



## **EDITAL DE CHAMADA PÚBLICA Nº 002/2024**

### **PROCESSO 2024-N23DZ**

O INSTITUTO DE DEFESA AGROPECUÁRIA E FLORESTAL DO ESPÍRITO SANTO – IDAF, através da Unidade de Controle Patrimonial – UCP, no uso de suas atribuições e de acordo com o disposto no art. 10, inciso VII, do Decreto Estadual nº 3126-R/2012 e alterações posteriores, torna pública a pesquisa de mercado para **futura locação de imóvel para instalação da Gerência Local do Idaf em Santa Teresa/ES**, mediante o recebimento de propostas na forma especificada no Edital.

#### **1. DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

- 1.1. Aquisição do Edital:** O Edital e seus Anexos estarão disponíveis no site do Idaf (<https://idaf.es.gov.br/edital-de-chamamento-publico>).
- 1.2. Pedidos de esclarecimentos:** Maiores informações poderão ser obtidas junto a UCP (telefone: 27 3636-3819 / e-mail: [ucp.imoveis@idaf.es.gov.br](mailto:ucp.imoveis@idaf.es.gov.br)).
- 1.3. Prazo para entrega das propostas:** Em até 15 (quinze) dias corridos a contar da publicação do resumo do Edital de Chamada Pública no Diário Oficial do Estado do Espírito Santo.
- 1.4. Local de entrega das propostas:** As propostas deverão ser encaminhadas para o e-mail [ucp.imoveis@idaf.es.gov.br](mailto:ucp.imoveis@idaf.es.gov.br), com o título (Assunto) “Proposta para Locação de Imóvel - Santa Teresa”.

#### **2. OBJETO**

- 2.1.** Pesquisa de mercado para futura locação de imóvel comercial ou residencial, localizado em área urbana, para uso institucional que atenda às necessidades de instalação e funcionamento da Gerência Local do Idaf em Santa Teresa/ES.

#### **3. JUSTIFICATIVA**

- 3.1.** O Instituto de Defesa Agropecuária e Florestal do Espírito Santo (Idaf), é uma autarquia do Governo do Estado do Espírito Santo, vinculada à Secretaria da Agricultura, Abastecimento, Aquicultura e Pesca (Seag). O órgão tem como finalidade institucional promover e executar as políticas de defesa sanitária; de inspeção de produtos de origem animal; de controle e fiscalização das atividades agropecuária, florestal, pesqueira e da fauna silvestre, dos recursos hídricos e dos solos; bem como executar as políticas agrária e cartográfica, no território estadual.
- 3.2.** A Gerência Local de Santa Teresa (GLST) tem como atribuições o planejamento, o controle, a programação, a execução e o acompanhamento das atividades técnico-administrativas do Idaf, nos municípios de Santa Teresa/ES e São Roque do Canaã/ES, conforme Lei Complementar nº 197/2001 e suas alterações posteriores.



- 3.3.** Atualmente a GLST funciona em imóvel locado e o contrato de locação tem vencimento em setembro de 2024. Após ser provocada, a atual locadora manifestou pela opção de não renovação do contrato com o Idaf, optando inclusive pela venda do imóvel. A locadora notificou o Idaf para saber do interesse do órgão em exercer o direito de preferência na compra do imóvel, o qual informou através do Ofício nº 042/2024/IDAF/DIPRE não possuir interesse na referida compra. Posteriormente ao início do presente processo de locação de novo imóvel, a locadora manifestou interesse em continuar alugando seu imóvel, pois não encontrou interessados na compra do imóvel. No entanto, o valor mensal de aluguel pretendido pela locadora é muito superior ao valor de mercado avaliado pela Comissão de Avaliação Imobiliária (CAI) do Governo do Estado do ES.
- 3.4.** E considerando que, em conformidade com o Decreto 3126-R/2012, foi realizada a consulta à Secretaria de Estado de Gestão e Recursos Humanos – SEGER, sobre disponibilidade de bem imóvel no acervo do Estado, no município de Santa Teresa/ES, no entanto foi declarada a inexistência de imóvel; e
- 3.5.** Considerando que após consulta à Prefeitura Municipal de Santa Teresa/ES (PMST) sobre disponibilidade de imóvel para abrigar a GLST, no entanto, a PMST informou que também aluga imóveis para funcionamento de algumas de suas secretarias e setores, não tendo prédio público disponível para ceder ao Idaf;
- 3.6.** Assim, faz-se necessária uma pesquisa de mercado em Santa Teresa/ES, visando identificar imóvel com valor justo de mercado, para futura locação e instalação da GLST.

