



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DE SANEAMENTO, HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO

CHAMADA PÚBLICA Nº 002/2025 – SEDURB/ES

O ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, por meio da SECRETARIA DE ESTADO DE SANEAMENTO, HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO, doravante denominada SEDURB, com sede na Rua Alberto de Oliveira Santos, nº 42, 20º andar, Ed. Ames – Centro, Vitória/ES, TORNA PÚBLICO o presente Edital para a prospecção no mercado imobiliário do Espírito Santo, com vistas à futura aquisição de imóvel para CONSTRUÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL, mediante coleta de propostas técnicas de imóveis que atenda aos requisitos mínimos especificados neste Edital.

1. DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

1.1 Aquisição do Edital:

1.1.1 O presente Edital e seus Anexos poderão ser obtidos na sede da SEDURB, na Rua Alberto de Oliveira Santos, nº 42, 20º andar, Ed. Ames – Centro, Vitória/ES, de segunda a sexta-feira, no horário de 9:00 às 18:00 horas, no setor de Licitação, bem como pelo sítio eletrônico (<https://www.sedurb.es.gov.br>), aba Licitações.

1.2 Da Impugnação do Edital e do Pedido de Esclarecimentos

1.2.1 Qualquer pessoa é parte legítima para impugnar este Edital por irregularidades na aplicação da legislação, devendo protocolar o pedido até 3 (três) dias úteis antes da data de encerramento do prazo de recebimento das propostas conforme o item 1.3.1 deste Edital.

1.2.2 Os interessados poderão solicitar esclarecimentos relativos ao presente Edital à Comissão de Licitação no horário de 9:00 às 18:00 horas, de segunda à sexta-feira, por meio do telefone: (27) 3636-5009 ou do e-mail: licitacao@sedurb.es.gov.br, mediante confirmação do recebimento por parte da CPL.

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 002/2025
Processo E-Docs Nº 2024-FV9CM



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DE SANEAMENTO, HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO

1.2.3 A resposta à impugnação ou ao pedido de esclarecimentos será divulgada em sítio eletrônico oficial (<https://www.sedurb.es.gov.br>), na aba Licitações, no prazo de até 3 (três) dias úteis, limitado ao último dia útil anterior à data de encerramento do prazo de recebimento das propostas conforme item 1.3.1 deste Edital.

1.3 Recebimento das Propostas:

1.3.1 O Chamamento Público Nº 002/2025 terá prazo de 10 (dez) dias corridos, contados da publicação deste Edital, tendo como horário limite para entrega de propostas 18:00h.

1.3.2 As propostas deverão ser entregues das seguintes formas:

1.3.2.1 **Por meio virtual**, pelo sistema E-Docs (<https://e-docs.es.gov.br>), através de encaminhamento endereçado ao setor “CPL – SEDURB – SUBAD – SEDURB – GOVES.

1.3.2.1.1 Para acessar ao sistema E-Docs é necessário criar uma conta no portal Acesso Cidadão. Caso o interessado não seja cadastrado neste portal, será necessário acessar o link <https://acessocidadao.es.gov.br> para efetuar o cadastro.

1.3.2.2 **Por meio físico ou via postal:**

1.3.2.2.1 Deverá ser entregue e/ou enviado para a Secretaria de Estado de Saneamento, Habitação e Desenvolvimento Urbano – SEDURB, Setor de Licitação, devidamente lacrado e identificado conforme abaixo:

- ENVELOPE – PROPOSTA COMERCIAL;
- Edital de Chamada Pública nº 002/2025;
- Proponente: Sr(a). XXX;
- À Secretaria de Estado de Saneamento, Habitação e Desenvolvimento Urbano – SEDURB/Setor de Licitação;



**GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DE SANEAMENTO, HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO**

- Endereço: R. Alberto de Oliveira Santos, 42 – 20º andar – Centro, Vitória-ES, CEP 29010-901.

1.3.2.2.2 O envelope poderá ser entregue na sede da SEDURB até a data e horário limites indicados no item 1.3.1 deste Edital.

1.3.2.2.3 Caso o envio do envelope se dê por via postal, recairá sobre o Proponente a total responsabilidade do acompanhamento e recebimento da Proposta pela equipe da SEDURB até a data e horário limites indicados no item 1.3.1 deste Edital.

1.3.2.2.4 As propostas enviadas por meio físico ou via postal devem ser apresentadas com páginas numeradas, com devida listagem da ordem dos documentos em folha de rosto.

1.4 As propostas deverão ser apresentadas dotadas dos dados listados conforme modelo de formulário apresentado no ANEXO I deste Edital.

1.5 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 do pagamento devido.

1.6 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.

1.7 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.

2. DO OBJETO

2.1 Prospecção do mercado imobiliário na cidade de Mimoso do Sul/ES, com vistas a eventual aquisição de imóvel(is) no perímetro urbano do município, de área entre



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DE SANEAMENTO, HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO

13.000m² (treze mil metros quadrados) e 23.000m² (vinte e três mil metros quadrados) para a construção de unidades habitacionais de interesse social, em conformidade com o ANEXO II – Termo de Referência e seus anexos deste Edital.

3. DOS REQUISITOS MÍNIMOS

3.1 Características do imóvel

3.1.1 O imóvel deve estar localizado(s) em áreas que atendam às necessidades do projeto habitacional e condições adequadas para a construção. A área deve ser suficiente para a construção das unidades habitacionais e atender às normas urbanísticas e ambientais, a área mínima do lote é de 13.000 m² (treze mil metros quadrados) e máxima de 23.000 m² (vinte e três mil metros quadrados).

3.1.2 O(s) imóvel(is) deve(m) estar localizado(s) em área não suscetível à inundação, alagamento ou a riscos geológicos, conforme mapa de prevenção de desastres do Serviço Geológico do Brasil da Companhia de Pesquisa de Recursos Minerais – CPRM e dados da Defesa Civil do estado e município.

3.1.3 O(s) imóvel(is) deve(m) estar inserido(s) em área urbana consolidada ou em área de expansão urbana previamente definida no Plano Diretor de Mimoso do Sul, Lei Municipal nº 1.738/2008 do município de Mimoso do Sul - ES – Anexo 01-a.

3.1.4 O(s) imóvel(is), se localizado(s) em área de expansão urbana, deverá(ão) estar contíguo à malha urbana e dispor, no seu entorno, de áreas destinadas a atividades comerciais locais, e equipamentos públicos (de educação, cultura, saúde, lazer e similares).

3.1.5 Não será(ão) aceito(s) imóvel(eis) que esteja(m):

3.1.5.1 Localizado(s) em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

3.1.5.2 Localizado(s) em unidades de conservação e em áreas de preservação permanente, definidas em legislação federal, estadual e municipal,



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DE SANEAMENTO, HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO

salvo se a restrição compreender apenas parte do imóvel e a SEDURB concluir pela possibilidade de aproveitamento da área útil;

3.1.5.3 Localizado(s) em sítios arqueológicos definidos em legislação federal, estadual ou municipal;

3.1.5.4 Localizado(s) nos estuários dos rios, numa faixa de 100 m (cem metros) em torno das áreas lacustres;

3.1.5.5 Que tenha(m) sido aterrado(s) com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

3.1.5.6 Que possua(m) condições geológicas não aconselhadas para a edificação.

3.1.6 A topografia do terreno deve permitir construção segura e desenvolvimento da infraestrutura necessária, sem aclive(s)/declive(s) acentuado(s).

3.1.7 O(s) terreno(s) deve(m) ter acesso a redes básicas de infraestrutura, como que permita ligações domiciliares de abastecimento de água potável e energia elétrica e que inclua vias de acesso, preferencialmente pavimentadas, iluminação pública e solução de esgotamento sanitário e de drenagem de águas pluviais.

