

EDITAL CHAMADA PÚBLICA 002/2024 - INCAPER/ES

PROCESSO Nº 2024-WQW7N

ID CIDADES ES: 2024.500E0100013.18.0002

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 Guarapari/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 marissol@incaper.es.gov.br
- 1.3. RECEBIMENTO DAS PROPOSTAS:
 - 1.3.1. A Chamada Publica nº 002/2024 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 Guarapari, em área que não seja de risco ou abandonada e sujeita à invasão, conforme previsto no Termo de Referência item 1.4.
- 2.2. O imóvel deve possuir, no mínimo, 250 m² de área total, com área construída mínima de 50 m² distribuídos 04 (quatro) salas, 02 (dois) banheiros, 01 (uma) cozinha e possuir garagem ou espaço protegido para abrigar, no mínimo, 03 veículos. 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 50 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 deve apresentar, pelo menos, 03 (três) vagas de estacionamento.
 - 3.4.1. Na hipótese da inexistência de vagas de estacionamento suficientes, serão aceitas vagas de estacionamento disponibilizadas pelo proponente em outro local, com a distância máxima de 250 m (duzentos e cinquenta metros) do imóvel proposto.
- 3.5. O imóvel a ser locado deverá atender as normas de Acessibilidade Universal, conforme prevê a NBR 9050/2020.
- 3.6. Como requisitos essenciais, o imóvel deve dispor de:
 - 3.6.1. 2 Sanitários;
 - 3.6.2. 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);
 - 3.6.3. 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;
 - 3.6.4. Possuir ar condicionado nas salas ou permitir a instalação pelo locatário;
 - 3.6.5. Cobertura em boas condições e estrutura física sem infiltrações ou goteiras;



- 3.6.6. Todas as licenças necessárias para ocupação do imóvel.
- 3.7. O aspecto estrutural da edificação deverá ser avaliado para que sejam eliminados todos os potenciais riscos derivados do desgaste natural do imóvel.
- 3.8. 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.
- 3.8.1. As adequações aos requisitos serão de responsabilidade financeira e administrativa do proponente;
- 3.8.2. O proprietário do imóvel escolhido terá prazo máximo de 30 (trinta) dias, podendo ser prorrogado por mais 15 (quinze) dias caso seja necessário;
- 3.8.3. 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.
- 3.8.4. A presença dos requisitos essenciais deverá ser comprovada pelo proponente por meio de Relatório Fotográfico detalhado, conforme formulário modelo do Anexo I.
- 3.9. A edificação poderá ser comercial ou residencial, desde que atenda aos requisitos constantes do item 2.

4. DAS PROPOSTAS COMERCIAIS

- 4.1. As propostas deverão ser apresentadas dotadas dos dados abaixo listados do item 4.1.1. ao 4.1.7, conforme formulário modelo do Anexo 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. Disponibilidade de vagas de garagem (quantitativo);
- 4.1.3.6. Tensão elétrica (Voltagem) das instalações do imóvel;
- 4.1.3.7. Estado de conservação do imóvel;
- 4.1.3.8. Condições de acessibilidade (elevador, plataforma, rampas);
- 4.1.3.9. 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 (IPTU e taxas). (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.
- 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 do recebimento de cada proposta, 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 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 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 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 antes do prazo de dois anos, caso a reforma do imóvel próprio seja concluída, 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 Publico 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 publico, em observância aos ditames do art. 74, V da Lei nº 14.133/21.
- 7.8. Este Chamamento Publico 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, 04 de setembro de 2024.

Antonio Elias Souza da Silva
Diretor Geral do INCAPER

CHAMADA PÚBLICA 002/2024 - INCAPER/ES

ANEXO I – 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 verdade e condizentes com a realidade dos fatos a época).

