

EDITAL CHAMADA PÚBLICA 002/2025 - INCAPER/ES

PROCESSO Nº 2025-DH2T0

ID CIDADES ES: 2025.500E0100013.10.0010

O Instituto Capixaba de Pesquisa, Assistência Técnica e Extensão Rural, com sede na Rua Afonso Sarlo, 160 – Bairro Bento Ferreira - Vitória/ES, torna publico o interesse na **LOCAÇÃO DE IMÓVEL** a ser destinado ao funcionamento do seu escritório local, no município de Castelo/ES.

1. DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

1.1. AQUISIÇÃO DO EDITAL: O presente Edital e seus Anexos ficarão disponíveis no site do Incaper (www.incaper.es.gov.br) aba "<https://incaper.es.gov.br/chamamento-publico>".

1.2. PEDIDO DE ESCLARECIMENTO: Maiores informações poderão ser obtidas junto ao Órgão, no telefone (27) 3636-9873, e pelo e-mail: compras@incaper.es.gov.br e Edocs para CSUPRI – COORDENAÇÃO DE SUPRIMENTOS.

1.3. RECEBIMENTO DAS PROPOSTAS:

1.3.1. A Chamada Publica nº 002/2025 terá prazo de 15 (quinze) dias úteis, contados da publicação do chamamento, para o recebimento de propostas.

1.3.2. As propostas deverão ser protocoladas pelo sistema *e-Docs* (<https://e-docs.es.gov.br>), por meio de encaminhamento endereçado a Coordenação de Suprimentos (CSUPRI), do órgão "INCAPER", conforme formulário modelo do Anexo I, apresentando os dados e documentos explicitados no item 4.

2. OBJETO

2.1. O Imóvel deverá estar localizado no perímetro urbano da Cidade de Castelo em área que não seja de risco ou abandonada e sujeita à invasão, conforme previsto no Termo de Referência item 1.10.

2.2. O imóvel deve possuir, no mínimo, 150 m² de área total, com área construída mínima de 100 m² distribuídos 03 (três) salas, 01 (um) banheiro e 01 (uma) cozinha. O imóvel deve estar em plenas condições de uso e equipado com pontos de energia elétrica, água, cada sala deve ter ponto para ligação de



internet e telefone, e possuir acessibilidade.

3. REQUISITOS MÍNIMOS DO IMÓVEL PARA HABILITAÇÃO DA PROPOSTA

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

3.2. O imóvel deve apresentar área construída de no mínimo 100 m².

3.3. O imóvel deve estar localizado no perímetro urbano da cidade e atender a todas as exigências estabelecidas em Leis e normas municipais, inclusive o Imposto Territorial e Predial Urbano – IPTU, as normas e padrões das concessionárias de serviços públicos de eletricidade, água e telefonia.

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

3.5.1 O imóvel deverá estar preferencialmente no primeiro piso;

3.5.2. Se o imóvel não estiver no primeiro piso, o mesmo deve possuir elevadores ou plataforma elevatória para possibilitar o acesso de pessoas idosas ou com deficiência;

3.5.3. Nos locais onde haja diferenças de níveis que dificulte ou impeça o acesso de pessoas com mobilidade reduzida, deverá ser providenciada rampa de acesso.

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

3.5.1. 1 Sanitário (no mínimo);

3.5.2. Boa estrutura física, ambientes e demais dependências em perfeitas condições de uso: pisos, paredes, pinturas em geral, esquadrias, vidros, portas, fechaduras, instalações e acessórios hidráulicos, instalações e acessórios elétricos (inclusive que comporte a demanda de equipamentos como computadores, impressoras e aparelhos de ar-condicionado);

3.5.3. Rede de cabeamento estruturado (rede lógica), podendo ser aparente, para atendimento as demandas de computadores, impressoras, telefonia, access points em número compatível para, no mínimo, 04 postos de trabalho;