3.1.8 Quanto ao acesso, o(s) terreno(s) deve(m) estar articulado(s) à malha viária existente ou possibilitar a integração com a malha futura, em conformidade com a diretriz viária estabelecida pelo Ente Público local, quando existente.

3.1.9 - O(s) terreno(s) deve(m) possuir regularização documental, incluindo a escritura de propriedade, certidão de ônus reais e ausência de litígios, dívidas ou disputas legais.

3.1.10 O(s) terreno(s) deve(m) cumprir as exigências das normas ambientais e urbanísticas aplicáveis, a fim de que seja garantido que a construção não comprometa áreas de preservação ou infrinja regulamentações locais.

3.1.11 Deve ser assegurado que o(s) terreno(s) esteja(am) livre(s) de disputas e que a transação seja realizada sem riscos legais para a Administração.



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DE SANEAMENTO, HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO

3.2 Documentação mínima necessária para habilitação da proposta

3.2.1 Para habilitação da proposta, o(s) Proponente(s) deverá(ão) enviar junto com a proposta comercial (ANEXO I), cópia dos seguintes documentos:

3.2.1.1 Descrição completa do imóvel, da localização, da área física com fotos do imóvel e valor do imóvel, em R\$ (valor por extenso);

3.2.1.2 Certidão Negativa de Débitos do Imóvel;

3.2.1.3 Certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, com todas as construções averbadas, se houver;

3.2.1.4 Certidão dominial vintenária;

3.2.1.5 Certidões negativas de ônus, gravames e de distribuição de ações reais e reipersecutórias relativas ao imóvel;

3.2.1.6 Declaração atestando que não há, acerca do imóvel, qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a alienação;

3.2.1.7 Declaração cadastral municipal da unidade;

3.2.1.8 Certidão negativa de débitos municipais;

3.2.1.9 Planta do imóvel;

3.2.1.10 Cópia da matrícula cartorial;

3.2.1.11 Declaração emitida pelo município atestando a possibilidade de uso da área para fins residenciais, consoante ao que se destina o presente Edital;

3.2.1.12 Certidão negativa de ônus reais e ações do imóvel emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis nos últimos 30 (trinta) dias;

3.2.1.13 Escritura pública do imóvel;

3.2.1.14 Certidão de quitação do IPTU/taxas imobiliárias/taxas condominiais e demais taxas relativas ao imóvel, no que couber;

3.2.1.15 Certidão Negativa de Débito Ambiental – CNDA.



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DE SANEAMENTO, HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO

3.2.1.16 Documentação do Proprietário e Cônjuge, se Pessoa Física:

3.2.1.16.1 Cópia de cédula de identidade (RG) ou documento equivalente que, por força de lei, tenha validade para fins de identificação em todo o território nacional (Habilitação, ou Passaporte, ou Carteira Profissional);

3.2.1.16.2 Cópia do CPF;

3.2.1.16.3 Certidão de Estado Civil;

3.2.1.16.4 Comprovante de residência ou declaração de residência da qual conste expressamente a responsabilidade do declarante pela veracidade da informação prestada;

3.2.1.16.5 Prova de regularidade para com a Fazenda Federal, Estadual e com o Município de Mimoso do Sul, ou outra equivalente, na forma da lei;

3.2.1.16.6 Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;

3.2.1.16.7 Certidão Negativa de Interdição fornecida pelo Cartório de Registro Civil;

3.2.1.16.8 Proposta conforme ANEXO I;

3.2.1.16.9 Declarações nos moldes do Anexo III do Termo de Referência (ANEXO II deste Edital).

3.2.1.17 Documentação do Proprietário, se Pessoa Jurídica:

3.2.1.17.1 Comprovante de inscrição e de Situação Cadastral (CNPJ);

3.2.1.17.2 Cópia do instrumento constitutivo, contrato social, estatuto ou outro, e suas alterações;

3.2.1.17.3 Cópias do RG e CPF dos representantes legais;



**GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DE SANEAMENTO, HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO**

3.2.1.17.4 Prova de regularidade para com a Fazenda Federal, Estadual e Municipal do domicílio ou sede da empresa, ou outra equivalente, na forma da lei;

3.2.1.17.5 Certificado de Regularidade do FGTS;

3.2.1.17.6 Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;

3.2.1.17.7 Declaração de que não emprega menor;

3.2.1.17.8 Certidão Negativa de Débito com o INSS;

3.2.1.17.9 Certidão Negativa de Débito com a Receita Federal;

3.2.1.17.10 CEIS – Portal da Transparência;

3.2.1.17.11 CADIN – no SIAFI;

3.2.1.17.12 Proposta conforme ANEXO I;

3.2.1.17.13 Declarações nos moldes do Anexo III do Termo de Referência (ANEXO II deste Edital).

3.2.2 Havendo a representação por terceiro, deverão ser apresentadas cópias da procuração e dos documentos pessoais, tanto do proprietário, quanto do representante legal.

3.2.3 Em caso de imóvel com vários proprietários, deverá ser eleito um único representante e formalizada a representatividade.

4. DA APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS COMERCIAIS

4.1 As propostas deverão ser apresentadas dotadas dos dados listados, conforme formulário modelo do ANEXO I – Modelo de Proposta deste Edital.

4.2 As propostas deverão conter todas as especificações do imóvel e o preço proposto;

4.3 A Administração poderá realizar quaisquer diligências que julgue necessárias ao complemento de informações em relação à proposta apresentada, inclusive com vistoria do imóvel proposto.



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DE SANEAMENTO, HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO

4.6 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 do pagamento devido.

4.7 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.

4.10 A proposta deverá ser assinada pelo(s) proponente(s) - proprietário e/ou seus representantes legais.

5. REQUISITOS PARA ANÁLISE DAS PROPOSTAS

5.1 As propostas serão analisadas de acordo com os parâmetros definidos neste Edital, em caráter eliminatório.

5.2 O(s) imóvel(is) deve(m) ser apresentado(s) com condições mínimas de infraestrutura urbana de acesso e atender a todos os requisitos apresentados.

5.3 A comissão avaliadora da proposta poderá solicitar outros documentos que forem pertinentes. O aspecto topográfico da área será avaliado pela área técnica para que sejam mitigados potenciais riscos derivados do perfil natural do terreno, devendo ser minimizada a necessidade de cortes e aterros.

5.4 Após análise e aceitação da proposta, serão verificados os documentos habilitatórios dos interessados.

5.5 Os proponentes deverão disponibilizar, mediante solicitação da SEDURB, agenda para realização de vistoria de reconhecimento aos imóveis objeto de proposta. Nos casos de identificação de imóveis de interesse, a SEDURB poderá solicitar informações complementares referentes a projetos de levantamento topográfico e outros documentos que entender necessários.



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DE SANEAMENTO, HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO

5.6 A visita *in loco*, pela equipe técnica da SEDURB, poderá ser realizada em mais de um imóvel proposto, desde que a medida se mostre mais aderente à conveniência administrativa e ao interesse público.

5.7 As solicitações de vistorias podem ocorrer com as seguintes finalidades:

5.7.1 Compatibilizar as informações contidas nos documentos previamente entregues com as condições atuais da área no que tange à localização do imóvel e outras informações correlatas;

5.7.2 Certificar o atendimento dos requisitos exigidos;

5.7.3 Avaliar e se manifestar quanto a vantajosidade e viabilidade sob aspectos funcional, de segurança e outros;

5.7.4 Elaborar 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.

5.8 A aquisição do(s) terreno(s) ocorrerá conforme interesse e necessidade da SEDURB.

6. DA ANÁLISE DAS PROPOSTAS COMERCIAIS

6.1 A análise das propostas contemplará etapas realizadas pela SEDURB e pela SEGER.

6.2 As propostas recebidas serão analisadas por comissão técnica designada pela SEDURB.

6.3 No que tange à área, será realizada análise documental e visita *in loco* pela equipe técnica da SEDURB, a fim de confirmar se o imóvel atende aos requisitos estabelecidos e aos critérios eliminatórios.