Nome do Proprietário/Proponente:

CPF ou CNPJ:

Assinatura:



ANEXO II – TERMO DE REFERÊNCIA

TERMO DE REFERÊNCIA

IDENTIFICAÇÃO			
Unidade Gestora:	Instituto Capixaba de Pesquisa, Assistência Técnica e Extensão Rural - Incaper		
Unid. Adm. Envolvidas:	Unidade de Controle Patrimonial e Gerência Administrativa		
Responsáveis:			
Data de Elab./ Atual.	26 de julho de 2024	Versão:	1

1. DO OBJETO

1.1. Locação de 01 (um) imóvel com, no mínimo, 250 m² de área total e com área construída mínima de 50 m², distribuídos em: 04 (quatro) salas, 02 (dois) banheiros, 01 (uma) cozinha. Também deverá possuir garagem ou espaço protegido para abrigar, no mínimo, 03 veículos oficiais.

1.2. O imóvel deve ser de qualidade comum, ou seja, não superior à necessária para cumprir as finalidades às quais se destina, devendo estar em plenas condições de uso, limpo e equipado com de energia elétrica, água, cada sala deve ter ponto para ligação de internet e telefone.

1.3. O imóvel deve estar localizado no perímetro urbano do município de Guarapari e possuir acessibilidade.

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

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. 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.

2.2. Mais especificamente com relação ao município de Guarapari, o Incaper possuía sede própria, entretanto, o mesmo precisou ser desocupado para que o Governo do Estado realizasse a obra de reurbanização da Orla de Guarapari. Com isso, foi cedido um outro

imóvel do Estado, para instalação do Escritório Local do Incaper, entretanto, o mesmo não estava em condições de ser ocupado imediatamente, necessitando de uma reforma para que pudesse abrigar o Escritório Local.

2.3. Devido a necessidade de desocupação do espaço, o Sindicato dos Trabalhadores Rurais daquele Município disponibilizou, provisoriamente, a sua sala de reuniões para que o Incaper não interrompesse suas atividades. Ocorre que o referido local é muito pequeno, não dando nenhum conforto para os servidores e para os produtores rurais que buscam orientações técnicas do Incaper

2.4. Visando realizar a reforma do espaço cedido pelo Governo do Estado, o Incaper contratou uma empresa para elaboração do projeto e, posteriormente, a SEAG contratou uma empresa para execução da reforma. Ocorre que, após a realização da licitação, a empresa desistiu de realizar a reforma.

2.5. Os profissionais da SEAG e Incaper estão realizando a revisão das planilhas de custos da reforma para que se possa iniciar um novo procedimento licitatório, a fim de que o imóvel possa abrigar o Escritório Local do Incaper, entretanto, estes procedimentos demandarão tempo considerável.

2.6. Assim, faz-se necessária a locação de um imóvel para funcionamento do Escritório Local, visando dar melhores condições de trabalho aos servidores e um atendimento adequado aos produtores rurais e outros cidadãos que buscam a prestação de serviços do Incaper.

2.7 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.

3.2. 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.

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

3.3.1. Publicação do Edital de chamada pública, dando o prazo de 15 dias para apresentação das propostas;

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

3.3.3. análise da documentação do locador;

3.3.4. Avaliação imobiliária pela CAI/SEGER;

3.3.5. Demais atos a serem adotados pela equipe de contratação para assinatura do contrato.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. O imóvel deve atender às especificações constantes do item 1.

4.2. O prazo de vigência da locação deverá ser de 02(dois) anos, a contar da publicação do contrato, 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 em área do perímetro urbano, não deve estar em área abandonada e sujeita a invasão, colocando em risco as pessoas e o patrimônio público.