3.5.4. Possuir ar condicionado nas salas ou permitir a instalação pelo locatário nas tensões compatíveis de 110V e 220V;



- 3.5.5. Cobertura em boas condições e estrutura física sem infiltrações ou goteiras;
- 3.5.6. Todas as licenças necessárias para ocupação do imóvel.
- 3.6. O aspecto estrutural da edificação deverá ser avaliado para que sejam eliminados todos os potenciais riscos derivados do desgaste natural do imóvel.
- 3.7. Na hipótese de o imóvel não apresentar todos os requisitos anteriormente descritos, o proponente poderá se comprometer a realizar as devidas adequações, apresentando estimativa de prazo por meio de um cronograma, de modo a validar sua proposta de acordo com as necessidades de acomodação do INCAPER, cujo atendimento condicionará a contratação do imóvel.
 - 3.7.1. As adequações aos requisitos serão de responsabilidade financeira e administrativa do proponente;
 - 3.7.2. O proprietário do imóvel escolhido terá prazo máximo de 30 (trinta) dias, podendo ser prorrogado por mais 15 (quinze) dias caso seja necessário para as adequações necessárias;
 - 3.7.3. Caso não seja possível a entrega na data assinalada no item 3.8.2, o proponente deverá comunicar as razões respectivas com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência para que qualquer pleito de prorrogação de prazo seja analisado, ressalvadas situações de caso fortuito e força maior.
 - 3.7.4. A presença dos requisitos essenciais deverá ser comprovada pelo proponente por meio de Relatório Fotográfico detalhado, conforme formulário modelo do Anexo I.
- 3.8. A edificação poderá ser comercial ou residencial, desde que atenda aos requisitos constantes do item 2.
- 3.9. O pagamento do aluguel somente começa a contar da data de entrega das chaves do imóvel após os ajustes necessários e combinados entre as partes.

4. DAS PROPOSTAS COMERCIAIS

- 4.1. As propostas deverão ser apresentadas dotadas dos dados abaixo listados do item 4.1.1. ao 4.1.7, conforme formulário modelo do Anexo I.
 - 4.1.1. **Dados do proprietário do imóvel:**
 - 4.1.1.1. Nome;



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

 - 4.1.2. **Dados do representante legal (se necessário):**
 - 4.1.2.1. Nome;
 - 4.1.2.2. CPF ou CNPJ;
 - 4.1.2.3. Endereço (anexar comprovante de residência emitido há, no máximo, 3 meses);
 - 4.1.2.4. Telefone de contato;
 - 4.1.2.5. E-mail de contato.

 - 4.1.3. **Dados do imóvel:**
 - 4.1.3.1. Endereço;
 - 4.1.3.2. Área construída ofertada para locação;
 - 4.1.3.3. Descrição das características físicas indicando a compartimentação do imóvel com as respectivas áreas e altura de pé-direito;
 - 4.1.3.4. Descrição das características do bairro onde está localizado;
 - 4.1.3.5. Tensão elétrica (Voltagem) das instalações do imóvel;
 - 4.1.3.6. Estado de conservação do imóvel;
 - 4.1.3.7. Condições de acessibilidade (elevador, plataforma, rampas);
 - 4.1.3.8. Registros fotográficos do imóvel.

 - 4.1.4. **Documentos do imóvel:**
 - 4.1.4.1. Espelho cadastral municipal da unidade;
 - 4.1.4.2. Cópia da matrícula cartorial;
 - 4.1.4.3. Certidão de ônus reais do imóvel emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis nos últimos 30 (trinta) dias ou Escritura pública de compra e venda do imóvel em nome do proponente;
 - 4.1.4.4. Escritura pública do imóvel, se houver;
 - 4.1.4.5. Certidão negativa de débitos municipais;
 - 4.1.4.6. Certidão de quitação do IPTU/taxas Imobiliárias/taxas condominiais e demais taxas relativas ao imóvel, no que couber;
 - 4.1.4.7. Comprovante do endereço do imóvel emitido há, no máximo, 3 (três) meses;.

 - 4.1.5. **Valores:**
 - 4.1.5.1. Valor mensal proposto para locação;
 - 4.1.5.2. Valor mensal de condomínio e outras despesas (se houver);

 - 4.1.6. **Declaração de disponibilidade** do proprietário em executar as adequações necessárias no imóvel

 - 4.1.7. **Declaração do proponente/proprietário**, afirmando a veracidade das informações prestadas e dos documentos apresentados.
- 4.2. Caso o proponente não apresente todos os devidos documentos no momento



do envio da proposta, serão recebidos os documentos remanescentes até o momento da assinatura do contrato de locação, exceto as documentações condicionadas a adequação do imóvel, que deverão ser entregues previamente ao seu recebimento e ocupação.

- 4.3. Se o imóvel, objeto da proposta, pertencer a vários proprietários, deverá ser providenciada a procuração ao signatário da proposta, bem como deverá ser eleito um representante legal para fins de negociação, assinatura do contrato e do recebimento dos alugueis devidos.
- 4.4. Caso o(s) proponente(s) seja(m) pessoa(s) diversa(s) do(s) proprietário(s), deve(m) apresentar o instrumento que lhe(s) outorga poderes para a apresentação da proposta comercial, acompanhado dos documentos pessoais tanto do outorgado quanto do outorgante (tipo Procuração).
- 4.5. Caso a proposta seja assinada por intermediário, esta deverá se fazer acompanhar de cópia da carteira profissional do corretor de imóvel e da autorização assinada pelo proprietário com firma reconhecida.

