**CHAMAMENTO PÚBLICO Nº. 002/2017**

**EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO DE PROCURA DE IMÓVEL PARA POSSÍVEL LOCAÇÃO**

O INSTITUTO DE DEFESA AGROPECUÁRIA E FLORESTAL DO ESPÍRITO SANTO – IDAF torna publico o presente Edital de Chamamento Público de procura de imóvel para possível locação, visando instalação e funcionamento do Escritório Local do IDAF em São Mateus/ES, sob o processo administrativo nº 79721540, nas condições e quantidades abaixo descritas.

# CONDIÇÕES PARA PARTICIPAÇÃO

* 1. Poderão participar deste certame pessoas físicas ou jurídicas, proprietárias do imóvel ofertado compatível com o objeto dessa consulta e que atendam às condições exigidas neste Edital e seus Anexos.
	2. Não poderão participar deste certame:
1. Interessados que se encontrem com falência decretada, em processo de recuperação judicial ou extrajudicial, concurso de credores, dissolução e liquidação;
2. Interessados que tenham sido declarados inidôneos para licitar ou contratar com a Administração Pública ou punidos com a sanção de suspensão temporária do direito de licitar e contratar com o IDAF.

# OBJETO

* 1. Pesquisa de mercado para possível locação de um único imóvel comercial, localizado em área urbana, para uso institucional que atenda às necessidades de instalação e funcionamento do Escritório Local do IDAF em São Mateus/ES.

# JUSTIFICATIVA

* 1. Por muitos anos o IDAF teve seu escritório local de São Mateus localizado em imóvel concedido pelo INCAPER. Foram realizadas manutenções neste imóvel, incluindo revisão de instalações elétricas, esquadrias, pisos e revestimentos, instalação de divisórias e pinturas, uma concluída em março/2011 e outra em fevereiro/2012, totalizando um valor de R$ 43.442,92. Essas manutenções não foram suficientes e posteriormente não foram realizadas novas manutenções, pois nos últimos anos o IDAF não dispunha de orçamento considerável para execução de reforma de seus escritórios. Ao longo dos anos a edificação foi acumulando patologias em seus elementos construtivos, destacando as trincas ativas progressivas e o subdimensionamento da rede elétrica ocasionando curtos circuitos e falta de energia elétrica, comprometendo a segurança das pessoas, dos bens e dos documentos no local, inclusive foi emitido laudo pela Defesa Civil do município, alertando sobre os riscos da edificação, conforme processo 75271087.
	2. Por esses motivos, em janeiro/2017 o IDAF desocupou esse imóvel e passou a ocupar um espaço concedido pela CEASA Norte. Na época a CEASA Norte ainda estava operante, bem como existia planejamento para instalação de outros órgãos e entidades no local. No entanto, atualmente o IDAF está sozinho na enorme área da CEASA que fica afastada da região central do município e esses fatores geram desconforto e insegurança aos servidores públicos e aos usuários dos serviços do IDAF, além de gerar maiores custos com vigilância para amenizar os riscos existentes. Outra situação crítica é o fato de estar alocado de forma precária quanto ao layout.
	3. Em conformidade ao Decreto 3126-R/2012, foi realizada a consulta à Secretaria de Estado de Gestão e Recursos Humanos sobre disponibilidade de bem imóvel no acervo do Estado, no município de São Mateus, no entanto foi declarada a inexistência de imóvel.
	4. Assim, uma solução a curto prazo é a locação de um imóvel, sendo então necessária a pesquisa de mercado para possível locação de imóvel visando instalação e funcionamento do Escritório Local do IDAF em São Mateus/ES.

# REQUISITOS DO IMÓVEL

* 1. **Condições Gerais:**
1. 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);
2. A edificação não poderá apresentar patologias nos elementos que a compõem, como trincas ou fissuras que comprometam ou venham a comprometer a segurança da estrutura, pontos de infiltração, mofo e manchas;
3. O LOCADOR deverá adaptar a edificação às necessidades do IDAF quanto às instalações elétricas, rede de telefonia/internet e normas de acessibilidade.
	1. **Localização:**
4. Localizado em área urbana do município de São Mateus;
5. Atendido com infraestrutura pública de rede elétrica, telefônica, internet, de água, de esgoto e de coleta de lixo;
6. Com vias de acesso pavimentadas e não sujeitas a alagamentos;
7. Com facilidade de acesso tanto por meio de veículos, como por meio transporte público municipal;
8. Próximo a serviços bancários (bancos, terminais ou redes credenciadas) e serviços de alimentação.
	1. **Arquitetura:**

O imóvel deverá possuir:

