



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO - PJES
RUA DESEMBARGADOR HOMERO MAFRA,60 - Bairro ENSEADA DO SUÁ - CEP 29050906 - Vitória - ES - www.tjes.jus.br

EDITAL DE ABERTURA

CHAMAMENTO PÚBLICO 003/2026

PROCESSO Nº SEI 7000064-28.2026.8.08.0050

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO DE PROCURA DE IMÓVEL URBANO PARA ABRIGAR O FÓRUM DE VIANA, ES.

O **ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**, por intermédio do **PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**, CNPJ 27.476.100/0001-45, sediado na Rua Des. Homero Mafra, n.º 60, Enseada do Suá, Vitória/ES, CEP 29050-906, telefone (27) 3334-2000 e site www.tjes.jus.br, torna público o presente edital de procura de imóvel urbano para **COMPRA, LOCAÇÃO TRADICIONAL, ou LOCAÇÃO NO MODELO BTS (BUILT TO SUIT)**, visando abrigar o Fórum do Juízo de Viana, Comarca da Capital.

ANEXOS:

I - [Termo de Referência](#)

Adendo I: [Programa de Necessidades Arquitetônico](#)

Adendo II: [Programa de Necessidades de Segurança ASI](#) (Assessoria de Segurança Institucional)

Adendo III: [Programa de Necessidades - Tecnologia da Informação](#)

Adendo IV: Declaração de que o proponente tomou conhecimento de todas as informações e das condições locais para o cumprimento das obrigações objeto do chamamento público

II - Declaração de Não-Parentesco

1. DO OBJETO

1.1. O presente Chamamento Público tem por objeto a identificação de imóvel para **compra, locação tradicional ou locação no modelo Built to Suit (BTS), conforme disposto no art. 54-A da Lei n.º 8.245/1991**, com **atendimento integral ao Programa de Necessidades**, a fim de abrigar de forma permanente a sede do **Fórum do Juízo de Viana**, Comarca da Capital, em conformidade com os termos e exigências estabelecidos neste instrumento e nos parâmetros básicos a seguir, que devem ser considerados junto aos anexos:

•

Área Construída Estimada: Aproximadamente **3.074,00 m²**, admitindo-se variações técnicas justificadas desde que não comprometam a funcionalidade integral da unidade judiciária conforme o Programa de Necessidades.

•

Localização: Área urbana do Município de Viana, nos bairros de **Marcílio de Noronha, Primavera, Vila Bethânia** ou **Arlindo Angelo Vilaschi**, em zona urbana com infraestrutura consolidada e compatível com a função institucional.

•

Finalidade: Instalação da sede do Fórum do Juízo de Viana, Comarca da Capital.

1.2. Este Chamamento Público visa identificar imóveis que atendam às necessidades da Administração, possibilitando a seleção da proposta mais vantajosa, sob os aspectos técnico, locacional, funcional e econômico.

1.3. O presente Chamamento Público possui caráter exploratório, preparatório, informativo e não vinculante, por meio de prospecção de mercado e não gera direito à contratação, não assegura preferência, não obriga a Administração a selecionar proposta, licitar ou contratar, e não gera direito a ressarcimento por estudos, croquis ou documentos apresentados.

1.4. O Chamamento Público não afasta a necessidade de certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto, especialmente em caso de eventual futura contratação direta, por exigência legal prescrita no § 5º do art. 74 da Lei n.º 14.133/2021.

1.5. Uma eventual aquisição ou locação tradicional ou locação no modelo no modelo *Built to Suit* (BTS) decorrente deste Chamamento Público dependerá de nova instrução, avaliação de vantajosidade, definição do regime jurídico, análise orçamentária/fiscal, minuta própria e novo exame jurídico.

2. REQUISITOS DO IMÓVEL

O imóvel deverá estar em boas condições de uso e apresentar as seguintes características:

2.1. ÁREA MÍNIMA

Conforme Programa de Necessidades elaborado pela Coordenadoria de Projetos (Adendo I), a área deve ser no mínimo de 3.074,00 m² (três mil e setenta e quatro metros quadrados), admitindo-se variações técnicas justificadas desde que não comprometam a funcionalidade integral da unidade judiciária conforme o Programa de Necessidades (Adendo I).

2.2. LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto de prospecção deverá estar localizado obrigatoriamente na área urbana do Município de Viana, nos bairros de Marcílio de Noronha, Primavera, Vila Bethânia ou Arlindo Angelo Vilaschi, em zona urbana com infraestrutura consolidada e compatível com a função institucional.

Localização Estratégica: em local de fácil acesso pelos jurisdicionados e próximo a outros órgãos da rede de justiça, quando possível. O imóvel não poderá estar situado em área com histórico relevante de alagamento, risco hidrológico ou qualquer condição ambiental que comprometa a segurança das instalações, a integridade de documentos e equipamentos ou a continuidade da prestação jurisdicional.

2.3. INSTALAÇÕES MÍNIMAS

i. Requisitos Arquitetônicos:

Conforme o Programa de Necessidades de Arquitetura e Engenharia - Adendo I.

ii. Segurança

Deverão ser seguidos os requisitos contidos no documento anexo a este Edital, elaborado pela Assessoria de Segurança Institucional do TJES (ASI) - Adendo III.

Os requisitos poderão sofrer acréscimos ou decréscimos de acordo com as características do imóvel ofertado.

iii. Requisitos de Infraestrutura – Tecnologia da Informação

Deverão ser seguidos os requisitos contidos no documento anexo a este Edital, elaborado pela Secretaria de Tecnologia da Informação e Comunicação do TJES (STI) – Adendo III.

Os requisitos poderão sofrer acréscimos ou decréscimos de acordo com as características do imóvel ofertado.

2.4. CARACTERÍSTICAS NECESSÁRIAS

Busca-se por meio desta prospecção a disponibilização de uma infraestrutura física que comporte integralmente o Programa de Necessidades contido nos adendos I, II e III, de modo a centralizar as atividades judiciárias em espaço adequado e unificado, eliminando as precariedades e limitações da estrutura atual.