6.4 Caso a área apresentada na proposta seja aprovada pela SEDURB, a documentação do imóvel será encaminhada à Comissão de Avaliação Imobiliária



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DE SANEAMENTO, HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO

da SEGER – CAI/SEGER, para emissão do Laudo de Avaliação do Imóvel, nos termos do artigo 23 do Decreto Estadual nº 3126-R/2012.

6.5 O valor a ser pago pela aquisição do imóvel estará limitado ao valor estabelecido no Laudo de Avaliação elaborado pela CAI/SEGER.

6.6 Após o Laudo de Avaliação emitido pela CAI/SEGER, a SEDURB encaminhará formalmente proposta de valor para aquisição, solicitando ciência e manifestação do(s) proprietário(s) quanto ao aceite ou não do valor ofertado.

6.7 Não serão analisadas propostas com informações em desconformidade com o edital e seus anexos que não forem passíveis de adequações para o atendimento dos critérios estabelecidos.

6.8 As propostas serão analisadas de acordo com os parâmetros deste Edital e do Termo de Referência (ANEXO II deste Edital), em caráter eliminatório e classificatório.

6.9 A comissão avaliadora da SEDURB poderá solicitar outros documentos que forem pertinentes. O estudo de sondagem da área deverá ser apresentado para mitigar potenciais riscos derivados do perfil natural do solo.

6.10 Ocorrendo a inabilitação de todas as propostas, a Administração poderá fixar prazo de 08 (oito) dias úteis para a apresentação de outras propostas ou nova documentação.

**7. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO E FORMA DE FORNECIMENTO –
FORMA DE SELEÇÃO E CRITÉRIO DE JULGAMENTO DA PROPOSTA**

7.1 A seleção será feita por meio de procedimento de Chamada Pública, em que os imóveis serão avaliados de acordo com as especificações constantes neste Edital e com os critérios eliminatórios.

7.2 As propostas que não satisfizerem a todos os critérios eliminatórios serão, automaticamente, desclassificadas.



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DE SANEAMENTO, HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO

ITEM	EXIGÊNCIA (CRITÉRIOS MÍNIMOS)
1	Imóvel (terreno) com área entre 13.000 m ² e 23.000 m ² .
2	Localizado no perímetro urbano ou em área de expansão urbana no município de Mimoso do Sul, conforme Plano Diretor do município.
3	Imóvel totalmente desembaraçado de condicionantes ambientais e administrativos.
4	Ausência de ações reais ou pessoais reipersecutórias e embargos jurídicos.
5	Disponibilidade de aquisição imediata a partir da conclusão do processo de aquisição.
6	Possuir infraestrutura urbana mínima de acesso.

8. DAS CONDIÇÕES GERAIS DE PARTICIPAÇÃO

8.1 Não poderão participar deste Chamamento Público entidades:

8.1.1 Que tenham sido declaradas inidôneas pela Administração Pública Federal, estadual ou municipal, nos termos do artigo 156, inciso IV, da Lei Federal nº 14.133/2021.

8.1.2 Que estejam com o direito de licitar e contratar temporariamente suspenso, ou que tenham sido impedidas de licitar e contratar com a Administração Pública Estadual, direta e indireta, com base no artigo 156, inciso III, da Lei Federal nº 14.133/2021.

8.1.3 Caso a entidade interessada se encontre em processo de recuperação judicial ou extrajudicial, deverá ser apresentada a sentença homologatória do plano de recuperação judicial ou certidão emitida pela instância judicial competente, que certifique a interessada está apta econômica e financeiramente a participar do chamamento público, conforme entendimento do TCU 8271/2011 – 2ª Câmara.

8.1.4 As consultas aos respectivos sites serão realizadas pela equipe da SEDURB.



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DE SANEAMENTO, HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO

9. DAS OBRIGAÇÕES DO PROPONENTE

- 9.1 Apresentar proposta com validade de 180 (cento e oitenta) dias.
- 9.2 Comparecer aos atos necessários à transferência do lote, em eventual aquisição.
- 9.3 Facilitar todas as atividades de vistoria do imóvel pela equipe da SEDURB.
- 9.4 Entregar o imóvel conforme definido no Anexo II – Termo de Referência e seus anexos deste Edital.
- 9.5 Cumprir com todas as determinações previstas no futuro contrato, consoante projeto, Edital, Termo de Referência e seus anexos.
- 9.6 Garantir que o imóvel estará livre e desembaraçado, pronto para imediata concretização do negócio, sem quaisquer ônus ou restrições civis ou judiciais até que se proceda ao registro perante o Cartório do Registro Geral de Imóveis.
- 9.7 Corrigir eventuais pendências informadas pela comissão de recebimento do imóvel no prazo estabelecido pela contratante.
- 9.8 Manter, durante a vigência do credenciamento, compatibilidade com as obrigações assumidas e as condições e qualificação exigidas no Edital.
- 9.9 Prestar esclarecimentos que forem solicitados pelo Estado.
- 9.10 Incorrer nas despesas relacionadas à limpeza de vegetação, demolições de eventuais edificações existentes, inclusive remoção dos seus resíduos, ou outros itens que possam se configurar como obstáculos a posterior construção.
- 9.11 Pagar os impostos e taxas incidentes sobre o imóvel.
- 9.12 O(s) interessado(s) ou seu(s) representante(s) deverá(ão) realizar o cadastro no Sistema Corporativo de Gestão de Documentos Arquivísticos Digitais EDOCS do Governo do Estado do Espírito Santo para envio e recebimento de documentos oficiais.

10. DAS OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 002/2025
Processo E-Docs Nº 2024-FV9CM



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DE SANEAMENTO, HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO

- 10.1 Cumprir e fazer cumprir o disposto neste Edital e seus anexos.
- 10.2 Realizar a conferência da documentação apresentada pelo(a) proponente.
- 10.3 Verificar a conformidade da área ofertada, no que tange aos requisitos presentes neste Edital, pela equipe técnica da SEDURB, a fim de credenciar as propostas.
- 10.4 Fiscalizar o cumprimento da obrigação assumida, por meio de Comissão Técnica Multidisciplinar da SEDURB.
- 10.5 Arcar com despesas de escritura e registro do eventual negócio firmado após a assinatura do contrato.
- 10.6 Vistoriar os imóveis ofertados, que deverão estar à disposição para visitas, avaliações e perícias;
- 10.7 Efetuar o pagamento ao proprietário, em caso de aquisição, de acordo com a forma estabelecida neste Edital e seus anexos.
- 10.8 Comunicar a ocorrência de quaisquer fatos ao credenciado que, à critério da Secretaria, exijam correção.
- 10.9 Fornecer todas as informações necessárias para o desenvolvimento da contratação, esclarecendo dúvidas.

11. DA CONTRATAÇÃO EM CASO DE APROVEITAMENTO DO CHAMAMENTO PÚBLICO

- 11.1 Após o resultado da prospecção de mercado imobiliário pretendido com o presente chamamento público e a elaboração do Laudo de Avaliação do Imóvel, será iniciado o processo de aquisição do imóvel.
- 11.2 Demonstrada a pluralidade de proponentes que possivelmente atenda aos requisitos mínimos exigidos neste Edital, a SEDURB realizará procedimento licitatório conforme dispõe do Decreto nº 3.126/2012. Caso contrário, a aquisição será realizada por inexigibilidade de licitação na forma do art. 74, inciso V, § 5º, da Lei Federal 14.133/2021.



**GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DE SANEAMENTO, HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO**

11.3 Em caso de aquisição do imóvel, para assinatura do contrato, serão exigidos os documentos originais relacionados no Item 3.2 deste Edital.

11.4 Em caso de contratação por aproveitamento deste Chamamento Público será considerado o regramento descrito nos itens 12 a 18 deste Edital.

12. DAS ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

12.1 O valor da proposta será obtido por meio da prospecção do mercado imobiliário, por intermédio do processo de Chamamento Público. Com esse processo, será possível identificar a oferta de imóveis que atendem aos requisitos apresentados conforme ANEXO II – Termo de Referência deste Edital.

12.2 O valor da contratação/aquisição apresentado pelo proponente será analisado e submetido à Comissão de Avaliação Imobiliária (CAI) da Secretaria de Gestão e Recursos Humanos – SEGER, para elaboração de Laudo de Avaliação, a partir de métodos técnicos e estatísticos.

13. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

13.1 A gestão do eventual contrato incidirá no período da assinatura do contrato de compra e venda até a quitação do imóvel pelo Estado.

13.2 O eventual contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei Federal nº 14.133/2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

14. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO E CONDIÇÕES DE ENTREGA

14.1 A entrega do(s) terreno(s) com a transferência da posse e detenção deverá ocorrer no momento da assinatura da Escritura Pública, sendo que a transferência de propriedade ocorrerá posteriormente com a averbação na matrícula do imóvel.

14.2 Ficarão a cargo do Estado a responsabilidade pela transferência do(s) terreno(s) e os custos com tal procedimento, em consonância à Norma de Procedimento SPA Nº 007, aprovada pela Portaria nº 31-R/2019, da Secretaria de Estado de Gestão e Recursos Humanos – SEGER.



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DE SANEAMENTO, HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO

15. DA FORMA DE PAGAMENTO

15.1 O pagamento será realizado em parcela única por meio de transferência bancária para conta corrente a ser informada pelo vendedor.

16. DO FORNECIMENTO

16.1 O fornecimento do objeto será integral conforme item 14 deste Edital.

17. DA RESCISÃO

17.1 A rescisão do Contrato poderá ocorrer nas hipóteses e condições previstas nos arts. 137 e 138 da Lei Federal nº 14.133/2021, com aplicação do art. 139 da mesma Lei, se for o caso.

18. DA ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

18.1 As despesas correntes da contratação correrão à conta de recursos do FEHAB – Unidade Gestora – 36901, correndo à conta do Programa de Trabalho 36.901.16.482.0054.3155 – Implementação e Apoio a Iniciativas Direcionadas à Ampliação de Unidades Habitacionais na Área Urbana.

19. DISPOSIÇÕES FINAIS

19.1 A apresentação de proposta vincula, necessariamente, a aceitação total das condições previstas neste Edital e seus anexos pelo responsável/proponente.

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

19.3 Este Chamamento Público não constitui compromisso e obrigatoriedade de aquisição de imóvel ou de aceite de quaisquer das propostas apresentadas em qualquer uma das fases deste processo, nem tampouco daquela de menor valor, reservando-se à SEDURB o direito de optar pelo imóvel que melhor atenda ao interesse público.

19.4 Este Chamamento Público não constitui compromisso, por parte da SEDURB, do pagamento de quaisquer despesas decorrente de intermediação ou corretagem dos imóveis apresentados.



**GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DE SANEAMENTO, HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO**

Vitória/ES, 08 de abril de 2025

MARCOS AURÉLIO SOARES DA SILVA
Secretário de Estado de Saneamento, Habitação e Desenvolvimento Urbano
SEDURB



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DE SANEAMENTO, HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO

ANEXO I – MODELO DA PROPOSTA

À SEDURB,

Senhoras e senhores,

Pelo presente, formulamos Proposta Comercial, de acordo com todas as condições indicadas no Edital de Chamamento Público Nº 002/2025. Esta proposta tem validade de 180 (cento e oitenta) dias a contar da sua data de assinatura.

PROPOSTA COMERCIAL	
01. PROPRIETÁRIO(S) DO IMÓVEL(IS)	
Nome:	
CPF ou CNPJ:	RG ou CNH:
Profissão:	Estado Civil:
Endereço (Anexar comprovante de residência emitido há, no máximo, 3 meses ao formulário)	
Telefone de contato:	E-mail de contato:
02. DADOS DO REPRESENTANTE LEGAL (se necessário)	
Nome:	
CPF ou CNPJ:	RG ou CNH:
Profissão:	Estado Civil:
Endereço (Anexar comprovante de residência emitido há, no máximo, 3 meses ao formulário)	
Telefone de contato:	E-mail de contato:
03. DADOS DO IMÓVEL	
Endereço:	
Área:	
Condições de acesso:	



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DE SANEAMENTO, HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO

Registro fotográfico 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
Legenda da Foto XX	Legenda da Foto XX



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DE SANEAMENTO, HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO

04. VALORES

Valor global proposto para venda, considerando apenas o terreno, uma vez que quaisquer benfeitorias e/ou edificações existentes no terreno não serão remuneradas pelo Estado	R\$
--	-----

05. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

A ser anexada a este formulário conforme o modelo abaixo:

DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

Eu(nós) - INCLUIR NOME(S) DO(S) PROPONENTE(S), PROPRIETÁRIO(S) E/OU REPRESENTANTE(S) LEGAL(S), SEGUIDOS DOS RESPECTIVOS NÚMEROS DE CPF OU CNPJ -, declaro(amos), para fins de direito, sob as penas da lei, que as informações prestadas e documentos que apresento(amos) são verdadeiros e autênticos (fieis à verdade e condizentes com a realidade dos fatos à época).

Local e Data

(Nome e assinatura dos proponentes, proprietários ou representantes legais)



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DE SANEAMENTO, HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO

ANEXO II – TERMO DE REFERÊNCIA

IDENTIFICAÇÃO			
Un. Gestora:	Secretaria de Estado de Habitação, Regularização Fundiária e Gestão Integrada de Projetos – SUBHAB		
Un. Adm. Envolvidas:	Gerência de Habitação – GEHAB		
Responsáveis:	Giovana Estefani Fonsêca de Melo, Lyzziane Karlla Machado Bernardino e Saulo Brandão de Azevedo Penha.		
Data de Elab. / Atual.	23/01/2025	Versão:	03

1. DO OBJETO

Prospecção do mercado imobiliário na cidade de Mimoso do Sul, com vistas a eventual aquisição de imóvel(is) no perímetro urbano do município, de **área entre 13.000 m²** (treze mil metros quadrados) e **23.000 m²** (vinte e três mil metros quadrados) para construção de unidades habitacionais de interesse social para as famílias de baixa renda que perderam seus imóveis em razão das fortes chuvas de março de 2024.

A prospecção/consulta será feita por meio de Chamamento Público, visando garantir a transparência do processo e ampla participação dos interessados de fazerem suas ofertas, levando-se em consideração os critérios estabelecidos no edital e os de oportunidade e conveniência para a escolha de imóvel(is) que seja(m) mais vantajoso(s) para a Secretaria de Saneamento, Habitação e Desenvolvimento Urbano – SEDURB.

As especificações do objeto contemplam as exigências mínimas necessárias, não limitando a gama de possibilidades a serem ofertadas pelos interessados em atender ao chamamento público.

O objeto desta contratação não se enquadra como sendo de bem de luxo, conforme Decreto nº 5.352-R/2023.

A realização deste Chamamento Público não implica em obrigatoriedade de aquisição do imóvel ou de aceite de quaisquer das propostas apresentadas, seja



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DE SANEAMENTO, HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO

em qual fase for, tampouco aquela de menor valor, reservando à SEDURB o direito de optar pelo imóvel que melhor atenda ao interesse público.