1. Área mínima construída de 150 m²;
2. Vão livre entre o piso e o forro igual ou superior a 2,50 metros;
3. No mínimo uma copa/cozinha equipada com pia, torneira, tomadas de energia e espaço suficiente para a colocação de geladeira, fogão, purificador de água e forno de micro-ondas;
4. Área de serviço equipada com tanque e torneira;
5. Banheiro feminino e masculino;
6. Área de estacionamento para veículos, localizada no próprio imóvel, com de 07 vagas, no mínimo;
7. Atendimento às exigências relacionadas à acessibilidade arquitetônica de acordo com a NBR 9050/2015 - Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos;
8. É DESEJÁVEL que o imóvel possua elementos de sustentabilidade ambiental, tais como reuso de água da chuva, células fotovoltaicas etc..
	1. **Instalações Elétricas:**
9. Deverá atender às orientações das normas técnicas da concessionária local, bem como, as prescrições das normas da ABNT, em particular:
10. NBR 5.410/2004 (versão corrigida 2008) – Instalações Elétricas de Baixa Tensão;
11. NBR 14.136/2012 (versão corrigida 2013) – Plugues e tomadas para uso doméstico e análogo até 20 A/250 V em corrente alternada – Padronização;
12. NBR 5.419/2015, Partes 1 a 4 – Proteção contra descargas atmosféricas.
13. Cabos, fiação, dutos e sistemas de proteção deverão estar de acordo com o dimensionamento da carga prevista para o imóvel;
14. O imóvel deverá possuir medição individual de energia para a área ofertada, por meio de relógio medidor.
	1. **Tecnologia da Informação:**

Cabeamento estruturado:

1. O IDAF, em conformidade com suas necessidades, fornecerá indicação de locação de pontos de rede (internet e telefonia) para que o LOCADOR execute as instalações de telefonia/internet;
2. Todo cabeamento deverá ser lançado em tubulações embutidas na alvenaria ou tubulações aparentes devidamente pintadas ou ainda em canaletas de PVC;
3. As tomadas de rede deverão seguir o mesmo padrão da tubulação.
	1. **Instalações Hidrossanitárias:**
4. As instalações hidrossanitárias deverão atender às normas e padrões exigidos pela concessionária local e pelas normas da ABNT;
5. A edificação deverá estar livre de qualquer tipo de vazamento e apresentar perfeita condição de utilização das louças, registros, torneiras, válvulas e metais;
6. Cada banheiro deverá possuir no mínimo pia, torneira, vaso sanitário, tampa de vaso, espelho, papeleiras e ventilação/exaustão;
7. Para a copa, a bancada deverá ser em aço inox, granito ou mármore.

# PROPOSTAS

* 1. As propostas deverão ser encaminhadas ao IDAF, situado na Rua Desembargador José Fortunato Ribeiro, nº 95, Mata da Praia, Vitória/ES, Cep: 29.066-070, aos cuidados do DEARH, ou para o e-mail dearh@idaf.es.gov.br em até 07 (sete) dias a contar da publicação do resumo do Edital de Chamamento Público no Diário Oficial do Estado do Espírito Santo, incluindo o dia da publicação, no horário de 9h às 16h.
	2. Os proponentes deverão apresentar os seguintes documentos (cópias simples legíveis) do imóvel:
1. “Proposta de Locação de Imóvel”, conforme modelo anexo, devidamente preenchida e assinada, visando clareza e padronização das informações;
2. Planta baixa impressa, ou em PDF, ou em CAD (extensão DWG);
3. Fotos atualizadas;
4. Certidão da matrícula do imóvel atualizada emitida pelo Cartório de Registro Geral de Imóveis competente;
5. Espelho cadastral do imóvel, obtido junto à prefeitura municipal, contendo os números de inscrição fiscal e inscrição imobiliária;
6. Carta de “Habite-se”;
7. Certidão negativa de débitos municipal.
	1. É vedada a apresentação de proposta por intermédio de corretor de imóveis ou empresa do ramo, exceto na condição de procurador do titular do imóvel, mediante procuração por instrumento público com poderes específicos.

# ANÁLISE DAS PROPOSTAS E ELEIÇÃO DO IMÓVEL

* 1. Na análise das propostas o IDAF poderá solicitar informações e documentações 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.
	2. O IDAF, em conformidade com o Art. 99 do Decreto Estadual n° 3.126-R/12**[[1]](#footnote-1)** e com o Art. 24, inciso X, da Lei Federal nº 8.666/93**[[2]](#footnote-2)**, selecionará o imóvel observando a conveniência e oportunidade da contratação pela Administração, levando em consideração, em especial, a sua localização, estrutura física, acessibilidade, condições das instalações elétricas e hidráulicas, e o valor pretendido para a futura locação.
	3. Após atendimento às exigências do Chamamento Público, o imóvel eleito será avaliado pela Comissão de Avaliação de Imóveis do Governo do Estado do Espírito Santo (CAI), que 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.
	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.

# CONTRATAÇÃO

* 1. A eventual locação será formalizada por meio de “*Contrato de Locação de Imóvel*”, celebrado entre o IDAF, a ser denominado LOCATÁRIO, e o proponente escolhido, a ser denominado LOCADOR, que observará os termos da Lei Federal nº 8.245/91 e supletivamente pela Lei Federal nº 8.666/93 e demais normas legais pertinentes.
	2. 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>.