2.5. ADAPTAÇÕES NECESSÁRIAS

O proponente poderá incluir em sua proposta adaptações a serem executadas, por sua conta, a fim de atender ao Programa de Necessidades contido nos adendos I, II e III.

3. VIGÊNCIA DO EVENTUAL CONTRATAÇÃO

A vigência de eventuais contratações é estimada conforme a seguir:

3.1. PARA EVENTUAL COMPRA: O prazo de vigência contratual é estimado em 80 (oitenta) dias úteis, acrescido do prazo necessário à realização de eventuais adaptações identificadas para a aquisição do imóvel, com início na data de sua assinatura ou na forma definida no instrumento contratual. A vigência perdurará até o cumprimento integral das obrigações assumidas pelas partes, com a efetivação do registro definitivo do imóvel em favor da Administração.

3.2. PARA EVENTUAL LOCAÇÃO TRADICIONAL: O prazo final para que a Administração possa utilizar o imóvel é estimado em 180 (cento e oitenta) dias e o prazo de vigência contratual é estimado em **no mínimo**

5 (cinco) anos, contados da data de entrega do imóvel totalmente pronto à operação, isto é, em total conformidade com as especificações exigidas.

3.3. PARA EVENTUAL LOCAÇÃO NO MODELO *BUILT TO SUIT* (BTS): O prazo final para que a Administração possa utilizar o imóvel em casos de proposta de construção de obra nova ou de intervenção significativa (como uma grande reforma) é **novembro de 2027**. O prazo de vigência contratual é estimado em **no mínimo 5 (cinco) anos**, contados da data de entrega do imóvel totalmente pronto à operação, isto é, em total conformidade com as especificações exigidas.

3.4. Os prazos indicados para locação tradicional e locação BTS são estimativos e referenciais nesta fase, sujeitos a confirmação em instrução futura. Os prazos definitivos dependem da solução escolhida, das adaptações necessárias, da disponibilidade do imóvel, da modelagem e da análise de vantajosidade.

3.5. Nos casos de contratação sob o modelo *Built to Suit* (Locação sob Medida), o contrato de locação poderá prever, se tecnicamente justificado e juridicamente adequado, a opção de compra do imóvel pelo Poder Judiciário do Estado do Espírito Santo ao final do prazo contratual ou em períodos pré-determinados de renovação.

3.5.1. Se previsto, o exercício da opção de compra observará os seguintes critérios:

I. Preço de Mercado: O valor do imóvel será definido com base em avaliação técnica atualizada à época do exercício da opção, seguindo as normas da ABNT e parâmetros de mercado.

II. Abatimento de Amortizações: Do valor final da compra, deverão ser integralmente deduzidas as parcelas já pagas a título de amortização dos investimentos realizados pelo locador para as benfeitorias e adaptações (construção/reforma), de modo que o Poder Judiciário não pague novamente por capital já amortizado durante a vigência da locação.

III. Justificativa técnica.

IV. Justificativa jurídica.

3.5.2. As condições específicas para o cálculo da amortização e o rito para o exercício da opção de compra deverão constar detalhadamente na minuta de eventual contrato.

4. APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA

4.1. As propostas deverão observar os seguintes critérios:

I – compatibilidade do valor ofertado com o mercado imobiliário local;

II – submissão à avaliação imobiliária técnica por laudo circunstanciado;

III – demonstração de vantajosidade econômica para a Administração;

IV – coerência entre o preço ofertado, o estado de conservação do imóvel e os custos de eventuais adaptações necessárias.

4.1.1. Não serão admitidas propostas cujos valores não encontrem respaldo em avaliação técnica ou que superem injustificadamente os parâmetros de mercado.

4.2. O proponente poderá apresentar mais de uma proposta, inclusive para a mesma solução imobiliária. No entanto, as propostas deverão ser apresentadas de forma separada.

4.3. Em eventual **locação**, a **distribuição de encargos**, tributos, condomínio, manutenção e adaptações será definida em instrumento próprio, inclusive possibilitando diferenças de solução entre locação tradicional e locação BTS.

4.4. As propostas deverão ser entregues:

- com toda a documentação em mídia digital, incluindo projetos existentes ou que melhor representem o atendimento às especificações necessárias, que também deverão ser entregues na forma impressa;
- contendo plantas de situação ou croqui de localização do imóvel;
- contendo relatório fotográfico do imóvel, com fotos tiradas sob diferentes pontos de vista;
- com o levantamento topográfico planialtimétrico, se disponível;
- contendo declaração de que o imóvel ofertado atende aos requisitos gerais exigidos do edital.

4.5. A proposta de locação BTS é preliminar e prospectiva, não substitui projeto básico, anteprojeto ou projeto executivo, não vincula a Administração e não gera preferência, ressarcimento ou direito à contratação. A locação BTS exige modelagem própria e análise reforçada, especialmente quanto a custo global, matriz de riscos, cronograma, análise fiscal-orçamentária, uso de imóvel público e possibilidade de compra ao final do contrato.

4.6. No caso de locação no modelo BTS, a proposta deverá conter, no que tange a projeto, ao menos um croqui do imóvel representado no terreno, conforme as especificações do Programa de Necessidades (Adendo I), pois os projetos serão elaborados conforme negociações com a Administração, se a proposta for selecionada.

4.7. O **prazo de entrega das propostas**, acompanhadas dos respectivos documentos que as integram e permitem as avaliações, é de **10 (dez) dias úteis**.

4.8. A proposta deverá ter **validade mínima de 90 (noventa) dias**.

4.9. O local de entrega da proposta é a Secretaria de Engenharia, Gestão Predial e Manutenção de Equipamentos, órgão do Poder Judiciário do Estado do Espírito Santo, localizada na Rua Desembargador

Homero Mafra, 89, Edifício Desembargador Antônio José Miguel Feu Rosa (antigo edifício Greenwich Tower), 9º andar, Enseada do Suá, 29050-275, Vitória - ES.