4.5. O imóvel deve estar, preferencialmente, no primeiro piso e não possuir escadas. Se possuir escada, também deve ter rampa, ou um número máximo de 3 degraus, com o “espelho” baixo (inferior a 17 cm), para possibilitar a entrada de pessoas idosas;

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

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

4.8. Deve possuir cabeamento para ligação de internet e telefone.

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

4.10. O imóvel pode ser comercial ou uma residência, desde que atenda aos requisitos contantes do item 1.

4.11 Visita in Loco

4.11.1. Primeiramente será realizada uma visita pelo Coordenador ou servidores do Escritório Local de Guarapari para verificar se o espaço atende aos critérios estabelecidos neste Termo de Referência e Edital, e fazer um relatório avaliando se as instalações (imóvel, rede elétrica, rede hidráulica, pontos de internet e telefone) estão todas adequadas, se o imóvel apresenta segurança, acessibilidade, fazendo, inclusive, registro fotográfico. Registros de todas as particularidades do imóvel, que deverá ser assinado pelo vistoriador e locador, para evitar problemas quando o imóvel for devolvido ao proprietário;

4.11.2. Posteriormente, será feita uma visita pelos profissionais da CAI/SEGER que farão a avaliação do imóvel, para verificar se o valor está de acordo com o praticado no mercado.

4.12. 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.

5.2. Caso não seja possível a entrega na data o proprietário/contratado deverá comunicar ao Incaper, que avaliará o prazo necessário para realizar alguma adequação no imóvel, a fim de melhor atender às necessidades do Instituto.

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.

6.7. Fica convencionado entre as partes que poderá o Locatário rescindir o presente contrato antes do prazo de dois anos, caso a reforma do imóvel próprio seja concluída, 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. CRITÉRIOS DE PAGAMENTO

Do Prazo 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.

7.3. Ao enviar a solicitação de pagamento, o Gestor do Contrato deve especificar o período a que a obrigação se deve e 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. É defeso ao Locador exigir o pagamento antecipado do aluguel.

Da Forma de Pagamento

7.6. O pagamento será realizado por meio de transferência bancária, para conta corrente a ser informada pelo Locador.

Condições de Habilitação no Curso da Execução Contratual

7.7. 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.

7.8. 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.

7.9. 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.

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

7.11. 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.

7.12. 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

Da 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 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, conforme item 1.4;

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 8.1.2 e 8.1.3, estejam com o menor custo de aluguel.

Da Forma de Fornecimento

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

Das Exigências de Habilitação

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

Da Apresentação da Proposta

8.4. 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.

8.5. 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.

8.6. As propostas deverão ser apresentadas dentro do prazo estipulado no Edital, não sendo aceitas propostas extemporâneas.

8.7. Caso o proponente não apresente todos os documentos no momento do envio da proposta, os documentos remanescentes poderão ser recebidos até o momento da assinatura do contrato de locação.

8.8. 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.

8.9. 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.

Da Análise das Propostas

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

8.11. 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.

8.12. 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.

8.13. 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.

8.13.1. O valor mensal a ser pago pela locação do imóvel estará limitado ao valor estabelecido no Laudo de Avaliação elaborado pela CAI/SEGER;

8.13.2. O Laudo de Avaliação elaborado pela CAI/SEGER contemplará as benfeitorias e adequações a serem realizadas pelo proponente;

8.13.3. O Laudo de Avaliação será formalmente encaminhado ao(s) proponente(s) para ciência e sua manifestação quanto ao aceite ou não do valor avaliado.

9. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

9.1. O valor da contratação/aluguel apresentado pelo proponente será analisado e, posteriormente, determinado por laudo de avaliação, realizado pela CAI/SEGER, a partir de métodos técnicos e estatísticos.

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, 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

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

13. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

13.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento.

13.2. A contratação será atendida pela seguinte dotação:

- a) Gestão/Unidade: 31202 – Instituto Capixaba de Pesquisa, Assistência Técnica e Extensão Rural - Incaper
- b) Fonte de Recursos: 500 e/ou 501;
- c) Programa de Trabalho: 10.31.202.20.608.0038.2118;
- d) Elemento de Despesa: 3.3.90.36;

13.3. A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.

Elaborado por:
Edna Francisca Totola
Assessora Diretoria

Aprovado por:
Cleber Bueno Guerra
Diretor Setorial Administrativo-Financeiro

ANEXO I – PROPOSTA

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):	

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 05/09/2024 11:15:54 -03:00



INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO

Documento capturado em 05/09/2024 11:15:54 (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/2024-TBB6QG>