. Será elaborada relação com a lista dos imóveis apresentados identificando-os como adequadas ou não à Administração Pública, o que determinará sua classificação ou desclassificação.

6.1.2. Nas análises das propostas ofertadas, o IASES poderá solicitar documentações adicionais, realizar reuniões com os proponentes, visitar os imóveis, bem como realizar quaisquer diligências que se façam necessárias para amplo conhecimento da situação dos imóveis objetos das propostas apresentadas.

6.1.3. Será instituída equipe técnica multidisciplinar pelo IASES que, com a presença do(s) proprietário(s) ou pessoa legalmente designada por ele(s), realizará a vistoria no local com a finalidade de verificar o atendimento aos requisitos estabelecidos, compatibilizar as informações contidas nos documentos previamente entregues com as condições atuais do imóvel, além de levantar quaisquer dados complementares que se fizerem necessários.

6.1.4. Finalizados os procedimentos de vistoria, será emitido



**GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE DIREITOS HUMANOS
INSTITUTO DE ATENDIMENTO SOCIOEDUCATIVO DO ESPÍRITO SANTO**

Relatório Técnico pela equipe técnica multidisciplinar, verificando os documentos apresentados pelo proponente com a infraestrutura encontrada.

- 6.1.5. O resultado da prospecção do mercado imobiliário será divulgado nos mesmos canais utilizados para a divulgação do chamamento.
- 6.1.6. Ainda que o imóvel atenda aos requisitos do item 4.1, a equipe multidisciplinar poderá identificar e apontar no relatório técnico pequenas adaptações e/ou reparos necessários, para assegurar a adequada construção da unidade socioeducativa, desde que não descaracterize significativamente a proposta. O proponente deverá ser notificado para que se manifeste, por meio de declaração escrita, quanto à aceitação ou não dos apontamentos sugeridos, sem ônus para a administração.
- 6.1.7. O(s) proponente(s) deve(m) encaminhar proposta comercial preenchida em conformidade com os elementos exigidos e, com validade mínima de 180 (cento e oitenta) dias corridos.
- 6.1.8. Além da proposta comercial, os documentos exigidos para fins de habilitação indicados neste Termo de Referência poderão ser apresentados conforme será estabelecido em Edital. Somente haverá a necessidade de comprovação do preenchimento de requisitos mediante apresentação dos documentos originais não-digitais quando houver dúvida em relação à integridade do documento digital ou quando a lei expressamente o exigir.
- 6.1.9. A Chamada Pública não implica em obrigatoriedade da aquisição do imóvel ou de aceite de quaisquer das propostas apresentadas em qualquer uma das fases deste processo.

7. DA FORMA DE PAGAMENTO

7.1. Caso a prospecção resulte em uma futura aquisição por meio de novo procedimento licitatório, o eventual pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo contratado.

- 7.1.1. Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.
- 7.1.2. O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, conforme o futuro procedimento licitatório deverá definir.
- 7.1.3. O pagamento estará condicionado à apresentação das certidões de acordo com a personalidade jurídica do promitente vendedor.

8. DA ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO/AQUISIÇÃO.



8.1. O custo total estimado da futura aquisição é de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), e foi obtido por meio de pesquisa em sites de imobiliárias na região pretendida, conforme informações no item 7. do ETP sobre o registro no E-Docs nº 2026-7ND3TJ).

9. DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES.

9.1. Obrigações do IASES:

8.1.1 Realizar a conferência da documentação apresentada pelo(a) proponente.

8.1.2 Verificar a conformidade da área ofertada, com os requisitos presentes neste Termo de Referência, a fim de credenciar as propostas.

8.1.3 Fiscalizar o cumprimento da obrigação assumida, por intermédio dos servidores designados.

8.1.4 Comunicar ao Proponente a ocorrência de quaisquer fatos que, a seu critério, exijam correção.

9.2. Obrigações do Proponente:

8.2.1 A proponente deverá apresentar a proposta de aquisição com validade mínima de 180 (cento e oitenta) dias.

8.2.2 Manter, durante toda a vigência, compatibilidade com as obrigações por ela assumidas e as condições e qualificação exigidas no Termo de Referência.

8.2.3 Prestar todos os esclarecimentos que forem solicitados pelo IASES.

Responsáveis pela elaboração:

Lara Maria Magalhães Bonjardim Silveira
Diretora Setorial – DAF

Marcela Carvalho Vasconcelos
Gerente Administrativa – GERAD

Maicon Antonio Nicoli do Valle
Subgerente de Patrimônio - SUPAT

Responsáveis pela aquisição:

Fabio Modesto de Amorim Filho
Diretor Geral – DG

Lara Maria Magalhães Bonjardim Silveira
Diretora Setorial - DAF



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE DIREITOS HUMANOS
INSTITUTO DE ATENDIMENTO SOCIOEDUCATIVO DO ESPÍRITO SANTO

Frantieska Azevedo Monteiro

Diretora Setorial – DSE

Oséias Gerke

Diretor Setorial – DAE



INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO

Documento capturado em 02/07/2026 18:17:21 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)
por LOURDEMAR ANDRADE CARVALHO (AGENTE DE CONTRATAÇÃO - GERAD - IASES - GOVES)
Valor Legal: CÓPIA SIMPLES | Natureza: DOCUMENTO NATO-DIGITAL

A disponibilidade do documento pode ser conferida pelo link: <https://e-docs.es.gov.br/d/2026-7V2SKW>