4.10. Junto da proposta, no que couber e conforme a natureza do proponente e da solução apresentada, deverá ser entregue a seguinte documentação para efeito de habilitação prévia (**venda, locação tradicional ou locação *Built to Suit* - BTS**):

4.10.1. Documentos do Imóvel:

- a) Alvará Definitivo – Alvará de Licença do Corpo de Bombeiros, válido, sendo aceito o Alvará Provisório – ALPCB, mediante a promessa de adequação das instalações às normas do Corpo de Bombeiros dentro do prazo de 180 dias;
- b) Projeto arquitetônico ou planta de caracterização do imóvel;
- c) Consulta Prévia, ou documento equivalente, emitido pela Prefeitura Municipal informando que o uso previsto para o imóvel no local indicado é permitido para a finalidade pretendida.
- d) “Habite-se” emitido pela Prefeitura Municipal onde está localizado o imóvel;
- e) Certidão de ônus reais do imóvel emitida por Cartório de Registro de Imóveis nos últimos 30 (trinta) dias;
- f) Escritura pública do imóvel registrada em Cartório de Registro de Imóveis;
- g) Comprovante do Cadastro Imobiliário na Prefeitura e Certidão Negativa de Débitos do Imóvel junto ao Município onde se localiza o bem imóvel;
- h) Certidão de quitação do IPTU/Taxas Imobiliárias/Taxas Condominiais e demais taxas relativas ao imóvel.

4.10.2. Documentos do Proprietário:

- a) Última alteração do estatuto ou contrato social da empresa e sua respectiva consolidação, caso o proprietário seja pessoa jurídica;
- b) Documentos pessoais de identificação dos proprietários, inclusive de seus cônjuges ou companheiros em caso de casamento ou união estável:
 - i) cédula de identidade;
 - ii) CPF;
 - iii) Comprovante de residência;
 - iv) Certidão de casamento com indicação de regime de bens quando couber;
- c) Certidão Negativa emitida pela Justiça Federal de que não existem Ações e Execuções de Natureza Cível;
- d) Certidão Negativa emitida pela Justiça Estadual de que não existem Ações e Execuções de Natureza Cível;
- e) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas emitida pela Justiça do Trabalho;
- f) Certidão Conjunta Negativa de Tributos Federais e Dívida Ativa da União;

- g) Certidão Negativa de Débito junto à Receita Estadual – ES;
- h) Certidão Negativa de Débito do FGTS;
- i) Certidão Negativa de Débito junto ao Município de origem do imóvel;
- j) Certidão negativa de insolvência civil expedida pelo distribuidor do domicílio ou sede do vendedor, caso se trate de pessoa física, desde que admitida a sua participação no procedimento, ou de sociedade simples;
- k) Certidão negativa de incapacidade civil, interdição ou curatela;
- l) Certidão negativa de falência, recuperação judicial ou extrajudicial, para o caso do proponente ser pessoa jurídica;

4.11. O prazo estabelecido para a entrega poderá ser prorrogado a critério da Administração, **desde que requerido tempestivamente e devidamente motivado com documentos comprobatórios**. As áreas requisitante e técnica deverão analisar a conformidade dos documentos entregues em até 10 (dez) dias úteis, sendo admitida a prorrogação desse prazo de forma justificada.

4.12. Os interessados poderão **sanar dúvidas** por meio de contato com a Coordenadora de Projetos da Secretaria de Engenharia, Gestão Predial e Manutenção de Equipamentos, órgão do Poder Judiciário do Estado do Espírito Santo, localizada na Rua Desembargador Homero Mafra, 89, Edifício Desembargador Antônio José Miguel Feu Rosa (antigo edifício Greenwich Tower), 9º andar, Enseada do Suá, 29050-906, Vitória - ES.

4.13. A Administração poderá realizar diligências para esclarecer, complementar ou sanear documentos na fase do chamamento, sem alterar substancialmente a proposta e sem prejudicar a isonomia.

5. DO PAGAMENTO EM EVENTUAL CONTRATO

Em eventual contratação, a Administração pagará conforme as **diretrizes referenciais** a seguir, devendo o regramento detalhado ser fixado em instrumento futuro:

5.1. O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo eventual contratado.

5.2. Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

5.2.1. Em caso de compra, o pagamento será realizado por meio de ordem bancária, em 1 (uma) parcela após o registro perante o Cartório do Registro Geral de Imóveis e o recebimento definitivo do objeto.

5.2.2. Em caso de locação (tradicional ou BTS), o pagamento será mensal.

5.2.3. Eventuais despesas, definidas contratualmente como obrigação da Administração, serão pagas conforme a frequência da obrigação, a exemplo de IPTU, fornecimento de utilidades (energia elétrica, água, gás etc.), excluídas as pendências referentes aos exercícios anteriores à compra ou locação do imóvel.

5.3. O pagamento estará condicionado à apresentação das certidões de regularidade fiscal, tributária, previdenciária e trabalhista vigentes do vendedor ou do locador.

5.3.1. A Administração verificará a manutenção das condições de habilitação do vendedor ou do locador.

5.3.2. Constatado que o vendedor (ou locador) não se encontra em situação de regularidade fiscal ou trabalhista, ele será notificado para no prazo de 10 (dez) dias úteis, regularizar tal situação ou, no mesmo prazo, apresentar defesa, observando-se o procedimento de aplicação de sanções.

5.3.3. Transcorrido esse prazo, ainda que não comprovada a regularidade e que não seja aceita a defesa apresentada, o pagamento será efetuado, sem prejuízo da tramitação do procedimento de aplicação de sanções.

5.3.4. Depois de transcorridos 30 (trinta) dias úteis da notificação da multa, se o vendedor (ou o locador) não regularizar a pendência fiscal ou trabalhista, deverá a Administração decidir sobre iniciar ou não procedimento de rescisão do contrato, podendo deixar de fazê-lo se reputar que a extinção antecipada do contrato ocasionará expressivos prejuízos ao interesse público.

6. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DE EVENTUAL PROPOSTA

6.1. A depender do resultado do procedimento de Chamamento Público exploratório, destinado a prospectar o mercado imobiliário local e identificar soluções imobiliárias que atendam aos requisitos exigidos no edital, a seleção da proposta poderá ocorrer por:

6.1.1. Contratação direta por Inexigibilidade: poderá ser avaliada caso a prospecção identifique apenas uma única solução imobiliária apta, dentro do modelo de contratação considerado mais vantajoso pela Administração, desde que preenchidos os requisitos legais e mediante instrução própria, com demonstração da inviabilidade de competição, avaliação prévia, justificativa de preço, razão da escolha, certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto e novo exame jurídico, nos termos dos arts. 72 e 74, inciso V e § 5º, da Lei n.º 14.133/2021.

6.1.2. Licitação: poderá ser adotada caso se identifique a existência de múltiplas soluções imobiliárias do mesmo tipo (ou compra, ou locação tradicional, ou locação BTS) e aptas a atender às necessidades da Administração, servindo o Chamamento Público como parte da fase preparatória para o eventual certame, visando a contratação de solução imobiliária.

6.1.3. Ressalta-se que o Chamamento Público constitui instrumento preparatório e não gera obrigação de contratação, permanecendo a decisão final sujeita à análise técnica, jurídica e econômica, assim como ao juízo discricionário motivado da Administração, conforme consta na seção “3.2.1. Definição do objeto” do Estudo Técnico Preliminar.

7. CRITÉRIO DE ANÁLISE DAS PROPOSTAS

7.1. As propostas serão analisadas e somente serão consideradas as que apresentem soluções imobiliárias compatíveis com o Programa de Necessidades, juridicamente viáveis e funcionalmente aptas.

7.2. A viabilidade da proposta está estritamente vinculada ao atendimento integral de todos os requisitos técnicos, funcionais e legais estabelecidos neste instrumento e a representar uma solução adequada para abrigar as atividades desenvolvidas no Fórum de forma plena.

7.3. A demonstração de vantajosidade não se resume ao menor preço nominal, devendo ser considerados a localização, a acessibilidade, a regularidade, a necessidade de adaptações, os riscos, a infraestrutura, o prazo, o custo global e a segurança.

7.4. Quando houver diferenças relevantes entre imóveis ou soluções, a Administração fará análise técnica, locacional, funcional, econômica, operacional, jurídica, ambiental e de risco.

7.5. O valor final da possível contratação será definido pelo menor valor entre o Laudo de Avaliação oficial (elaborado por comissão técnica ou entidade especializada) e a proposta apresentada pelo proponente, desde que o preço seja compatível com os valores praticados pelo mercado na região. No caso de BTS, a análise de preço não se limita ao laudo de avaliação do imóvel, devendo considerar custo global, construção ou adaptação, amortização de investimentos, remuneração do capital, prazo, matriz de riscos, eventual opção de compra ou reversão.

7.6. Atendidas as especificações, poderá ocorrer eventual negociação das condições contratuais para eventual contratação.

7.7. Após a avaliação das propostas, deverá ser executada a segregação destas em **três grupos**: (i) propostas para compra; (ii) propostas para locação tradicional; e (iii) propostas para locação BTS.

7.8. Havendo mais de uma proposta válida, a Administração fará a comparação da vantajosidade global entre as soluções possíveis e só depois, dentro do grupo escolhido, avaliará se há inviabilidade de competição ou necessidade de licitação.

7.9. Após a análise comparativa da vantajosidade global entre os modelos possíveis e a definição motivada da alternativa mais adequada ao interesse público, a identificação de apenas uma solução imobiliária apta dentro do modelo escolhido poderá ensejar, se preenchidos os requisitos legais e mediante instrução própria, a avaliação de eventual contratação direta por inexigibilidade, nos termos dos arts. 72 e 74, inciso V e § 5º, da Lei nº 14.133/2021.

7.10. Havendo pluralidade de soluções imobiliárias aptas dentro do modelo escolhido, a Administração avaliará a deflagração do procedimento competitivo cabível, observados a Lei n.º 14.133/2021, os critérios objetivos de seleção, a vantajosidade global e a instrução própria da contratação futura.

7.11. A Administração poderá realizar diligências para esclarecer, complementar ou sanear informações na fase do chamamento, sem alterar substancialmente a proposta e sem prejudicar a isonomia.

8. EXIGÊNCIAS DE QUALIFICAÇÃO TÉCNICA

8.1. A qualificação técnica será objeto de disciplina específica e no instrumento adequado quando houver definição exata sobre o objeto a contratar.

8.2. A exigência de qualificação técnica poderá ser dispensada, nos termos do art. 70 da Lei nº 14.133/2021, uma vez que a seleção do fornecedor está vinculada às características intrínsecas e à localização do imóvel (objeto), e não à capacidade técnico-profissional ou operacional do proprietário.

8.3. A garantia da adequação técnica da solução poderá ser assegurada pela Vistoria Técnica Obrigatória e pela análise minuciosa da documentação técnica e legal do imóvel, destinadas a validar a aderência da edificação ao Programa de Necessidades e às normas de acessibilidade e segurança vigentes.

9. GARANTIA CONTRATUAL (DE EXECUÇÃO)

9.1. Em regra, não será exigida a prestação de garantia de execução para a compra, conforme facultado pelo art. 96 da Lei nº 14.133/2021, exceto se forem identificados riscos peculiares.

9.2. No caso de locação, a garantia será definida após análise das propostas e será limitada a 5% do valor anual da contratação.

10. GARANTIA DO OBJETO

10.1. As condições de garantia serão objeto de disciplina específica e no instrumento adequado quando houver definição exata sobre o objeto a contratar.