Caso se encontre apenas um imóvel em condições de atender à SEDURB, a Administração poderá optar pela inexigibilidade de licitação, com fundamento no artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

Caso se identifique mais de um imóvel em condições de atender (órgão ou entidade pública) o procedimento de prospecção servirá de respaldo para a tomada de decisão referente a realização do certame licitatório.

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A Secretaria de Saneamento, Habitação e Desenvolvimento Urbano – SEDURB por meio da Gerência de Habitação – GEHAB é responsável por gerir o Programa Estadual “Nossa Casa” que tem por finalidade, dentre outras, promover acesso da população de baixa renda à moradia digna, por meio de mecanismos de incentivo à produção de habitações de interesse social mediante parcerias com o os municípios, inclusive em localidades impactadas por situações que tenham agravado sua necessidade de atendimento habitacional.

Nesse contexto, no mês de março do ano de 2024, a região sul do Estado do Espírito Santo foi atingida por fortes chuvas cujos índices pluviométricos apresentaram níveis elevadamente superiores aos registrados em anos anteriores, que resultaram na perda significativa de residências e na necessidade urgente de realocação de cidadãos que ficaram desabrigados.

Foi decretada situação de emergência nos municípios de Alegre, Alfredo Chaves, Apiacá, Atilio Vivacqua, Bom Jesus do Norte, Guaçuí, Jerônimo Monteiro, Mimoso do Sul, Muniz Freire, Muqui, Rio Novo do Sul, São José do Calçado e Vargem Alta, por intermédio do Decreto nº 501-S, de 23 de março de 2024. Assim, emerge a demanda por construção de unidades habitacionais para atender a população de baixa renda afetada pelas fortes chuvas que acometeram o município de Mimoso do Sul.



**GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DE SANEAMENTO, HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO**

Para responder à necessidade relatada, é indispensável que haja áreas com condições mínimas para acomodar as unidades habitacionais. Acerca dessa lógica, foi constatada a indisponibilidade de áreas de propriedade do Estado (ou do município) para receber as unidades habitacionais de interesse social.

Portanto, a prospecção de imóveis por meio de chamamento público possibilita dar ampla publicidade sobre a intenção da SEDURB, considerando que, nesse momento, demais alternativas para solucionar a demanda se mostraram infrutíferas, e, com isso, viabilizar a eventual aquisição de imóvel(is) para a construção das unidades habitacionais de interesse social.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO E ESPECIFICAÇÃO DO PRODUTO

São requisitos necessários ao atendimento da necessidade e padrões mínimos de qualidade:

- Localização e adequação do(s) terreno(s):
 - Deve(m) estar localizado(s) em áreas que atendam às necessidades do projeto habitacional e condições adequadas para a construção. A área deve ser suficiente para a construção das unidades habitacionais e atender às normas urbanísticas e ambientais, a área mínima do lote é de 13.000 m² (treze mil metros quadrados),
 - Deve(m) estar localizado(s) em área não suscetível à inundação, alagamento ou a riscos geológicos, conforme mapa de prevenção de desastres do Serviço Geológico do Brasil da Companhia de Pesquisa de Recursos Minerais – CPRM e dados da Defesa Civil do estado e município,
 - Deve(m) estar inserido(s) em área urbana consolidada ou em área de expansão urbana previamente definida no Plano Diretor de Mimoso do Sul, Lei Municipal nº 1.738/2008 do município de Mimoso do Sul - ES – Anexo 01-a,



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DE SANEAMENTO, HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO

- Se localizado(s) em área de expansão urbana deverá estar contíguo à malha urbana e dispor, no seu entorno, de áreas destinadas a atividades comerciais locais, e equipamentos públicos (de educação, cultura, saúde, lazer e similares),
- Não será aceito imóvel que esteja localizado:
 - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;
 - em unidades de conservação e em áreas de preservação permanente, definidas em legislação federal, estadual e municipal, salvo se a restrição compreender apenas parte do imóvel e a SEDURB concluir pela possibilidade de aproveitamento da área útil;
 - em sítios arqueológicos definidos em legislação federal, estadual ou municipal;
 - nos estuários dos rios, numa faixa de 100 m (cem metros) em torno das áreas lacustres;
- Também não será aceito imóvel que:
 - Tenha sido aterrado com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
 - Possua condições geológicas não aconselhadas para a edificação.
- A topografia do terreno deve permitir construção segura e desenvolvimento da infraestrutura necessária, uma vez que caso se opte por terrenos com acentuado declive, será exigido o investimento em obras de grande porte, como terraplanagem e contenção de encostas, processos que resultam em aumento de custos e impactos ambientais;
- O(s) terreno(s) deve(m) ter acesso a redes básicas de infraestrutura, como que permita ligações domiciliares de abastecimento de água



**GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DE SANEAMENTO, HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO**

potável e energia elétrica e que inclua vias de acesso, preferencialmente pavimentadas, iluminação pública e solução de esgotamento sanitário e de drenagem de águas pluviais;

- Quanto ao acesso, o terreno deve estar articulado à malha viária existente ou possibilitar a integração com a malha futura, em conformidade com a diretriz viária estabelecida pelo Ente Público local, quando existente.
- Regularidade jurídica e documental:
 - O(s) terreno(s) deve(m) possuir regularização documental, incluindo a escritura de propriedade, certidão de ônus reais e ausência de litígios ou disputas legais.
- Adequação às normas ambientais e jurídicas:
 - O(s) terreno(s) deve(m) cumprir as exigências das normas ambientais e urbanísticas aplicáveis, a fim de que seja garantido que a construção não comprometa áreas de preservação ou infrinja regulamentações locais.
- Segurança jurídica:
 - Deve ser assegurado que o(s) terreno(s) esteja(ão) livre(s) de disputas e que a transação seja realizada sem riscos legais para a Administração.
- Construção das unidades habitacionais:
 - Os projetos devem atender aos padrões de mínimos de habitabilidade e devem ser elaborados conforme as normas técnicas e regulamentos locais;
 - As unidades habitacionais devem ser construídas com materiais e técnicas que garantam durabilidade, segurança e conforto, além de atender às normas vigentes;

Vale destacar que, até o momento da assinatura da Escritura Pública, o credenciado possuirá tão somente uma expectativa de direito. Não haverá



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DE SANEAMENTO, HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO

quaisquer ônus ou direito a perdas e danos ao Estado, caso o instrumento não seja assinado em decorrência de situações supervenientes de interesse público.

Os custos e despesas decorrentes da eventual transferência de propriedade do imóvel ficarão a cargo do Estado.

Após a apresentação da proposta do imóvel, pelo proprietário, a equipe da SEDURB realizará vistorias e estudos relevantes a fim de comprovar a compatibilidade das características do imóvel com as necessidades estabelecidas. Caso sejam propostos mais de um imóvel que atendam aos requisitos mínimos e adequados à SEDURB, será priorizado imóvel que apresente, além de outros critérios de eliminação, a melhor configuração topográfica.

4. REQUISITOS PARA ANÁLISE DA PROPOSTA

- 4.1. As propostas serão analisadas de acordo com os parâmetros deste Termo de Referência e do Edital, em caráter eliminatório e classificatório.
- 4.2. O(s) imóvel(is) deve(m) ser apresentado(s) com condições mínimas de infraestrutura urbana de acesso e atender a todos os requisitos apresentados.
- 4.3. A comissão avaliadora da proposta poderá solicitar outros documentos que forem pertinentes. O aspecto topográfico da área será avaliado pela área técnica para que sejam mitigados potenciais riscos derivados do perfil natural do terreno, devendo ser minimizada a necessidade de cortes e aterros.
- 4.4. Após análise e aceitação da proposta, serão verificados os documentos habilitatórios dos interessados.
- 4.5. Os proponentes deverão disponibilizar, mediante solicitação da SEDURB, agenda para realização de vistoria de reconhecimento aos imóveis objeto de proposta. Nos casos de identificação de imóveis de interesse, a SEDURB poderá solicitar informações complementares referentes a projetos de levantamento topográfico e outros documentos que entender necessários.