5. ANÁLISE DAS PROPOSTAS COMERCIAIS

- 5.1. As propostas recebidas serão analisadas por comissão técnica designada pela administração no prazo de 10 (dez) dias úteis, a contar da finalização do prazo de recebimento das propostas, e, em caso de habilitação, serão objeto de estudo de adequações técnicas necessárias a locação para concordância do proprietário.
 - 5.1.1. O prazo consignado no item 5.1 poderá ser prorrogado de acordo com a necessidade da administração em razão do número de propostas recebidas.
- 5.2. Os imóveis serão avaliados de acordo com as especificações constantes neste Edital e com os seguintes critérios:
 - 5.2.1. **Localização:** Será priorizado o imóvel que estiver melhor localizado e acessível, conforme item 2.1.
 - 5.2.2. **Condições do Imóvel:** Será priorizado o imóvel que mais se aproximar das especificações deste Edital.
 - 5.2.3. **Prazo para adequação ao imóvel:** Será priorizado o imóvel que apresentar menor prazo de entrega das adequações às necessidades do INCAPER.



- 5.3. Não serão analisadas propostas com informações em desconformidade com o Edital que não forem passíveis de adequações para o atendimento dos critérios estabelecidos. Caso a proposta analisada demande adaptações para atendimento dos requisitos previstos no presente Edital, o INCAPER poderá notificar o proponente para que se manifeste, por meio de declaração escrita, quanto a aceitação ou não dos apontamentos sugeridos. Caso o proponente não aceite realizar as adaptações sugeridas, sua proposta estará desclassificada.
- 5.4. A aprovação definitiva será estabelecida após a realização da visita in loco conforme item 4.9 do Termo de referência e a confirmação que o imóvel atende aos requisitos estabelecidos, bem como após a aceitação pelo proprietário quanto à execução de adequações, caso haja necessidade.
- 5.5. Após a aprovação da proposta apresentada e eventual aceite do proprietário de execução das adequações necessárias ao atendimento das demandas do INCAPER, a documentação do imóvel deverá ser encaminhada a Comissão de Avaliação Imobiliária da SEGER – CAI/SEGER, com o objetivo de avaliar se o valor proposto pela locação está compatível com o preço de mercado, nos termos do artigo 96, Inciso III c/c artigo 100, IV, ambos do Decreto Estadual nº 3126-R/2012.
- 5.5.1. O valor mensal a ser pago pela locação do imóvel estará limitado ao valor estabelecido ou acordado no Laudo de Avaliação elaborado pela CAI/SEGER;
 - 5.5.2. O Laudo de Avaliação elaborado pela CAI/SEGER contemplará as benfeitorias e adequações a serem realizadas pelo proponente;
 - 5.5.3. O Laudo de Avaliação será formalmente encaminhado ao(s) proponente(s) para ciência e sua manifestação quanto ao aceite ou não do valor avaliado.

6. VISITA IN LOCO

- 6.1. Os proponentes deverão disponibilizar, mediante solicitação do INCAPER, agenda para realização de vistoria de reconhecimento aos imóveis objeto de proposta. Nos casos de identificação de imóveis de interesse, o INCAPER poderá solicitar informações complementares referentes a projeto arquitetônico e outros documentos que entender necessários.



6.2. A visita *in loco* poderá ser realizada em mais de um imóvel proposto, desde que se mostre mais conveniente ao interesse público.

6.3. As solicitações de vistorias podem ocorrer com as seguintes finalidades:

6.3.1. Compatibilizar as informações contidas nos documentos previamente entregues com as condições atuais da edificação no que tange a localização do imóvel, implantação da edificação, instalações civis, instalações elétricas, hidrossanitárias, acessibilidade e condições da estrutura;

6.3.2. Certificar o atendimento de todos os requisitos exigidos;

6.3.3. Avaliar e se manifestar quanto à vantajosidade e viabilidade sob aspectos funcional, de segurança e outros;

6.3.4. Avaliar e propor adaptações, se necessárias, para assegurar o pleno funcionamento do Escritório Local do Incaper;

6.3.5. Avaliar, em momento oportuno, a possibilidade de ocupação do imóvel ao mesmo tempo em que são realizadas adequações;

6.3.6. Elaborar o Relatório Técnico com a indicação de conformidade ou não do(s) imóvel(is) ofertado(s) e selecionado(s), devidamente motivado e fundamentado, contendo registro fotográfico, contextualizando os documentos apresentados com a condição do imóvel, e demais exigências.