11. DEVERES DO PROPONENTE E DA ADMINISTRAÇÃO

11.1. OBRIGAÇÕES DA ADMINISTRAÇÃO:

- a) promover a divulgação do Chamamento Público, assegurando publicidade, transparência, isonomia e impessoalidade no recebimento das manifestações de interesse;
- b) disponibilizar aos interessados as informações necessárias à adequada compreensão da demanda, especialmente quanto ao objeto, à finalidade institucional, aos parâmetros locacionais, à área estimada, aos programas de necessidades e aos documentos exigidos para análise preliminar;
- c) receber, protocolar e registrar as propostas e documentos apresentados pelos interessados, observados os prazos, locais e meios definidos no respectivo aviso de chamamento;
- d) analisar as manifestações recebidas sob os aspectos técnico, econômico, jurídico-documental, locacional, funcional, operacional e temporal, conforme os critérios previstos neste instrumento e nos programas de necessidades aplicáveis;
- e) realizar, quando necessário, diligências, vistorias, solicitações de esclarecimentos, pedidos de complementação documental e reuniões técnicas com os proponentes, com a finalidade de esclarecer as características das soluções apresentadas;
- f) assegurar tratamento isonômico aos proponentes, evitando favorecimento, direcionamento ou restrição indevida à participação de interessados;
- g) preservar, quando aplicável, informações protegidas por sigilo legal, sem prejuízo da publicidade dos atos administrativos e da transparência do procedimento;
- h) registrar nos autos os elementos técnicos, econômicos e jurídicos relevantes para subsidiar a análise comparativa das soluções identificadas;
- i) avaliar a compatibilidade das propostas com os programas de necessidades arquitetônico, de segurança institucional e de tecnologia da informação e comunicação;
- j) submeter as propostas, quando cabível, à avaliação imobiliária, à análise de vantajosidade, à verificação jurídico-documental e às demais unidades técnicas competentes;
- k) não efetuar qualquer pagamento, reembolso, indenização ou ressarcimento por estudos, croquis, levantamentos, projetos, documentos, propostas, deslocamentos ou quaisquer outros custos incorridos pelos interessados em razão da participação no Chamamento Público;

- l) motivar, ao final da etapa exploratória, a decisão administrativa quanto à continuidade, revisão, ampliação ou encerramento do procedimento, bem como quanto à eventual seleção da alternativa mais adequada;
- m) reservar-se o direito de não contratar, de revogar, suspender, anular, complementar ou alterar o procedimento, mediante decisão motivada, observados o interesse público e a legislação aplicável;
- n) adotar, se for o caso, as providências necessárias à instauração de procedimento licitatório ou à instrução de contratação direta, conforme o resultado do Chamamento Público e das demais diligências complementares.

11.2. OBRIGAÇÕES DO PROPONENTE

- a) apresentar proposta formal, clara, completa e compatível com as exigências deste instrumento, indicando expressamente a modalidade de disponibilização pretendida: compra, locação tradicional ou locação no modelo Built to Suit — BTS, sendo admitida a apresentação de uma mesma solução imobiliária em mais de uma modalidade, desde que as condições de cada modalidade sejam claramente identificadas e discriminadas pelo proponente;
- b) apresentar a documentação exigida para análise preliminar do imóvel, do proprietário, do representante legal e da solução ofertada, conforme aplicável à modalidade da proposta;
- c) declarar, sob as penas da lei, a veracidade, autenticidade e atualidade das informações e documentos apresentados;
- d) comprovar a titularidade, posse legítima, direito de disposição, representação ou autorização suficiente para apresentação da proposta, conforme a natureza jurídica da solução oferecida;
- e) informar a existência de ônus reais, gravames, ações judiciais, restrições administrativas, ocupações, locações, dívidas, pendências registrares, ambientais, fiscais, urbanísticas ou quaisquer fatos que possam afetar a disponibilidade, regularidade, uso ou contratação do imóvel;
- f) indicar, de forma discriminada, o preço ou valor pretendido, a forma de remuneração, as condições negociais, os encargos incidentes, as adaptações incluídas, as despesas não incluídas e demais informações necessárias à análise econômica da proposta;
- g) apresentar elementos técnicos mínimos que permitam avaliar a aderência da solução aos programas de necessidades, tais como plantas, croquis, memorial descritivo, relatório fotográfico, informações de área, acessos, vagas, instalações existentes, estado de conservação, possibilidade de adaptação e demais dados pertinentes;
- h) permitir a realização de vistorias, levantamentos, inspeções técnicas e diligências pela Administração ou por terceiros por ela designados;
- i) prestar esclarecimentos e complementar documentos ou informações sempre que solicitado pela Administração, no prazo definido na respectiva solicitação;
- j) abster-se de apresentar informações falsas, incompletas, enganosas ou capazes de induzir a Administração a erro;
- k) comunicar imediatamente qualquer alteração superveniente nas condições do imóvel, na titularidade, na disponibilidade, no preço, na regularidade documental ou em qualquer elemento relevante da proposta;
- l) manter conduta compatível com os princípios da boa-fé, lealdade, probidade, transparência, cooperação e responsabilidade durante toda a fase exploratória;
- m) arcar integralmente com todos os custos necessários à elaboração, apresentação e complementação da proposta, sem direito a indenização ou ressarcimento pela Administração;
- n) reconhecer que a participação no Chamamento Público não gera direito de preferência, direito subjetivo à contratação, expectativa de contratação, exclusividade, indenização ou qualquer obrigação de contratação pela Administração;

o) observar as condições estabelecidas neste instrumento, nos respectivos adendos e nos demais documentos integrantes do Chamamento Público.