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DE SANEAMENTO, HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO

- 4.6. A visita in loco, pela equipe técnica da SEDURB, poderá ser realizada em mais de um imóvel proposto, desde que a medida se mostre mais aderente à conveniência administrativa e ao interesse público.
- 4.7. As solicitações de vistorias podem ocorrer com as seguintes finalidades:
- 4.7.1. Compatibilizar as informações contidas nos documentos previamente entregues com as condições atuais da área no que tange à localização do imóvel e outras informações correlatas;
 - 4.7.2. Certificar o atendimento dos requisitos exigidos;
 - 4.7.3. Avaliar e se manifestar quanto a vantajosidade e viabilidade sob aspectos funcional, de segurança e outros;
 - 4.7.4. 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.
- 4.8. A aquisição do(s) terreno(s) ocorrerá conforme interesse e necessidade da SEDURB, seguindo a ordem de classificação.

5. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

- 5.1. A gestão do eventual contrato incidirá no período da assinatura do contrato de compra e venda até a quitação do imóvel pelo Estado.
- 5.2. O eventual contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133/2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

6. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO CONDIÇÕES DE ENTREGA

- 6.1. A aquisição de lote(s) destina-se a posterior construção de unidades habitacionais de interesse social para as famílias que perderam seus



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DE SANEAMENTO, HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO

imóveis em razão das fortes chuvas que assolaram Mimoso do Sul em março de 2024.

- 6.2. A entrega do(s) terreno(s) com a transferência da posse e detenção deverá ocorrer no momento da assinatura da Escritura Pública, sendo que a transferência de propriedade ocorrerá posteriormente com a averbação na matrícula do imóvel.
- 6.3. Ficarão a cargo do Estado a responsabilidade pela transferência do(s) terreno(s) e os custos com tal procedimento, em consonância à Norma de Procedimento SPA Nº 007, aprovada pela Portaria nº 31-R/2019, da Secretaria de Estado de Gestão e Recursos Humanos – SEGER.

7. DA FORMA DE PAGAMENTO

- 7.1. O pagamento será realizado em parcela única por meio de transferência bancária para conta corrente a ser informada pelo vendedor.

8. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO E FORMA DE FORNECIMENTO - FORMA DE SELEÇÃO E CRITÉRIO DE JULGAMENTO DA PROPOSTA

- 8.1. A seleção será feita por meio de procedimento de Chamada Pública, em que os imóveis serão avaliados de acordo com as especificações constantes neste Termo de Referência e com os critérios eliminatórios.
- 8.2. As propostas que não satisfizerem a todos os critérios eliminatórios serão, automaticamente, desclassificadas:

ITEM	EXIGÊNCIA (CRITÉRIOS MÍNIMOS)
1	Imóvel (terreno) com área entre 13.000 m ² e 23.000 m ² .
2	Localizado no perímetro urbano de Mimoso do Sul, conforme Plano Diretor do município.
3	Imóvel totalmente desembaraçado de condicionantes ambientais e administrativos.



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DE SANEAMENTO, HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO

4	Ausência de ações reais ou pessoais reipersecutórias e embargos jurídicos.
5	Disponibilidade de aquisição imediata a partir da conclusão do processo de aquisição.
6	Possuir infraestrutura urbana mínima de acesso.

9. DA FORMA DE FORNECIMENTO

9.1. O fornecimento do objeto será integral conforme item 7. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO.

10. DAS EXIGÊNCIAS DE HABILITAÇÃO PARA ACEITAÇÃO DA PROPOSTA

- 10.1. Descrição completa do imóvel, da localização, da área física, e, preferencialmente, apresentar fotos do imóvel, atendendo as exigências mínimas descritas neste Termo de Referência e valor venal do imóvel, em R\$ (valor por extenso);
- 10.2. Certidão Negativa de Débitos do Imóvel;
- 10.3. Certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, com todas as construções averbadas, se houver;
- 10.4. Certidão dominial vintenária;
- 10.5. Certidões negativas de ônus, gravames e de distribuição de ações reais e reipersecutórias relativas ao imóvel;
- 10.6. Declaração atestando que não há, acerca do imóvel, qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a alienação.
- 10.7. Espelho cadastral municipal da unidade;
- 10.8. Certidão negativa de débitos municipais;
- 10.9. Planta do imóvel;
- 10.10. Cópia da matrícula cartorial;
- 10.11. Declaração emitida pelo município atestando a possibilidade de uso da área para fins residenciais, consoante ao que se destina o presente Edital;



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DE SANEAMENTO, HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO

- 10.12. Certidão Negativa de ônus reais e ações do imóvel emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis nos últimos 30 (trinta) dias;
- 10.13. Escritura pública do imóvel;
- 10.14. Certidão de quitação do IPTU/ taxas Imobiliárias/taxas condominiais e demais taxas relativas ao imóvel, no que couber;
- 10.15. Certidão Negativa de Débito Ambiental – CNDA.
- 10.16. Documentação do Proprietário e Cônjuge, se Pessoa Física:**
- 10.16.1. Cópia de cédula de identidade (RG) ou documento equivalente que, por força de lei, tenha validade para fins de identificação em todo o território nacional (Habilitação, ou Passaporte, ou Carteira Profissional);
- 10.16.2. Cópia do CPF;
- 10.16.3. Certidão de estado civil;
- 10.16.4. Comprovante de residência ou declaração de residência da qual conste expressamente a responsabilidade do declarante pela veracidade da informação prestada;
- 10.16.5. Prova de regularidade para com a Fazenda Federal, Estadual e com o Município de Mimoso do Sul, ou outra equivalente, na forma da lei;
- 10.16.6. Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;
- 10.16.7. Certidão Negativa de Interdição fornecida pelo Cartório de Registro Civil;
- 10.16.8. Proposta conforme Anexo II;
- 10.16.9. Declarações nos moldes do Anexo III.
- 10.17. Documentação do Proprietário, se Pessoa Jurídica:**
- 10.17.1. Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral (CNPJ);
- 10.17.2. Cópia do instrumento constitutivo, contrato social, estatuto ou outro, e suas alterações;
- 10.17.3. Cópias do RG e CPF dos representantes legais;



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DE SANEAMENTO, HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO

- 10.17.4. Prova de regularidade para com a Fazenda Federal, Estadual e Municipal do domicílio ou sede da empresa, ou outra equivalente, na forma da lei;
 - 10.17.5. Certificado de Regularidade do FGTS;
 - 10.17.6. Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;
 - 10.17.7. Declaração de que não emprega menor;
 - 10.17.8. Certidão negativa de Débito com o INSS;
 - 10.17.9. Certidão Negativa de Débito com a Receita Federal;
 - 10.17.10. CEIS – Portal da Transparência;
 - 10.17.11. CADIN – no SIAFI;
 - 10.17.12. Proposta conforme Anexo II;
 - 10.17.13. Declarações nos moldes do Anexo III.
- 10.18. Havendo a representação por terceiro, deverão ser apresentadas cópias da procuração e dos documentos pessoais, tanto do proprietário, quanto do representante legal;
- 10.19. Em caso de imóvel com vários proprietários, deverá ser eleito um único representante e formalizada a representatividade.