## **4. REQUISITOS DO IMÓVEL**

### **4.1. Condições Gerais:**

- a. O imóvel ofertado deverá ser único, ou seja, inscrito numa única matrícula, ou em caso de possuir mais de uma matrícula, deverão ser adjacentes e pertencerem ao mesmo proprietário;
- b. O imóvel deverá estar inteiramente regularizado, dispondo de todas as licenças, alvarás e demais documentações necessárias ao seu uso, bem como deverá atender a todas as exigências relativas ao Plano Diretor Municipal, Código de Obras Municipal e normas de segurança, especialmente as do Corpo de Bombeiros, no que couber;
- c. A edificação deverá apresentar boa estrutura física e em perfeitas condições de uso: pisos, paredes/divisórias, pinturas em geral, esquadrias, vidros, portas, fechaduras, instalações e acessórios hidráulicos, instalações e acessórios elétricos e telhado;
- d. A edificação não poderá apresentar patologias nos elementos que a compõem, como pontos de infiltração, mofo, manchas, trincas ou fissuras que comprometam ou venham a comprometer a segurança da estrutura.



#### 4.2. Localização:

- Localizado em área urbana do município de Santa Teresa/ES;
- Atendido com infraestrutura pública de rede elétrica, telefônica, internet, de água, de esgoto e de coleta de lixo;
- Com vias de acesso pavimentadas e não sujeitas a alagamentos;
- Com facilidade de acesso tanto por meio de veículos, como por meio transporte público municipal, se houver;
- Próximo a serviços bancários (bancos, terminais ou redes credenciadas) e serviços de alimentação.

#### 4.3. Arquitetura:

O imóvel deverá possuir:

- Área útil aproximada de 105 m<sup>2</sup>, na qual **NÃO DEVERÃO ESTAR INCLUÍDAS** áreas como varandas, halls, circulações, elevadores, áreas técnicas, garagens, etc.;
- Os seguintes ambientes, que serão detalhados posteriormente em planta baixa de leiaute:

Ambiente	Área aproximada	Capacidade aproximada <sup>1</sup>
Recepção	12 m <sup>2</sup>	1 pessoa
Sala gerente	9 m <sup>2</sup>	1 pessoa
Sala técnica 1	18 m <sup>2</sup>	2 pessoas
Sala técnica 2	18 m <sup>2</sup>	2 pessoas
Sala técnica 3	18 m <sup>2</sup>	2 pessoas
Arquivo/Almoxarifado	12 m <sup>2</sup>	-
Copa/Cozinha/Área Serv.	12 m <sup>2</sup>	-
Banheiro Feminino	3 m <sup>2</sup>	-
Banheiro Masculino	3 m <sup>2</sup>	-

- No mínimo uma copa/cozinha equipada com bancada em aço inox, granito ou mármore, pia, torneira, tomadas de energia e espaço suficiente para a colocação de geladeira, fogão, forno de micro-ondas e purificador de água;
- Área de serviço equipada com tanque e torneira;

<sup>1</sup> Adotada área de 9,00 m<sup>2</sup> (nove metros quadrados) por posto de trabalho para servidor, colaborador, terceirizado ou estagiário em dia normal de atividade, conforme Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Imóveis Institucionais da Administração Federal direta, autárquica e fundacional, do Ministério da Economia.



- e. No mínimo 01 banheiro feminino e 01 banheiro masculino, cada um equipado com pia, torneira, vaso sanitário, tampa de vaso, espelho, papeleira e ventilação/exaustão;
- f. Vão livre entre o piso e o forro igual ou superior a 2,50 metros;
- g. Área de estacionamento para veículos, localizada no próprio imóvel, com 04 vagas no mínimo;
- h. Atendimento às exigências relacionadas à acessibilidade arquitetônica de acordo com a NBR 9050/2020 - Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos;
- i. É DESEJÁVEL que o imóvel possua elementos de sustentabilidade ambiental, tais como reuso de água da chuva, células fotovoltaicas, etc.