11.3. OBRIGAÇÕES REFERENCIAIS EM CASO DE EVENTUAL COMPRA

Caso, após a conclusão do Chamamento Público e das diligências complementares, a Administração venha a selecionar a alternativa de compra de imóvel, as obrigações definitivas serão estabelecidas no instrumento próprio da contratação. Sem prejuízo de outras obrigações que venham a ser fixadas, poderão constituir obrigações referenciais do alienante:

a) comprovar a propriedade regular do imóvel e a legitimidade para aliená-lo ao Poder Judiciário do Estado do Espírito Santo;

b) apresentar certidão atualizada da matrícula do imóvel, cadeia dominial, documentos pessoais ou societários, comprovação de poderes de representação e demais documentos necessários à formalização da alienação;

c) comprovar a inexistência ou promover o saneamento de ônus, gravames, restrições, penhoras, indisponibilidades, ações reais ou pessoais reipersecutórias, débitos fiscais, condominiais, ambientais, urbanísticos ou quaisquer impedimentos à transferência do domínio;

d) entregar o imóvel livre e desembaraçado de pessoas, bens, ocupações, contratos, litígios, restrições ou pendências incompatíveis com a destinação institucional pretendida, salvo se expressamente aceitas pela Administração;

e) permitir a realização de avaliação imobiliária, vistorias, inspeções técnicas, levantamentos, estudos de adaptação e demais verificações necessárias à análise de vantajosidade e regularidade da compra;

f) prestar todas as informações necessárias à lavratura da escritura pública ou instrumento equivalente, ao recolhimento de tributos e à prática dos atos registrares;

g) assinar a escritura pública, contrato ou instrumento jurídico cabível, bem como praticar os atos necessários à transferência da propriedade ao Poder Judiciário do Estado do Espírito Santo;

h) responder por vícios ocultos, evicção, inconsistências documentais, omissões ou declarações inexatas que comprometam a segurança jurídica da aquisição;

i) arcar com tributos, taxas, tarifas, encargos, despesas condominiais e demais obrigações incidentes sobre o imóvel cujo fato gerador seja anterior à efetiva transferência da posse ou da propriedade, conforme definido no instrumento contratual;

j) realizar, quando pactuado, as adaptações, regularizações ou correções necessárias ao atendimento dos programas de necessidades, observados os prazos e especificações fixados pela Administração;

k) garantir que o imóvel, no momento da entrega, esteja em condições compatíveis com a finalidade institucional pretendida, ressalvadas as adaptações expressamente assumidas pela Administração ou por terceiros.

Poderão constituir obrigações referenciais da Administração, em caso de eventual compra:

a) realizar a avaliação técnica, imobiliária, jurídica e econômica do imóvel antes da formalização da contratação;

b) verificar a compatibilidade do imóvel com os programas de necessidades e com a finalidade institucional pretendida;

c) promover a instrução processual necessária à contratação, inclusive quanto à justificativa da escolha, justificativa de preço, disponibilidade orçamentária e análise de vantajosidade;

d) efetuar o pagamento na forma e nos prazos definidos no instrumento contratual, condicionado ao cumprimento das obrigações assumidas pelo alienante e à regularidade da documentação exigida;

e) adotar as providências necessárias à formalização da transferência da propriedade, ao registro imobiliário e à incorporação patrimonial do bem, conforme as normas aplicáveis;

f) receber o imóvel provisória e definitivamente, quando aplicável, após a verificação de conformidade documental, técnica, registral e funcional.

11.4. OBRIGAÇÕES REFERENCIAIS EM CASO DE EVENTUAL LOCAÇÃO TRADICIONAL

Caso, após a conclusão do Chamamento Público e das diligências complementares, a Administração venha a selecionar a alternativa de locação tradicional de imóvel, as obrigações definitivas serão estabelecidas no respectivo contrato de locação. Sem prejuízo de outras obrigações que venham a ser fixadas, poderão constituir obrigações referenciais do locador:

a) comprovar a propriedade, posse legítima, autorização ou poderes suficientes para locar o imóvel à Administração;

b) apresentar documentação atualizada do imóvel, do proprietário, do representante legal e das condições de regularidade registral, fiscal, urbanística, ambiental e condominial, conforme aplicável;

c) entregar o imóvel em condições adequadas de uso, segurança, acessibilidade, salubridade, estabilidade, funcionamento e compatibilidade com a finalidade institucional pretendida;

d) garantir o uso pacífico do imóvel durante o prazo contratual, respondendo por turbações, reivindicações ou restrições decorrentes de atos, omissões, vícios ou situações anteriores à contratação;

e) informar previamente a existência de ônus, gravames, limitações, ocupações, pendências ou restrições que possam afetar o uso do imóvel;

f) permitir a realização de vistorias, avaliações, levantamentos técnicos, estudos de adaptação e inspeções pela Administração ou por terceiros por ela designados;

g) responsabilizar-se por vícios ou defeitos preexistentes que comprometam o uso do imóvel ou a segurança dos usuários, salvo se expressamente assumidos pela Administração em razão da negociação contratual;

h) arcar com tributos, encargos e despesas cuja responsabilidade legal ou contratual seja atribuída ao locador;

i) autorizar, quando necessário e previamente pactuado, a realização de adaptações, benfeitorias ou intervenções indispensáveis à utilização institucional do imóvel;

j) manter, durante a vigência contratual, as condições de regularidade, disponibilidade e legitimidade necessárias à locação;

k) colaborar com a Administração na obtenção de licenças, autorizações, documentos e informações indispensáveis ao funcionamento da unidade judiciária, quando tais providências dependerem de ato do proprietário ou locador.

Poderão constituir obrigações referenciais da Administração, em caso de eventual locação tradicional:

a) utilizar o imóvel exclusivamente para finalidade institucional compatível com o funcionamento do Fórum do Juízo de Viana, salvo autorização contratual em sentido diverso;

b) pagar os aluguéis e encargos sob sua responsabilidade, na forma, prazos e condições estabelecidos no contrato;

c) conservar o imóvel durante o período de uso, observadas as condições normais de desgaste decorrentes da utilização regular;

d) comunicar ao locador, em prazo razoável, a ocorrência de defeitos, danos, necessidades de reparo ou fatos que possam afetar a conservação ou o uso do imóvel;

e) permitir vistorias pelo locador, desde que previamente agendadas e compatíveis com a segurança institucional e o funcionamento da unidade judiciária;

- f) devolver o imóvel ao final da locação nas condições ajustadas contratualmente, ressalvado o desgaste natural decorrente do uso regular e as adaptações autorizadas ou incorporadas ao imóvel;
- g) observar as regras de uso, segurança, manutenção e conservação compatíveis com a natureza da edificação e com a finalidade pública da ocupação.