7. DISPOSIÇÕES FINAIS

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

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

7.3. O pagamento do valor relativo à locação somente será devido após o início da vigência do contrato de locação e posteriormente a entrega das chaves e aceite do imóvel com as devidas adequações, mediante avaliação da CAI/SEGER e validação da comissão técnica designada pelo INCAPER.

7.4. Após a assinatura do contrato pelas partes, a CONTRATADA deverá iniciar as possíveis reformas adequações ao imóvel, conforme layout e especificações elaborados pela comissão técnica designada pelo INCAPER e previamente



aprovado pelo proponente vencedor.

- 7.5. O prazo de vigência da locação inicia-se na data de assinatura do contrato e perdurará por 02 (dois) anos, podendo ser prorrogada de comum acordo entre as partes, através de Termo Aditivo, por iguais e sucessivos períodos, enquanto houver necessidade pública a ser atendida através da presente contratação, com vistas a obtenção de preços e condições mais vantajosas para a Administração.
- 7.6. Fica convencionado entre as partes que poderá o Locatário rescindir o presente contrato, devendo o Locatário avisar ao Locador, com o mínimo 60 (sessenta) dias de antecedência, não incidindo qualquer multa ou o dever de pagar qualquer indenização ao Locador.
- 7.7. Este Chamamento Público não constitui compromisso e obrigatoriedade da locação do imóvel ou de aceite de quaisquer das propostas apresentadas em qualquer uma das fases deste processo, nem tampouco daquela de menor valor, reservando-se o INCAPER ao direito de optar pelo imóvel que melhor atenda ao interesse público, em observância aos ditames do art. 74, V da Lei nº 14.133/21.
- 7.8. Este Chamamento Público não constitui compromisso, por parte do INCAPER, do pagamento de quaisquer despesas decorrente de intermediação ou corretagem dos imóveis apresentados.
- 7.9. Todas as exigências do Termo de referência anexado junto a este Edital devem ser consideradas e atendidas.

Vitoria/ES, 06 de fevereiro de 2025.

Antonio Elias Souza da Silva
Diretor Geral do INCAPER



CHAMADA PÚBLICA 002/2025 - INCAPER/ES
ANEXO I – MODELO DE PROPOSTA COMERCIAL

1) DADOS DO IMÓVEL:

Dados do Proprietário do Imóvel:	
Nome:	
CPF ou CNPJ:	
Endereço (anexar comprovante de residência emitido há, no máximo, 3 meses):	
Telefone de contato:	
E-mail de contato:	
Dados do Representante Legal (se necessário):	
Nome:	
CPF ou CNPJ:	
Endereço: (anexar comprovante de residência emitido há, no máximo, 3 meses):	
Telefone de contato:	
E-mail de contato:	
Dados do Imóvel:	
Endereço:	
Área do Imóvel:	Área construída:
Descrição das características do imóvel (nº de salas, banheiros, etc, altura do pé-direito, se é gradeado, tipo de piso, dentre outras):	
Descrição das características do bairro onde está localizado:	
Disponibilidade de vagas de garagem:	
Tensão elétrica (Voltagem) das instalações do imóvel:	
Estado de conservação do imóvel:	
Condições de acessibilidade (elevador, plataforma, rampas):	



2) REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL:

(legenda da foto)	(legenda da foto)
(legenda da foto)	(legenda da foto)
(legenda da foto)	(legenda da foto)

Obs: podem ser inseridas mais fotos, se houver necessidade.



3) DOCUMENTOS DO IMÓVEL ENCAMINHADOS COM A PROPOSTA:

- 3.1. Espelho cadastral municipal da unidade;
- 3.2. Cópia da matrícula cartorial;
- 3.3. Certidão de ônus reais do imóvel emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis nos últimos 30 (trinta) dias;
- 3.4. Escritura pública do imóvel, se houver;
- 3.5. Certidão negativa de débitos municipais;
- 3.6. Certidão de quitação do IPTU/taxas Imobiliárias/taxas condominiais e demais taxas relativas ao imóvel, no que couber;
- 3.7. Comprovante do endereço do imóvel emitido há, no máximo, 3 (três) meses;

4) CUSTOS DO IMÓVEL:

- 4.1. Valor mensal do aluguel R\$ _____
_____ (também escrever por extenso)
- 4.2. Valor mensal do condomínio (se houver) R\$ _____
_____ (também escrever por extenso)

5) DECLARAÇÃO DE DISPONIBILIDADE:

Declaro, como proprietário/responsável pelo imóvel, a disponibilidade em executar as adequações necessárias para que o imóvel esteja em plenas condições de uso para funcionamento do Escritório Local do Incaper, nos termos do presente Edital.