#### **4.4. Instalações Hidrossanitárias:**

- a. As instalações hidrossanitárias deverão atender às orientações das normas técnicas da concessionária local, bem como, as prescrições das normas da ABNT;
- b. A edificação deverá estar livre de qualquer tipo de vazamento e apresentar perfeita condição de utilização das louças, registros, torneiras, válvulas e metais.

#### **4.5. Instalações Elétricas:**

- a. As instalações elétricas deverão atender às orientações das normas técnicas da concessionária local, bem como, as prescrições das normas da ABNT, em particular:
  - a.1. NBR 5.410/2004 (versão corrigida 2008) – Instalações Elétricas de Baixa Tensão;
  - a.2. NBR 14.136/2012 (versão corrigida 2021) – Plugues e tomadas para uso doméstico e análogo até 20 A/250 V em corrente alternada – Padronização;
  - a.3. NBR 5.419/2015, Partes 1 a 4 – Proteção contra descargas atmosféricas.
- b. Os cabos/fios, dutos, tomadas e disjuntores deverão estar de acordo com o dimensionamento das cargas previstas para as demandas do Idaf: 01 geladeira, 01 forno de micro-ondas, 01 purificador de água, 01 impressora, 08 computadores, 05 aparelhos de ar condicionado;
- c. O imóvel deverá possuir medição individual de energia para a área ofertada, por meio de relógio medidor.

#### **4.6. Tecnologia da Informação:**

- a. A rede lógica deverá atender as demandas do Idaf, disponibilizando pontos de rede para 01 impressora, ou 01 impressora por andar caso o imóvel possua mais de um pavimento, e para 08 computadores, conforme leiaute a ser fornecido pelo Idaf;



- b. O cabeamento estruturado deverá ser em CAT6, podendo ser lançado em tubulações embutidas na alvenaria ou em tubulações aparentes devidamente pintadas ou ainda em canaletas de PVC, com conectores RJ45 fêmea nas extremidades e numeração devidamente identificada;
- c. O cabeamento deverá estar em conformidade com as normas da ABNT e normas oficialmente recomendadas de outras entidades;
- d. O imóvel deverá possuir duto livre, embutido ou aparente, em sua fachada principal, interligando com a parte interna da edificação, para futura passagem de fibra ótica pelo provedor de internet.

## 5. APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS

- 5.1. As propostas deverão ser encaminhadas ao Idaf em até 15 (quinze) dias corridos a contar da publicação do resumo do Edital de Chamada Pública no Diário Oficial do Estado do Espírito Santo, para o e-mail [ucp.imoveis@idaf.es.gov.br](mailto:ucp.imoveis@idaf.es.gov.br), com o título (Assunto) “Proposta para Locação de Imóvel - Santa Teresa”.
- 5.2. Os proponentes deverão enviar a “Proposta de Locação de Imóvel”, conforme ANEXO I-A, devidamente preenchida e assinada, visando clareza e padronização das informações.
- 5.3. O valor mensal do aluguel deverá contemplar todos os custos necessários para a entrega do objeto da locação, como as adequações aos requisitos exigidos no Edital, taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem, IPTU, prêmio de seguro contra fogo e despesas extraordinárias de condomínio, quando assim estiver constituído.
- 5.4. O quantitativo de garagens não deverá ser considerado como unidades autônomas para aluguel, ou seja, o aluguel terá um valor único que contempla a edificação e as vagas de garagens.
- 5.5. A validade da proposta deverá ser de no mínimo 60 (sessenta) dias corridos da data da sua apresentação.
- 5.6. É vedada a apresentação de proposta por intermédio de terceiros, exceto na condição de procurador do titular do imóvel, mediante procuração por instrumento público com poderes específicos, acompanhada dos documentos pessoais tanto do outorgado quanto do outorgante.
- 5.7. 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.

## 6. ANÁLISE DAS PROPOSTAS, APROVEITAMENTO DA CHAMADA PÚBLICA E CONTRATAÇÃO

- 6.1. Na análise das propostas o Idaf poderá solicitar informações e documentos adicionais, realizar reuniões com os proponentes, visitar os imóveis, bem como realizar quaisquer diligências que



se façam necessárias para amplo conhecimento da situação dos imóveis objetos das propostas apresentadas.