11. DA APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA

- 11.1. O proponente deverá apresentar os documentos de habilitação, item 10, e a proposta em conformidade com o Anexo II.
- 11.2. As propostas deverão ser apresentadas das seguintes formas:
- 11.2.1. **Por meio virtual**, pelo sistema E-Docs (<https://e-docs.es.gov.br>), por encaminhamento endereçado ao setor “CPL – SEDURB – SUBAD – SEDURB - GOVES.
 - 11.2.1.1. Para acessar ao sistema E-Docs é necessário criar uma conta no portal Acesso Cidadão. Caso o interessado não seja cadastrado neste portal, será necessário acessar o link <https://acessocidadao.es.gov.br/> para efetuar o cadastro.

11.2.2. **Por meio físico ou via postal:**



**GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DE SANEAMENTO, HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO**

11.2.2.1.1. Deverá ser entregue e/ou enviado para a Secretaria de Estado de Saneamento Habitação e Desenvolvimento Urbano – SEDURB, Setor de Licitação, devidamente lacrado e identificado conforme abaixo:

- ENVELOPE - PROPOSTA COMERCIAL
- Edital de Chamada Pública nº XXX/2025
- Proponente: Sr(a). XXXX
- À Secretaria de Estado de Saneamento Habitação e Desenvolvimento Urbano – SEDURB / Setor de Licitação
- Endereço: R. Alberto de Oliveira Santos, 42 - 20º andar - Centro, Vitória - ES, 29010-901

11.2.2.1.2. O envelope poderá ser entregue na sede da SEDURB até a data e horário limite indicados no edital.

11.2.2.1.3. Caso o envio do envelope se dê por via postal, recairá sobre o Proponente a total responsabilidade do acompanhamento e recebimento da Proposta pela equipe da SEDURB até a data e horário limites indicados no Edital.

11.3. As propostas deverão ser apresentadas dotadas dos dados listados conforme formulário modelo do Anexo II.

11.4. 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 do pagamento devido.

11.5. 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.



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DE SANEAMENTO, HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO

- 11.6. 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.

12. DA ANÁLISE DAS PROPOSTAS

- 12.1. A análise das propostas contemplará etapas realizadas pela SEDURB e pela SEGER;
- 12.2. No que tange à área, será realizada análise documental e visita in loco pela equipe técnica da SEDURB, a fim de confirmar se o imóvel atende aos requisitos estabelecidos e aos critérios eliminatórios;
- 12.3. Caso a área apresentada na proposta seja aprovada pela SEDURB, a documentação do imóvel será encaminhada à Comissão de Avaliação Imobiliária da SEGER – CAI/SEGER, para emissão do Laudo de Avaliação do Imóvel, nos termos do artigo 96, Inciso III c/c artigo 100, IV, ambos do Decreto Estadual nº 3126-R/2012.
- 12.4. O valor a ser pago pela aquisição do imóvel estará limitado ao valor estabelecido no Laudo de Avaliação elaborado pela CAI/SEGER;
- 12.5. Após o Laudo de Avaliação emitido pela CAI/SEGER, a SEDURB encaminhará formalmente proposta de valor para aquisição, solicitando ciência e manifestação do(s) proprietário(s) quanto ao aceite ou não do valor ofertado;
- 12.6. Não serão analisadas propostas com informações em desconformidade com o edital que não forem passíveis de adequações para o atendimento dos critérios estabelecidos.

13. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

- 13.1. O valor da contratação será obtido por meio da prospecção do mercado imobiliário, por intermédio do processo de Chamamento Público. Com esse



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DE SANEAMENTO, HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO

processo, será possível identificar a oferta de imóveis que atendem aos requisitos apresentados neste Termo de Referência.

- 13.2. O valor da contratação/aquisição apresentado pelo proponente será analisado e submetido à Comissão de Avaliação Imobiliária (CAI) da Secretaria de Gestão e Recursos Humanos – SEGER, para elaboração de Laudo de Avaliação, a partir de métodos técnicos e estatísticos.

14. DAS OBRIGAÇÕES DO PROPONENTE

- 14.1. Apresentar proposta com validade de 180 (cento e oitenta) dias;
- 14.2. Comparecer aos atos necessários à transferência do lote, em eventual aquisição;
- 14.3. Facilitar todas as atividades de vistoria do imóvel pela equipe da SEDURB;
- 14.4. Entregar o imóvel conforme definido no item 6 – da entrega;
- 14.5. Cumprir com todas as determinações previstas no futuro contrato, neste projeto Termo de Referência e Edital;
- 14.6. Garantir que o imóvel estará livre e desembaraçado, pronto para imediata concretização do negócio, sem quaisquer ônus ou restrições civis ou judiciais, até que se proceda ao registro perante o Cartório do Registro Geral de Imóveis;
- 14.7. Corrigir eventuais pendências informadas pela comissão de recebimento do imóvel no prazo estabelecido pela contratante;
- 14.8. Manter, durante a vigência do credenciamento, compatibilidade com as obrigações assumidas e as condições e qualificação exigidas no Edital;
- 14.9. Prestar esclarecimentos que forem solicitados pelo Estado;
- 14.10. Incorrer nas despesas relacionadas à limpeza de vegetação, demolições de eventuais edificações existentes, inclusive remoção dos seus resíduos, ou outros itens que possam se configurar como obstáculos à vistoria e posterior construção;
- 14.11. Pagar os impostos e taxas incidentes sobre o imóvel.



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DE SANEAMENTO, HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO

15. DAS OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE

- 15.1. Cumprir e fazer cumprir o disposto neste Termo de Referência;
- 15.2. Realizar a conferência da documentação apresentada pelo(a) proponente;
- 15.3. Verificar a conformidade da área ofertada, no que tange aos requisitos presentes neste Termo de Referência e no Edital, pela equipe técnica da SEDURB, a fim de credenciar as propostas;
- 15.4. Fiscalizar o cumprimento da obrigação assumida, por meio de Comissão Técnica Multidisciplinar da SEDURB;
- 15.5. Arcar com despesas de escritura e registro do eventual negócio firmado após a assinatura do contrato;
- 15.6. Vistoriar os imóveis ofertados, que deverão estar à disposição para visitas, avaliações e perícias;
- 15.7. Efetuar o pagamento ao proprietário, em caso de aquisição, de acordo com a forma e prazo estabelecidos neste instrumento e no Edital;
- 15.8. Comunicar a ocorrência de quaisquer fatos ao credenciado que, à critério da secretaria, exijam correção;
- 15.9. Fornecer todas as informações necessárias para o desenvolvimento da contratação, esclarecendo dúvidas.

16. DA RESCISÃO

- 16.1. Os casos de rescisão contratual devem se apresentar em conformidade com a Lei nº 14.133/2021.

17. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

- 17.1. As despesas correntes da contratação correrão à conta de recursos do FEHAB – Unidade Gestora - 36901, correndo à conta do Programa de Trabalho 36.901.16.482.0054.3155 – Implementação e Apoio a Iniciativas Direcionadas à Ampliação de Unidades Habitacionais na Área Urbana.