6) DECLARAÇÃO DE VERACIDADE:

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

Nome do Proprietário/Proponente:

CPF ou CNPJ:

Assinatura:



ANEXO II – TERMO DE REFERÊNCIA



1. OBJETO

Imóvel de qualidade comum, ou seja, não superior à necessária para cumprir as finalidades as quais se destina, conforme abaixo:

1.1. Ocupação do imóvel: 06 servidores;

1.2. Características:

- Mínimo de 150 m² de área total, com área construída mínima de 100 m²;
- 03 (três) salas;
- 01 (um) banheiro (com lavatório, chuveiro, assento e tampas no vaso sanitário);
- 01 (uma) cozinha (com pia, bancada e ponto para purificador de água);

1.3. O imóvel deve estar em plenas condições de uso;

1.4. Estar no perímetro urbano do município de Castelo;

1.5. Possuir acessibilidade de acordo com as normas vigentes;

1.6. Possuir equipamentos de segurança, como extintores, sistema de alarme e saídas de emergência atender as normas de proteção e combate a incêndio aplicáveis;

1.7. O imóvel deverá ser equipado com pontos de energia elétrica, telefone e rede de internet para todas as estações de trabalho, bem como o necessário para os outros ambientes;

1.8. De acordo com a demanda do INCAPER, O imóvel deverá possuir pontos de energia elétrica compatíveis com as tensões de 110V e 220V, especialmente para a instalação de aparelhos condicionadores de ar;

1.9. Ligação de água e esgoto;

1.10. O imóvel não deve estar em área de risco ou abandonada e sujeita a invasão, colocando em risco pessoas e o patrimônio público.

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

O Incaper é uma autarquia pública estadual, cujas finalidades principais são desenvolver pesquisa agropecuária, e prestar assistência técnica e extensão rural. Pelo fato de que a maioria das atividades realizadas pelo Instituto estão diretamente ligadas aos produtores rurais, o Incaper possui unidades descentralizadas em todos os municípios do Estado. Em alguns municípios o Incaper possui sede própria e em outros ocupa espaços cedidos pelo Poder Público Municipal ou imóveis locados.

No caso específico do município de castelo, o imóvel em que se localiza o CELDR iniciará processo de demolição para construção de um novo imóvel no qual irá abrigar o INCAPER e o IDAF. Diante do exposto, considerando que o Incaper não dispõe de outro



imóvel próprio no Município, faz-se necessária a locação de um espaço físico adequado para abrigar o ELDR, para que os servidores possam dar continuidade às atividades finalísticas desta Instituição, proporcionando também o desenvolvimento, a aprendizagem e a difusão de novas tecnologias junto ao público demandante. Vale destacar que, na elaboração deste Termo de Referência foram utilizadas, como base, as informações constantes do DFD e do ETP.

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

3.1. Para identificação de um imóvel que atenda às necessidades do Incaper deverá ser realizada uma chamada pública, que é uma forma mais isonômica de se divulgar e possibilitar uma ampla participação. Ocorre que, no interior, poucas pessoas têm o hábito de ler o diário oficial cotidianamente. Assim, deverá ser solicitado que o Coordenador e servidores do Escritório Local façam uma busca no município, junto às imobiliárias locais e público em geral para que sejam identificados imóveis que atendam aos critérios estabelecidos no item 1 e estejam de acordo com os valores praticados no mercado;

3.2. Sugerimos que a chamada pública observe as seguintes etapas, podendo ser incluídas outras que a equipe de contratação julgar necessárias:

3.2.1. Publicação do Edital de chamada pública, dando o prazo de 15 dias (úteis) para apresentação das propostas;

3.2.2. Recebimento das propostas e agendamento das visitas in loco para verificar qual imóvel melhor atende às necessidades do Incaper e o custo mensal;

3.2.3. Análise da documentação do locador;

3.2.4. Avaliação imobiliária executada pela CAI / SEGER;

3.2.5. Demais atos pertinentes a contratação.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. O imóvel deve atender às especificações constantes do item 1, e caso necessário, após a finalização da licitação e formalização do contrato, será dado ao locador o período de 30 dias (prorrogável por mais 15 dias) para devidas adequações que se façam necessárias para atendimento aos requisitos da contratação. Todas as despesas decorrentes dessas adequações serão de responsabilidade exclusiva do locador.

4.2. O prazo de vigência da locação deverá ser de 02 anos inicialmente, **A CONTAR DA FINALIZAÇÃO DE POSSÍVEIS ADEQUAÇÕES E ENTREGA DAS CHAVES AO**



LOCATÁRIO, podendo ser prorrogado se houver necessidade, desde que devidamente justificado pela administração;

4.3. O pagamento do IPTU é de responsabilidade do locador;

4.4. O imóvel deve estar, preferencialmente, no primeiro piso;

4.4.1. Se o imóvel não estiver no primeiro piso, o mesmo deve possuir elevadores ou plataforma elevatória para possibilitar o acesso de pessoas idosas ou com deficiência;

4.4.2. Nos locais onde haja diferenças de níveis que dificulte ou impeça o acesso de pessoas com mobilidade reduzida, deverá ser providenciada rampa de acesso.