- 6.2.** Em conformidade com o Art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/21<sup>2</sup>, se ocorrer algumas das hipóteses descritas abaixo, devidamente justificado no processo, ocorrerá o aproveitamento da Chamada Pública. Caso contrário, será realizada licitação.
- Apresentada mais de uma proposta e identificado apenas um imóvel que atenda aos requisitos necessários; ou
  - Apresentada apenas uma proposta, cujo imóvel atenda aos requisitos necessários.
- 6.3.** Ocorrendo a hipótese “a” ou “b” acima, o imóvel será avaliado pela Comissão de Avaliação de Imóveis do Governo do Estado do Espírito Santo (CAI), que contemplará possíveis benfeitorias e adequações a serem realizadas pelo proponente e indicará o valor do imóvel ao preço de mercado. O valor indicado no laudo de avaliação será o valor máximo a ser pago pelo imóvel.
- 6.4.** Na situação em que o valor proposto seja superior ao da avaliação e o proponente não anuir com o resultado do laudo de avaliação, sua proposta será desconsiderada.
- 6.5.** A locação do imóvel será formalizada por meio de “*Contrato de Locação de Imóvel*”, celebrado entre o Idaf, a ser denominado LOCATÁRIO, e o proponente, a ser denominado LOCADOR, que observará os termos da Lei Federal nº 8.245/91 e supletivamente pela Lei Federal nº 14.133/21 e demais normas legais pertinentes.
- 6.6.** Para a formalização do Contrato será utilizada a minuta padrão “*Contrato de locação de bem imóvel - Administração como Locatária*” constante no <https://pge.es.gov.br/minutas-padronizadas-outros>, e o proponente deverá apresentar os documentos listados no ANEXO I-B deste Edital.
- 6.7.** O prazo de vigência da locação será de 24 meses e terá início no dia posterior ao da publicação do respectivo instrumento no Portal Nacional de Contratações Públicas - PCNP, prorrogável por até 10 (dez) anos, na forma dos artigos 106 e 107 da Lei nº 14.133/2021.

## 7. RECEBIMENTO DO IMÓVEL

- 7.1.** Na hipótese de o imóvel não apresentar todos os requisitos descritos no item 4, o proponente poderá declarar em sua proposta, disponibilidade em realizar as devidas obras de adequações.
- 7.2.** As obras no imóvel relativas à adequação aos requisitos exigidos no presente Edital, serão de responsabilidade financeira e administrativa do LOCADOR.
- 7.3.** Após a assinatura do contrato, o LOCADOR terá um prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos, contados a partir da publicação do resumo do contrato no Diário Oficial do Estado do Espírito

<sup>2</sup> Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

V - Aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha;



Santo, para realizar as adequações necessárias e entregar o imóvel ao Idaf em perfeitas condições de funcionamento e devidamente limpo.

**7.4.** O Idaf fornecerá ao LOCADOR leiaute contendo as seguintes informações:

- a. compartimentação dos ambientes internos da edificação, caso haja necessidade, podendo ser utilizado divisória/porta tipo Eucatex;
- b. disposição dos postos de trabalho nos ambientes da edificação;
- c. locação dos pontos de rede e elétrico para atendimento aos postos de trabalho e outros equipamentos.

**7.5.** O Idaf acompanhará as adequações feitas no imóvel pelo LOCADOR e ao término, confirmando que o imóvel está de acordo com o descrito neste Edital, emitirá o “Termo de Recebimento do Imóvel”, o qual deverá ser assinado pelas partes, LOCADOR e LOCATÁRIO, e então receberá definitivamente as chaves para efetivar a sua ocupação.

**7.6.** Os efeitos financeiros do contrato de locação iniciarão somente a partir do recebimento definitivo do imóvel em conformidade com o item 7.5.

## **8. OBSERVAÇÕES GERAIS**

**8.1.** O presente Edital não implica em aceite de quaisquer das propostas apresentadas, nem em obrigatoriedade de locação do imóvel.