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DE SANEAMENTO, HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO

ANEXO I – FICHA DE INFORMAÇÕES DO TERRENO



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado de Saneamento, Habitação e Desenvolvimento Urbano

Ficha de Informações do Terreno

1 - Identificação

1.1 - Matrícula do Terreno	
1.2 - Proponente	CNPJ/CPF

2 - Localização

2.1 - Endereço do Terreno	Complemento			
2.2 - Bairro	Município	UF	CEP	
2.3 - Ponto de Referência (para localização do terreno):				
2.4 - Coordenadas - GPS	Local do ponto medido - GPS (na frente principal do terreno)			
Datum	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/> leste	<input type="checkbox"/> oeste	<input type="checkbox"/> Lado direito
Longitude	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/> norte	<input type="checkbox"/> sul	<input type="checkbox"/> Lado esquerdo
Latitude	<input type="text"/>			<input type="checkbox"/> Meio

2.5 - Situação do terreno
<input type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Expansão urbana <input type="checkbox"/> Periférico <input type="checkbox"/> Rural

3 - Características do Entorno

3.1 - Densidade de ocupação habitacional em relação ao município	3.2 - Uso predominante	3.3 - Padrão usual de acabamento
<input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Baixa	<input type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Misto	<input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baixo <input type="checkbox"/> Mínimo
3.4 - Transporte Coletivo disponível no entorno	3.5 - Distância ao transporte coletivo disponível no entorno	
<input type="checkbox"/> Trem <input type="checkbox"/> Ônibus <input type="checkbox"/> Outros _____	_____ m _____ m _____ m	
3.6 - Distância ao pólo de influência mais próximo:	_____ m	
3.7 - Distância ao mercado de trabalho mais próximo:	_____ m	
3.8 - Vias de Acesso		
<input type="checkbox"/> Inexistente: <input type="checkbox"/> Em projeto <input type="checkbox"/> Não Prevista	Conservação	
<input type="checkbox"/> Existente <input type="checkbox"/> Pavimentada <input type="checkbox"/> Terra	<input type="checkbox"/> Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim	



**GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DE SANEAMENTO, HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO**

3.9 - Infraestrutura junto ao terreno e equipamentos comunitários no entorno

	Infraestrutura								Equip. comunitário							
	Água	Esgoto	Energia elétrica	Coleta de lixo	Telefone	Iluminação pública	Pavimentação	Guias e sarjetas	Gás	Águas pluviais	Escola	Creche	Saúde pública	Comércio	Segurança pública	Lazer
Disponível - atende satisfatoriamente																
Disponível - atende precariamente																
Não disponível e necessária																
Serviço não necessário																

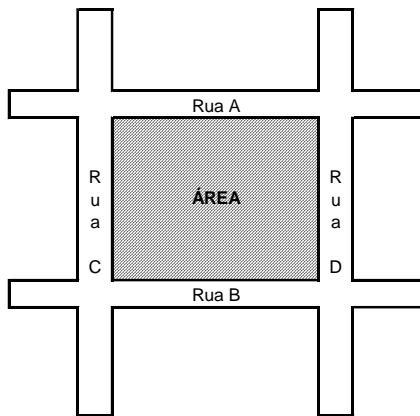
3.10 - Identificar fatores de impacto ambiental ou social no entorno

Fatores Naturais				Fatores Ambientais e Sociais											
Risco de deslizamento	Risco de Alagamento	Risco de Erosão		Favela	Penitenciária	Indústria Poluente	Indústria em geral	Usina de lixo	Matadouro	Via Expressa	Viaduto	Cemitério	Oficinas Mecânicas	Tanques, Depósitos ou Postos de Combustível	Aterro Lixão

3.10.1 - Descrever medidas implantadas para reduzir impacto

3.11 - Outras observações sobre o entorno

3.12 - Croqui. Se disponível, anexar foto aérea com anotações no croqui.



(Nomes)

Rua A: _____
 Rua B: _____
 Rua C: _____
 Rua D: _____

4 - Características do Terreno

4.1 - Características Gerais

4.1.1 - Área (m ²)	4.1.2 - Número de Frentes	4.1.3 - Frente Principal (m)	4.1.4 - Fundos (m)
4.1.5 - Tipo	4.1.6 - Forma do Terreno	4.1.7 - Situação	
<input type="checkbox"/> Lote único <input type="checkbox"/> Loteamento <input type="checkbox"/> Gleba <input type="checkbox"/> Outro	<input type="checkbox"/> Retangular <input type="checkbox"/> Triangular <input type="checkbox"/> Trapezoidal <input type="checkbox"/> Irregular	<input type="checkbox"/> Meio de quadra <input type="checkbox"/> Quadra Inteira <input type="checkbox"/> Esquina <input type="checkbox"/> Outro _____	



**GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DE SANEAMENTO, HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO**

4.2 - Características Topográficas e Ambientais

4.2.1. Topografia/Declividade

- Plano (0 a 10%)
- Inclinado (10 a 15%)
- Íngreme (> 15%)

4.2.2 - Nível em relação à rua:

- Acima do greide
- Abaixo do greide
- No nível do greide

4.2.3 - Camada Superficial:

- Solo arenoso
- Solo argiloso
- Solo c/ matacões

4.2.4. Drenagem

- Terreno Seco
- Terreno Alagadiço
- Terreno Inundável

4.2.5 - Cruzando a gleba ou em seus limites*

- Canal de saneamento
- Linha de transmissão
- Torre de antena celular
- Adutoras
- Córrego
- Nascente
- Outros

4.2.6 - Vegetação:

- Densa
- Árvores Esparsas
- Rasteiras
- Inexistente

4.3 - Ocupação

4.3.1. Ocupação Atual

- Terreno Livre

Terreno Ocupado

- Barracos _____ unidades
- Casas de alvenaria _____ unidades
- Casas de madeira _____ unidades
- Chácara/atividade rural _____ unidades
- Prédio/Galpão/Estruturas _____ unidades

4.3.2 - O terreno sempre foi livre?

- Sim
- Não

Se não, descrever os últimos usos e caracterizar caso não residencial (comercial, industrial, depósito de lixo, estacionamento, parque, etc.)

5 - Informações Complementares (anexar folhas se necessário)

6 - Anexos

- Anexo I: Relatório Fotográfico

_____, _____ de _____ de _____
Local e data

Assinatura do Responsável pelas informações

Nome: _____
Profissão: _____
E-mail: _____
Telefone: _____



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DE SANEAMENTO, HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO

ANEXO II – PROPOSTA

01 Proprietário(s) do Imóvel(eis)

Nome:

CPF ou CNPJ:

Número da Carteira de Identidade ou Carteira Nacional de Habilitação – CNH:

Profissão:

Estado Civil:

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:

Número da Carteira de Identidade ou Carteira Nacional de Habilitação – CNH:

Profissão:

Estado Civil:

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

Telefone de contato:

E-mail de contato:

03 Dados do Imóvel

Endereço:

Área:

Condições de acesso:



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DE SANEAMENTO, HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO

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



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DE SANEAMENTO, HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO

04 Valores

Valor global proposto para venda, considerando apenas o terreno, uma vez que quaisquer benfeitorias e/ou edificações existentes no terreno não serão remuneradas pelo Estado:

05 Declaração de Veracidade

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

Nome do(s) Proponente(s) - Proprietário(s) e/ou representante(s) legal(is):

CPF ou CNPJ:

Assinatura(s):



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DE SANEAMENTO, HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO

ANEXO III
MODELO DE DECLARAÇÕES

(NOME OU RAZÃO SOCIAL DO PROPONENTE), CNPJ/CPF/RG n° (número do CNPJ ou CPF e RG), DECLARA, interessada em participar do CHAMAMENTO PÚBLICO N°001/2025, do Estado do Espírito Santo, declara, para fins e efeitos legais que:

1. Não foi considerada inidônea para licitar ou contratar com a Administração Pública e de que comunicará a ocorrência de fatos supervenientes impeditivos para a sua participação no presente processo licitatório;
2. Não possui proprietário, sócios ou funcionários que sejam servidores ou agentes políticos do Estado do Espírito Santo ou responsável pela licitação; e
3. Não possui proprietário ou sócio que seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau, e por afinidade, até o segundo grau, de agentes políticos do Estado do Espírito Santo ou responsável pela licitação;
4. Aceito, expressamente, as condições estabelecidas no presente Termo para todas as fases do chamamento e eventual contratação.

DECLARA, que tomou conhecimento de todas as informações para o cumprimento das obrigações objeto deste CHAMAMENTO PÚBLICO N° 001/2025.

Local e data.

(Nome e assinatura do proprietário/representante legal)