# RECEBIMENTO DO IMÓVEL

* 1. O IDAF, em até 05 (cinco) dias da publicação do resumo do Contrato no Diário Oficial do Estado do Espírito Santo, fornecerá o layout com a indicação das posições onde deverão ser instalados os pontos de rede (internet e telefonia).
	2. O imóvel deverá ser entregue ao IDAF em perfeitas condições de funcionamento, de acordo com o descrito neste Edital e devidamente limpo, em até 15 (quinze) dias corridos, improrrogáveis, contados a partir da publicação do resumo do Contrato no Diário Oficial do Estado do Espírito Santo.
	3. O IDAF acompanhará as adequações feitas no imóvel pelo LOCADOR, ao término, confirmando que o imóvel está de acordo com as características descritas neste Edital, emitirá o “Termo de Recebimento do Imóvel” e receberá definitivamente as chaves para efetivar a sua ocupação.
	4. Os efeitos financeiros da contratação só serão produzidos a partir “Recebimento do Imóvel”.

# OBSERVAÇÕES GERAIS

* 1. Quaisquer esclarecimentos poderão ser obtidos junto ao DEARH (telefone: (27) 3636-3776 / e-mail: dearh@idaf.es.gov.br).
	2. O presente Edital não implica em aceite de quaisquer das propostas apresentadas, nem em obrigatoriedade de locação do imóvel.
	3. Os casos omissos porventura existentes serão resolvidos pelo IDAF em conformidade com a legislação vigente.

Vitória/ES, 20 de novembro de 2017.

**ANEXO I**

**PROPOSTA DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL**

1. **PROPONENTE** (Pessoa Física ou Pessoa Jurídica)
* Nome / Razão Social:
* CPF / CNPJ:
* Identidade / Inscrição Estadual:
* Endereço:
1. **REPRESENTANTE LEGAL**
* Nome:
* Nacionalidade:
* Estado civil:
* Profissão:
* Telefone(s) de contato:
* E-mail:
1. **IMÓVEL**
* Endereço completo:
* Matrícula:
* Inscrição Fiscal:
* Inscrição Imobiliária:
* Código de identificação na operadora de energia elétrica:
* Código de identificação na operadora de serviço de água e esgoto:
* Área do terreno:
* Área construída:
* Vagas de garagens:
1. **VALOR**
* 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 previstas 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.
3. **PRAZO**
* Prazo para a entrega definitiva do imóvel/entrega das chaves (em dias corridos):

**Notas:**

1. Prazo máximo de 15 (quinze) dias corridos, improrrogáveis, contados a partir da publicação do resumo do Contrato no Diário Oficial do Estado do Espírito Santo.
2. **VALIDADE**
* Validade da proposta (em dias corridos):

**Notas:**

1. A validade mínima da proposta deverá ser de 90 (noventa) dias corridos da data da sua apresentação.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ES, \_\_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ de 2017.

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

Assinatura do Proponente

**ANEXO II**

**DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA A EFETIVA CONTRATAÇÃO**

As cópias autenticadas dos documentos abaixo deverão ser entregues para a formalização do “*Contrato de Locação de Imóvel*”, e suas regularidades deverão ser mantidas, no que couber,

durante a vigência do Contrato:

**Do Imóvel:**

1. Certidão Negativa de Ônus Reais do imóvel;
2. Espelho cadastral do imóvel, obtido junto à prefeitura municipal, contendo os números de inscrição fiscal e inscrição imobiliária;
3. Certidões referentes aos tributos que incidam sobre o imóvel;
4. Carta de “Habite-se”;
5. Certidão negativa de débito junto às concessionárias de serviço público de água e de energia elétrica;
6. Se houver condomínio, declaração de quitação de despesas condominiais assinada pelo síndico, com firma reconhecida;
7. Projetos: arquitetônico aprovado na prefeitura, e se existir, projeto estrutural, elétrico, de rede, hidrossanitário, ar condicionado, SPDA, prevenção e combate a incêndio.

**Do Vendedor - Pessoa Física:**

1. Cédula de identidade;
2. Cadastro pessoa física (CPF);
3. Comprovante de endereço;
4. Certidão de nascimento/casamento atualizada;
5. Certidões negativas de débitos (municipal, estadual, federal, INSS, FGTS e trabalhista);
6. Se a pessoa for casada, ressalvado regime de separação total de bens, apresentar também as certidões negativas do cônjuge.

**Do Vendedor - Pessoa Jurídica:**

1. Inscrição no CNPJ;
2. Contrato social e suas respectivas alterações;
3. Documentos comprobatórios de sua representação legal;
4. Certidões negativas de débitos (municipal, estadual, federal, INSS, FGTS e trabalhista).
1. Art. 99. O processo de dispensa ou inexigibilidade de licitação é de iniciativa do Órgão ou Entidade interessada, a quem cabe sua execução, e deverá se limitar às hipóteses previstas nos artigos 24 e 25 da Lei Federal nº 8.666/93 e alterações posteriores. [↑](#footnote-ref-1)
2. Art. 24. É dispensável a licitação:

X - para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia; [↑](#footnote-ref-2)