**8.2.** Os casos omissos porventura existentes serão resolvidos pelo Idaf em conformidade com a legislação vigente.

*assinado eletronicamente*

**LEONARDO CUNHA MONTEIRO**

Diretor Geral

*assinado eletronicamente*

**JOSIANA MARIA CERUTTI**

Presidente da UCP Imóveis - IDAF



## ANEXO I-A

### PROPOSTA DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

#### 1. PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL (Pessoa Física ou Pessoa Jurídica)

- Nome ou Razão Social:
- CPF ou CNPJ:
- Endereço:
- Telefone de contato:
- E-mail de contato:

#### 2. REPRESENTANTE LEGAL (se houver)

- Nome:
- CPF:
- Endereço:
- Telefone de contato:
- E-mail de contato:

#### 3. DADOS DO IMÓVEL

- Endereço completo:
- Matrícula (cartório):
- Inscrição Fiscal e Imobiliária (Prefeitura):
- Área útil (ver item 4.3.a do Edital):
- Área total construída:
- Vagas de garagens:

#### 4. VALORES

- Valor mensal da locação do imóvel (em real – R\$):
- Valor mensal do condomínio (quando assim estiver constituído):

##### Notas:

1. O valor mensal do aluguel deverá contemplar todos os custos necessários para a entrega do objeto da locação, como as adequações aos requisitos exigidos no Edital, taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem, IPTU, prêmio de seguro contra fogo e despesas extraordinárias de condomínio, quando assim estiver constituído;
2. O quantitativo de garagens não deverá ser considerado como unidades autônomas para aluguel, ou seja, o aluguel terá um valor único que contempla a edificação e as vagas de garagens.



## 5. PRAZO DE ENTREGA DO IMÓVEL

- Prazo para a entrega definitiva do imóvel/entrega das chaves (em dias corridos):

### Notas:

3. Prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos, improrrogáveis, contados a partir da publicação do resumo do Contrato no Diário Oficial do Estado do Espírito Santo.

## 6. VALIDADE DA PROPOSTA

- Validade da proposta (em dias corridos):

### Notas:

4. A validade da proposta deverá ser de no mínimo 60 (sessenta) dias corridos da data da sua apresentação.

## 7. DOCUMENTOS DO IMÓVEL

Documentos a serem enviados juntamente com a presente proposta:

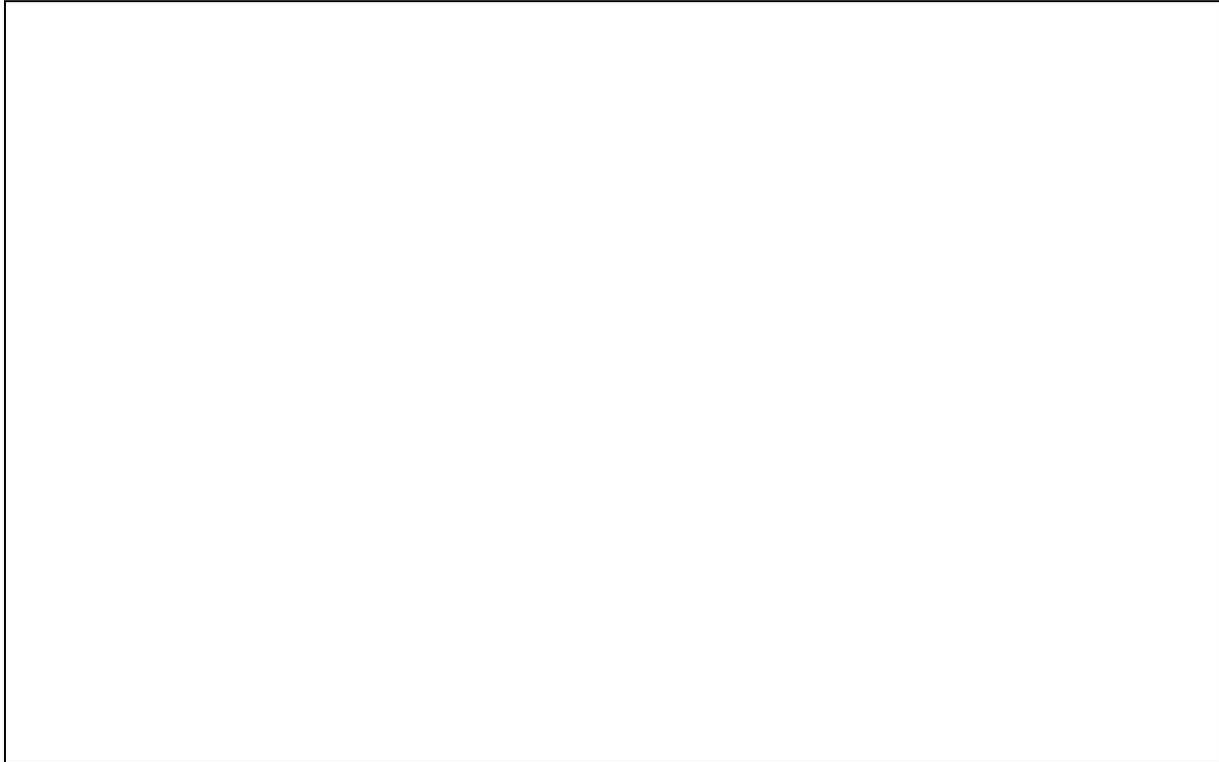
1. Projeto arquitetônico, se existir, ou planta de caracterização, em PDF ou em CAD (extensão DWG);
2. Se existir, projeto estrutural, elétrico, hidrossanitário, ar condicionado, SPDA, prevenção e combate a incêndio;
3. Certidão da matrícula do imóvel atualizada, emitida pelo Cartório de Registro Geral de Imóveis competente;
4. Espelho cadastral do imóvel, obtido junto à prefeitura municipal, contendo os números de inscrição fiscal e/ou inscrição imobiliária;
5. Certidão negativa de débitos municipal, **DO IMÓVEL**;
6. Certidão negativa de débito junto às concessionárias de serviço público de água e de energia elétrica;
7. Se houver condomínio, declaração de quitação de despesas condominiais assinada pelo síndico, com firma reconhecida;
8. Se existir, “Habite-se” da edificação;
9. Licenciamentos Municipais e do Corpo de Bombeiros Militar do Espírito Santo – CBMES, no que couber.