11.5. OBRIGAÇÕES REFERENCIAIS EM CASO DE EVENTUAL LOCAÇÃO BUILT TO SUIT - BTS

Caso, após a conclusão do Chamamento Público e das diligências complementares, a Administração venha a selecionar a alternativa de locação no modelo Built to Suit — BTS, as obrigações definitivas dependerão de modelagem própria, matriz de riscos, análise econômico-financeira, avaliação jurídica, definição de cronograma, especificações técnicas e instrumento contratual específico.

A eventual proposta ou manifestação apresentada no Chamamento Público terá caráter preliminar e prospectivo, não substituindo anteprojeto, projeto básico, projeto executivo, estudos de viabilidade, matriz de riscos, orçamento definitivo, avaliação de vantajosidade ou procedimento de seleção que venha a ser exigido.

Sem prejuízo de outras obrigações que venham a ser fixadas, poderão constituir obrigações referenciais do futuro locador, empreendedor ou contratado no modelo BTS:

- a) desenvolver, às suas expensas e sob sua responsabilidade, os estudos, projetos, levantamentos, memoriais, orçamentos, cronogramas e demais elementos técnicos necessários à implantação da solução sob medida, quando assim definido na modelagem da contratação;
- b) observar integralmente os programas de necessidades arquitetônico, de segurança institucional e de tecnologia da informação e comunicação, bem como as normas técnicas, urbanísticas, ambientais, de acessibilidade, segurança, engenharia e arquitetura aplicáveis;
- c) obter licenças, aprovações, autorizações, alvarás, registros, anuências e demais atos necessários à construção, reforma substancial, adaptação ou disponibilização do imóvel, conforme definido na matriz de responsabilidades;
- d) executar a obra, reforma, adaptação ou implantação da solução imobiliária no prazo contratual, observando o cronograma físico-financeiro, os padrões de qualidade, as especificações técnicas e os marcos de entrega aprovados pela Administração;
- e) assegurar que o imóvel seja entregue em condições plenas de uso institucional, com estabilidade, segurança, acessibilidade, funcionalidade, salubridade, desempenho e compatibilidade com a operação do Fórum do Juízo de Viana;
- f) responsabilizar-se por vícios construtivos, defeitos de projeto, falhas de execução, inconformidades técnicas e inadequações atribuíveis ao contratado, nos prazos e condições definidos em contrato e na legislação aplicável;
- g) apresentar documentação técnica da edificação, incluindo projetos, memoriais, licenças, certificados, laudos, garantias, manuais de uso e manutenção, termos de recebimento, documentação “as built”, quando aplicável, e demais elementos necessários à operação e fiscalização do imóvel;
- h) permitir o acompanhamento, a fiscalização, as inspeções e as medições pela Administração ou por terceiros por ela designados durante as fases de projeto, licenciamento, execução, entrega e uso do imóvel;
- i) cumprir as obrigações de manutenção, assistência técnica, correção de defeitos, seguros, garantias e demais responsabilidades que venham a ser atribuídas ao locador ou contratado na matriz de riscos;
- j) manter a regularidade jurídica, fiscal, trabalhista, técnica, ambiental, urbanística e contratual exigida durante a execução e vigência do ajuste;
- k) apresentar composição transparente dos custos, incluindo investimento inicial, remuneração do capital, amortização, encargos, manutenção, seguros, tributos, riscos assumidos e demais parcelas relevantes para a análise de vantajosidade;

l) observar, quando aplicável, as exigências relativas à reversão do bem, opção de compra, abatimento de amortizações, indenizações, garantias, equilíbrio econômico-financeiro e consequências fiscais ou orçamentárias da modelagem adotada;

m) assumir os riscos que lhe forem atribuídos na matriz de riscos, sem prejuízo da responsabilidade por inadimplemento, atraso, desconformidade técnica, vícios de execução ou descumprimento contratual.

12. DO VALOR DA EVENTUAL CONTRATAÇÃO

12.1. Por se tratar apenas de um Chamamento Público, não vinculativo, para prospecção no mercado e que admite soluções variadas, não é viável definir valor estimado da contratação, que também poderá variar a depender da forma de contratação e das especificações das propostas recebidas.

12.2. Os valores indicados pelos proponentes não substituem laudo de avaliação, pesquisa de mercado, justificativa de preço ou análise de vantajosidade, pois o Chamamento Público serve para colher dados de mercado, não para fixar preço definitivo da contratação.

13. DAS INFRAÇÕES ADMINISTRATIVAS

13.1. A participação no Chamamento Público não sujeita o interessado, por si só, à aplicação de advertência, multa, impedimento de licitar e contratar ou declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, no âmbito deste procedimento exploratório.

13.2. Eventuais inconsistências, omissões, incompletudes, desconformidades documentais, ausência de atendimento aos requisitos mínimos, inadequação técnica, incompatibilidade locacional, inviabilidade econômica, pendência jurídico-documental ou insuficiência de informações poderão ensejar apenas consequências procedimentais internas ao próprio Chamamento Público, sem natureza sancionatória, tais como:

- a) solicitação de esclarecimentos;
- b) realização de diligências;
- c) pedido de complementação documental;
- d) desconsideração de documentos incompletos, inconsistentes ou imprestáveis à análise;
- e) não prosseguimento da análise da manifestação de interesse;
- f) exclusão da proposta da matriz comparativa de soluções, quando inviável sua avaliação;
- g) registro da inconsistência nos autos, para fins de motivação da análise técnica, econômica ou jurídico-documental;
- h) encerramento da análise da solução apresentada, quando demonstrada sua incompatibilidade com a necessidade pública, com os programas de necessidades ou com os requisitos do Chamamento Público.