4.5. As instalações elétricas e hidráulicas devem estar em perfeitas condições e sem vazamentos de água;

4.6. O telhado deve estar perfeito para que não haja vazamentos no caso de chuvas e coloque em risco os equipamentos do Instituto;

4.7. O imóvel deve estar com as paredes pintadas, sem mofo ou infiltrações;

4.8. O imóvel pode ser de natureza preferencialmente comercial ou uma residência, desde que atenda aos requisitos contantes do item 1;

4.9. Visita in Loco:

4.9.1. Primeiramente será realizada uma visita pelo Coordenador do Escritório Local de Castelo acompanhados por servidores da Coordenação de Infraestrutura a fim de verificar se o espaço atende aos critérios estabelecidos neste Termo de Referência e Edital. Após a visita, será gerado relatório a fim de confrontar as informações contidas na documentação que baseia a licitação (DFD, ETP, TR e Edital), a proposta comercial apresentada pelo locador e dados colhidos na visita (fotos, vídeos, plantas baixas e outros). Neste relatório deverá conter também listagem, em comum acordo com o possível locador, a fim de providenciar adequações que possibilitem a locação do imóvel;

4.9.2. Posteriormente, será feita uma visita pelos profissionais da CAI/SEGER que farão a avaliação do imóvel, e pesquisa de mercado, a fim de constatar se o valor oferecido está de acordo com o praticado no mercado;

4.10. O imóvel poderá ser locado de imobiliária ou diretamente com o proprietário.

5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

5.1. O proprietário do imóvel selecionado terá prazo máximo de 15 (quinze) dias, a contar da assinatura do contrato para disponibilizar o imóvel;

5.1.1. O item acima não se aplica quando em comum acordo com o locador seja necessário reformas e adequações conforme constante no item 4.1.

6. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

6.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e o constante na Lei nº 14.133/2021, sendo que cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial;

6.2. Após a assinatura do contrato pelas partes, o locador deverá providenciar as adequações que se façam necessárias, para entrega do bem em perfeito estado;

6.3. As comunicações entre o órgão e o locador devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim;

6.4. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) gestor(es) e fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos, na forma do Decreto Estadual nº 5.545-R/2021 e demais condições previstas para a contratação;

6.5. O Gestor do Contrato poderá convocar representante do locador para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato;

6.6. Após a assinatura do Contrato o Gestor e o Fiscal do contrato deverão reunir-se com o locador para informar sobre as obrigações contratuais das partes e possíveis sanções.

7. CRITÉRIOS DE PAGAMENTO

7.1. O Locatário pagará ao Locador o aluguel do mês de referência todo quinto dia útil do mês subsequente;

7.2. O Locatário iniciará o pagamento mensal da importância devida, passado o primeiro mês após a efetiva ocupação do imóvel, posteriormente à entrega e aceite do imóvel com as devidas reformas de adequações necessárias e estabelecidas previamente;

7.3. Ao enviar a solicitação de pagamento, o Gestor do Contrato deve especificar o período a que a obrigação se refere a data de vencimento da obrigação;

7.4. Decorrido o prazo indicado no item anterior, incidirá multa financeira nos seguintes termos:



$$VM = VF \times \frac{12}{100} \times \frac{ND}{360}$$

Onde:

V.M. = Valor da Multa Financeira.

V.F. = Valor referente ao mês em atraso.

ND = Número de dias em atraso.

7.5. O pagamento será realizado por meio de transferência bancária, para conta corrente a ser informada pelo locador;

7.6. Condições de Habilitação no Curso da Execução Contratual:

7.6.1. A Administração deverá verificar a manutenção das condições de habilitação na forma do inciso III, do art. 10 do Decreto nº 5.545-R/2023;

7.6.2. Constatado que o Contratado não se encontra em situação de regularidade fiscal ou trabalhista, o mesmo 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;

7.6.3. 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;

7.6.4. Em não sendo aceitas as justificativas apresentadas pelo contratado, será imposta multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo contratual não executado;

7.6.5. Depois de transcorridos 30 (trinta) dias úteis da notificação da multa, se 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;

7.6.6. Em se tratando de irregularidade fiscal decorrente de crédito estadual, o locatário informará à Procuradoria Fiscal da Procuradoria Geral do Estado sobre os créditos em favor do locador, antes mesmo da notificação ao locador;

8. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO E FORMA DE FORNECIMENTO



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 seguintes critérios de adoção de julgamento:

8.1.1. **LOCALIZAÇÃO:** Será priorizado o imóvel que estiver melhor localizado, considerando, principalmente, a segurança da localização e do imóvel, e a acessibilidade;

8.1.2. **CONDIÇÕES DO IMÓVEL:** Será priorizado o imóvel que mais se aproximar das especificações deste Termo de Referência e estiver em melhor estado de conservação;

8.1.3. **VALOR DO ALUGUEL:** Será priorizado o imóvel que, atendidos aos critérios constantes dos subitens 8.1.1 e 8.1.2, estejam com o menor custo de aluguel.

8.2. Da forma de fornecimento:

8.2.1. O fornecimento do objeto será integral, conforme item 5 deste Termo de Referência;

8.3. Das exigências de habilitação:

8.3.1. Para fins de habilitação, o proponente deverá atender aos requisitos descritos neste Termo de Referência e no Edital;

8.4. Da apresentação da proposta:

8.4.1. As propostas deverão ser protocoladas em meio virtual, pelo sistema E-DOCs (<https://e-docs.es.gov.br>), por meio de encaminhamento endereçado à CSUPRI - Coordenação de Suprimentos, do órgão Incaper;

8.4.2. Caso o proponente tenha dificuldade ou desconheça o uso do sistema E-DOCs, poderá se dirigir ao Escritório Local do Incaper para obter orientações sobre o uso do sistema;

8.4.3. As propostas deverão ser apresentadas dentro do prazo estipulado no Edital, não sendo aceitas propostas extemporâneas. Caso o proponente não apresente todos os documentos no momento do envio da proposta, os documentos remanescentes poderão ser recebidos posteriormente quando solicitados pela equipe de avaliação de habilitação, porém, antes de finalizarmos a escolha do imóvel;

8.4.4. Caso o(s) proponente(s) seja(m) pessoa(s) diversa(s) do(s) proprietário(s), deve(m) apresentar o instrumento que lhe(s) outorga poderes para a apresentação da proposta comercial, acompanhado dos documentos pessoais, tanto do outorgado quanto do outorgante;



8.4.5. Caso a proposta seja assinada por intermediário, essa deverá se fazer acompanhar de cópia da carteira profissional do corretor de imóvel e da autorização assinada pelo proprietário com firma reconhecida.

8.5. Análise das propostas:

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

8.5.2. Caso a proposta analisada demande adaptações para atendimento dos requisitos previstos no presente Termo de Referência, a Incaper poderá notificar o proponente para que se manifeste, por meio de declaração escrita, quanto à aceitação ou não dos apontamentos sugeridos. Caso o proponente não aceite realizar as adaptações sugeridas, sua proposta estará desclassificada;

8.5.3. A aprovação definitiva será estabelecida após a realização da visita in loco e a confirmação que o imóvel atende aos requisitos estabelecidos, bem como após a aceitação pelo proprietário quanto à execução de modificações, caso haja;

8.5.4. Após a aprovação da proposta apresentada e eventual aceite do proprietário de execução das adequações necessárias ao atendimento das demandas do Incaper, a documentação do imóvel deverá ser encaminhada à Comissão de Avaliação Imobiliária da SEGER – CAI/SEGER, com o objetivo de avaliar se o valor proposto pela locação está compatível com o preço de mercado, nos termos do artigo 96, Inciso III c/c artigo 100, IV, ambos do Decreto Estadual nº 3126-R/2012:

- O valor mensal a ser pago pela locação do imóvel estará limitado ao valor estabelecido no Laudo de Avaliação elaborado pela CAI/SEGER;
- O Laudo de Avaliação elaborado pela CAI/SEGER contemplará as benfeitorias e adequações a serem realizadas pelo proponente;
- O Laudo de Avaliação será formalmente encaminhado ao(s) proponente(s) para ciência e sua manifestação quanto ao aceite ou não do valor avaliado.

9. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O valor aproximado de um aluguel com as características necessárias foi estimado, no DFD, pelo Coordenador Local do INCAPER, em R\$ 3.000,00 (Três mil reais) mensais. Com a realização do processo licitatório, poderão ser disponibilizadas propostas de valor que possibilitem um melhor embasamento do custo de aluguel de um imóvel no município. Vale destacar que, após a obtenção de imóvel que se enquadre nas



características necessárias, será realizada a avaliação pela SEGER, a fim de ratificar se o valor proposto está de acordo com o praticado no mercado. O valor mensal do aluguel contido na proposta comercial deverá contemplar as adequações que forem necessárias para que o imóvel atenda ao edital do chamamento público.

10. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

10.1. O locador obriga-se a cumprir fielmente o estipulado neste Termo de Referência e na sua proposta, e em especial:

10.1.1. O imóvel, objeto do presente Termo de Referência, deverá estar em plenas condições de uso, sem qualquer defeito;

10.1.2. O imóvel, objeto do presente Termo de Referência, deverá estar com toda a documentação pertinente correta e regularizada, livre e desembaraçado de quaisquer ônus e em condições de ser locado;

10.1.3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

10.1.4. Caso o imóvel apresente problemas de qualquer natureza, seja hidráulico, elétrico, na cobertura, entre outros, interferindo em sua utilização habitual pelas ações que ali serão desenvolvidas, deverá ser promovido o imediato conserto que correrá às expensas exclusivas do Locador;

10.1.5. Responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;

10.1.6. Será de responsabilidade do locador executar todas as benfeitorias necessárias e demais adequações, conforme descrito neste Termo de Referência;

10.1.7. Prestar os esclarecimentos que forem solicitados pelo Locatário a respeito do imóvel, sempre que for necessário;

10.1.8. O locador deverá manter durante toda a vigência do contrato, as condições que ensejaram sua contratação, apresentando comprovantes e certidões que atestem estas condições sempre que solicitado pelo locatário;

10.1.9. Entregar ao locatário o imóvel objeto deste Termo de Referência em estado de servir ao uso a que se destina, com todas as taxas e impostos quitados até a data do início da locação;

10.1.10. Fornecer ao locatário, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

10.1.11. Fornecer ao locatário recibo discriminado das importâncias a ele pagas, vedada a quitação genérica;



- 10.1.12. Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;
- 10.1.13. Pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro contra fogo e alagamento, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel;
- 10.1.14. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, aí se incluindo todas aquelas que não se refiram a gastos rotineiros de manutenção do edifício;
- 10.1.15. Permitir a realização de reparos urgentes pelo locatário, com direito a abatimento do valor do aluguel, na hipótese de os reparos durarem mais de 10 (dez) dias e a rescindir o contrato caso seja ultrapassado o prazo de 30 (trinta) dias;
- 10.1.16. Demais obrigações contidas na Lei de Inquilinato.

11. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

11.1. O Locatário obriga-se a cumprir fielmente o estipulado neste Termo de Referência, em especial:

- 11.1.1. Designar o gestor e fiscal do contrato;
- 11.1.2. Cumprir e fazer cumprir o disposto neste Termo de Referência;
- 11.1.3. Prestar as informações e os esclarecimentos necessários;
- 11.1.4. Controlar, acompanhar e fiscalizar todos os tramites da locação;
- 11.1.5. Promover, através de seu representante, o acompanhamento e fiscalização do contrato, anotando em registro próprio as falhas detectadas e comunicando as ocorrências de quaisquer fatos que, a seu critério, exijam medidas corretivas por parte do locador;
- 11.1.6. Efetuar o pagamento mensal ao Locador, de acordo com as condições de preço e prazo estabelecidos em Contrato;
- 11.1.7. Pagar pontualmente as contas referentes à energia elétrica, água, esgoto e serviço de telefonia ou outros meios de comunicação durante o período da locação;
- 11.1.8. Utilizar o imóvel para atendimento de finalidade pública;
- 11.1.9. Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal e aquelas decorrentes de caso fortuito ou força maior;
- 11.1.10. Levar imediatamente ao conhecimento do Locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;



11.1.11. Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel ou nas suas instalações provocados por si ou seus agentes;

11.1.12. Entregar imediatamente ao Locador os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais de sua responsabilidade, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida ao Locatário;

11.1.13. Permitir a vistoria do imóvel pelo Locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia, de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado por terceiros, na hipótese de alienação do mesmo, quando não possuir interesse no exercício de seu direito de preferência de aquisição;

11.1.14. Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como tais aquelas necessárias à conservação e manutenção do imóvel.

12. DA RESCISÃO

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

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

ANTONIO ELIAS SOUZA DA SILVA

DIRETOR GERAL

INCAPER - INCAPER - GOVES

assinado em 06/02/2025 11:24:21 -03:00



INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO

Documento capturado em 06/02/2025 11:24:21 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)
por MARISSOL PASSOS CORREA (AGENTE DE CONTRATAÇÃO - CSUPRI - INCAPER - GOVES)
Valor Legal: ORIGINAL | Natureza: DOCUMENTO NATO-DIGITAL

A disponibilidade do documento pode ser conferida pelo link: <https://e-docs.es.gov.br/d/2025-Z057QK>