## 8. REGISTROS FOTOGRÁFICOS DO IMÓVEL

Inserir fotos atualizadas do imóvel, externas e internas, com as respectivas legendas. Não se limitar ao quantitativo abaixo configurado, podendo inserir quantas forem necessárias para um melhor conhecimento do imóvel.

Legenda:
Legenda:



Legenda:



Legenda:



## 9. DECLARAÇÃO DE DISPONIBILIDADE

*Declaro, como proprietário, a disponibilidade em executar obras de adequações do imóvel, incluso alterações e acréscimos relativos à compartimentação, rede elétrica, rede lógica, sanitários, copa/cozinha/área de serviço, acessibilidade, entre outras, bem como regularização de licenças, caso necessário, para a acomodação do IDAF.*

## 10. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

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

\_\_\_\_\_/ES, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20XX.

Assinatura: \_\_\_\_\_

Nome do Proprietário/Proponente:

CPF ou CNPJ:



## ANEXO I-B

### DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA A EFETIVA CONTRATAÇÃO

Os documentos abaixo (originais ou cópias) deverão ser apresentados para a formalização do “*Contrato de Locação de Imóvel*”, e suas regularidades deverão ser mantidas, no que couber, durante a vigência do Contrato:

#### **DO PROPRIETÁRIO, se for Pessoa Física:**

1. Cédula de identidade;
2. Cadastro pessoa física (CPF);
3. Comprovante de endereço;
4. Certidões negativas de débitos (municipal, estadual, federal, FGTS e trabalhista).

#### **DO PROPRIETÁRIO, se for Pessoa Jurídica:**

1. Contrato social e suas respectivas alterações;
2. Documentos comprobatórios de sua representação legal;
3. Certidões negativas de débitos (municipal, estadual, federal, FGTS e trabalhista).

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

**JOSIANA MARIA CERUTTI**  
PRESIDENTE (COMISSAO DE UNIDADE DE CONTROLE  
PATRIMONIAL - IDAF)  
01011200001 - IDAF - GOVES  
assinado em 25/06/2024 14:22:54 -03:00

**LEONARDO CUNHA MONTEIRO**  
DIRETOR GERAL  
01011200001 - IDAF - GOVES  
assinado em 25/06/2024 14:59:03 -03:00



**INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO**

Documento capturado em 25/06/2024 14:59:03 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)  
por JOSIANA MARIA CERUTTI (PRESIDENTE (COMISSAO DE UNIDADE DE CONTROLE PATRIMONIAL - IDAF) -  
01011200001 - IDAF - 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-RPRL6W>