13.3. As medidas acima possuem natureza exclusivamente instrutória, saneadora, classificatória ou decisória no âmbito da etapa exploratória, não se confundindo com sanções administrativas e não produzindo, por si mesmas, efeitos restritivos ao direito de licitar ou contratar com a Administração Pública.

13.4. Caso, após a conclusão do Chamamento Público e das diligências complementares, a Administração decida instaurar procedimento licitatório, instruir contratação direta ou celebrar contrato, as regras

relativas a infrações e sanções administrativas deverão ser disciplinadas no instrumento próprio da etapa subsequente, conforme a natureza da solução selecionada, a modalidade de seleção adotada, o regime jurídico aplicável e as disposições da Lei n.º 14.133/2021.

13.5. Nas hipóteses de eventual compra, locação tradicional ou locação no modelo Built to Suit — BTS, o regime de infrações, sanções, multas, consequências do inadimplemento, garantias, responsabilidades, hipóteses de rescisão ou extinção e demais efeitos jurídicos deverá ser definido posteriormente, em instrumento convocatório, contrato, minuta contratual ou documento jurídico próprio, conforme o caso.

14. DAS CONDIÇÕES GERAIS PARA PARTICIPAÇÃO

14.1. Poderão participar deste Chamamento Público pessoas físicas ou jurídicas que sejam proprietárias, possuidoras ou legítimas detentoras de direitos sobre imóveis que atendam às exigências deste Edital.

14.2. É vedada a participação de interessados:

- I – impedidos de contratar com a Administração Pública;
- II – declarados inidôneos;
- III – em situação de irregularidade jurídica que inviabilize a futura contratação.

15. OBSERVAÇÕES

15.1. PRAZO LIMITE PARA RECEBIMENTO DAS PROPOSTAS: **06/07/2026**

15.2. Mais informações poderão ser obtidas por meio dos telefones: (27) 3334.2845; 3334.2846; 3334.2807

Vitória, data e hora da última assinatura eletrônica.

ANSELMO LAGHI LARANJA
Secretário Geral do TJES

ANEXO I - TERMO DE REFERÊNCIA

[Termo de Referência](#)

ADENDO I ao ANEXO I - PROGRAMA DE NECESSIDADES

[Programa de Necessidades Arquitetônico](#)

ADENDO II ao ANEXO I – PROGRAMA DE NECESSIDADES DE SEGURANÇA ASI (ASSESSORIA DE SEGURANÇA INSTITUCIONAL)

[Programa de Necessidades de Segurança ASI](#)

ADENDO III ao ANEXO I – REQUISITOS DE INFRAESTRUTURA DE TI (PROJETO DE INSTALAÇÕES DE CABEAMENTO ESTRUTURADO)

[Programa de Necessidades - Tecnologia da Informação](#)

ADENDO IV ao ANEXO I - DECLARAÇÃO DE QUE O PROPONENTE TOMOU CONHECIMENTO DE TODAS AS INFORMAÇÕES E DAS CONDIÇÕES LOCAIS PARA O CUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES OBJETO DO CHAMAMENTO PÚBLICO

À Comissão de Chamamento Público

Poder Judiciário do Estado do Espírito Santo

Processo SEI n.º: 7000411-17.2026.8.08.0000 Edital de Chamamento Público n.º: 0xx/2026

Pela presente, eu [Nome Completo do Proponente ou Representante Legal], inscrito(a) no CPF/MF sob o nº [Número do CPF] (e, se aplicável, em nome da empresa [Nome Empresarial], inscrita no CNPJ sob o nº [Número do CNPJ]), na qualidade de proponente interessado no Chamamento Público para prospecção de imóvel urbano para abrigar o Fórum da Comarca de Viana/ES, DECLARO que:

1.

Tomei pleno conhecimento de todas as informações e das condições locais necessárias para o cumprimento das obrigações objeto deste Chamamento Público, em estrita observância ao disposto no art. 67, inciso VI, da Lei n.º 14.133/2021.

2.

Examinei minuciosamente o Edital e todos os seus anexos e adendos.

3.

Estou ciente da área mínima exigida de 3.074,00 m² e dos critérios de localização e infraestrutura consolidada necessários para o funcionamento da unidade judiciária.

4.

Reconheço que a infraestrutura ofertada deverá permitir as adaptações necessárias para atender integralmente aos requisitos técnicos exigidos.

Por ser a expressão da verdade, firmo a presente.

[Local], [Dia] de [Mês] de 2026.

[Assinatura do Proponente ou Representante Legal]
[Nome Completo]
[Cargo/Função, se aplicável]

ANEXO II: DECLARAÇÃO DE NÃO-PARENTESCO

CHAMAMENTO PÚBLICO N.º: 00X/2026

LOCAL E DATA: _____, _____ de _____ de **2026**.

Ao
PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Rua Des. Homero Mafra, nº 60
Enseada do Suá
CEP 29050-906 - Vitória - ES

Para proponente pessoa física

(Inclusive proprietário, possuidor, representante, sócio, administrador, procurador e eventual responsável por solução BTS):

Declaro não possuir parentesco em linha reta, colateral ou por afinidade, até o 3º grau, inclusive, e também não ser cônjuge ou companheiro de servidor nomeado/investido em cargos de direção, assessoramento ou

função gratificada do Poder Judiciário do Estado do Espírito Santo.

Para proponente pessoa jurídica:

Declaramos que este proponente não possui em seu quadro de pessoal, nem virá a contratar, empregados que sejam cônjuges, companheiros ou parentes em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau, inclusive, de ocupantes de cargos de direção e de assessoramento, de membros ou juízes vinculados ao PJ/ES.

Local e Data

Assinatura do Proponente ou Representante Legal



Documento assinado eletronicamente por **ANSELMO LAGHI LARANJA, SECRETARIO GERAL**, em 18/06/2026, às 22:13, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://sistemas.tjes.jus.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 informando o código verificador **3290552** e o código CRC **933848A8**.