



MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria executiva
Subsecretaria de Gestão Corporativa

Superintendência da Diretoria de Administração Logísticas do Ministério da Economia no Estado de São Paulo

Divisão de Recursos Logísticos

MODELO DE AVISO DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 001/2019

A Superintendência da Diretoria de Administração Logísticas do Ministério da Economia no Estado de São Paulo pretende realizar locação de imóvel que atenda às necessidades da Procuradoria Regional da Fazenda Nacional na 3ª Região – PRFN3. Para tanto deverão ser apresentadas propostas lacradas, nas quais o(s) proprietário(s) (pessoa jurídica ou física) deverá cumprir as exigências mínimas listadas no programa de necessidades.

ENTREGA DAS PROPOSTAS:

DATA: De 01/10/2019 a 31/10/2019, das 09:00hs às 12:00hs e das 13:00hs às 17:00hs (horário de Brasília).

ENDEREÇO: Av. Prestes Maia, 733 – 16º andar – sala 1607 – Luz, CEP 01031-001 – São Paulo-SP.

OBSERVAÇÃO: Entregar o envelope lacrado e identificado da seguinte forma:
Proposta para locação de imóvel
(Inserir a forma de apresentação da identificação do envelope.)

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES: Para obtenção de informações adicionais e esclarecimento de dúvidas, utilize o endereço de e-mail: eqcop.pregao.sp.samf@fazenda.gov.br

Donizeti de Carvalho Rosa

Superintendência da Diretoria de Administração Logísticas do Ministério da Economia no Estado de São Paulo.



MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria executiva
Subsecretaria de Gestão Corporativa

Superintendência da Diretoria de Administração Logísticas do Ministério da Economia no Estado de São Paulo

Divisão de Recursos Logísticos

PROGRAMA DE NECESSIDADES

Este documento tem por objetivo fornecer aos interessados no Aviso de Chamamento Público, as especificações mínimas que deverão ser seguidas para o atendimento do objeto, não limitando a gama de possibilidades a serem ofertadas pelos interessados.

A Administração, em face das propostas iniciais, poderá negociar com os Proponentes, até que se defina uma proposta definitiva, a ser então avaliada conclusivamente, a fim de se obter a maior vantajosidade sob os aspectos técnico, administrativo e financeiro.

A Procuradoria Regional da Fazenda Nacional na 3º Região tem sua sede principal em São Paulo, na Alameda Santos, nº 647. O referido imóvel possui área útil de 5.923,95 m² e área construída de 11.162,74 m².

Em razão da ampliação de sua estrutura física, o referido órgão, em 2011, envidou esforços na locação de um único imóvel capaz de acomodar a totalidade do mesmo. Todavia, em face da inexistência, no mercado, optou pela locação complementar de outra edificação, localizada na Avenida Brigadeiro Luiz Antônio, nº 2.543 com área útil de 3.157,72 m² e área construída de 9.234,73 m².

A presente locação proporcionará a obtenção de área de trabalho mais adequada para a realização das atividades do órgão, facilitando o gerenciamento dessas atividades de maneira mais eficiente e um melhor atendimento ao público, no padrão e qualidade definidos institucionalmente.

O imóvel, no momento da entrega das chaves, deverá estar com a infraestrutura adaptada aos padrões da PRFN/3 e em condições de operação, devendo atender, ainda, às seguintes exigências:

- possuir área útil de expediente (escritório) entre 5.400 m² a 6.000 m². Entendendo-se como área útil de expediente, a efetivamente utilizada pelo setor operacional e administrativo da PRFN/3, descontado inclusive as áreas de paredes

e pilares e não abrangendo as áreas de uso comum (garagens, escadarias, banheiros, halls, caixas/sala de máquinas de elevadores, recepções, auditórios, copas/cozinhas, refeitórios, arquivos, entre outras áreas consideradas de uso comum), para alocação de todas as unidades em um único imóvel, sendo:

- 300 m² área destinada a auditório, climatizados, com cabeamento de rede lógica e elétrica preferencialmente sob piso elevado em toda estrutura, se for o caso, possibilidade de divisão de ambientes e instalação de banheiros/sanitários de uso privativo, pontos de energia, dados, voz, iluminação, equipamentos de informática e audiovisual, providos de acessibilidade.

- no mínimo 100 m² para instalação de arquivos, com acabamentos de rede lógica, elétrica e de telefonia, pontos de iluminação e possibilidade de instalação de sistema de climatização.

- no mínimo 200 m² para abrigar almoxarifados, com acabamentos de rede lógica, elétrica e de telefonia, pontos de iluminação e possibilidade de instalação de sistema de climatização.

- no mínimo 150 m² para instalação de atendimento ao público, com entrada independente, climatizados, com cabeamento de rede lógica e elétrica preferencialmente sob piso elevado em toda estrutura, provido de banheiros/sanitários, pontos de energia, dados, voz, iluminação, providos de acessibilidade.

- 150 m² reservados para refeitórios, com ponto de água, esgoto e tomadas.

- 200 m² reservados para vestiários de terceirizados, com ponto de água, esgoto, tomadas, chuveiros etc.

ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

1. GENERALIDADES

O imóvel comercial a ser locado deverá, obrigatoriamente, atender aos seguintes requisitos:

- Área de expediente (escritório) entre 5.400 m² a 6.000 m²;
- Altura mínima entre piso e teto (pé direito de acordo com a legislação);
- Número mínimo de 22 vagas de garagens;
- Área mínima para auditório e salas coletivas de 300 m²;
- Área mínima para refeitório de 150 m²;
- Área mínima para arquivo de 100 m² ;
- Área mínima para atendimento ao público (entrada independente) de 150 m²;
- Área mínima para almoxarifado de 200 m²;
- Área mínima para vestiários de 200m².

2. OBJETO

Prospecção do mercado imobiliário em São Paulo/SP visando a futura locação de imóvel para abrigar a sede da Procuradoria Regional da Fazenda Nacional na 3ª Região – PRFN/3, mediante coleta de propostas de imóvel comercial que atenda aos requisitos mínimos ora especificados, observados os melhores preços.

3. DO EDIFÍCIO

Por questões de segurança e de proximidade com todos os prédios da Justiça federal na qual a PRFN/3ª Região realiza carga de processos, protocolos de petições e despachos junto a magistrados, portanto, o imóvel ofertado deve ser monouitário e estar localizado a um raio de, no máximo, 1,5 km do Edifício Sede do Tribunal Regional Federal da 3ª Região, situado na Av. Paulista, 1842 - Torre Sul - Bela Vista - São Paulo/SP - CEP 01310-936.

Esta referência também permitirá que a PRFN/3 fique próxima à sede do Ministério da Fazenda na Av. Prestes Maia, ao Fórum João Mendes, ao Tribunal de Justiça no Estado de São Paulo, à Delegacia da Receita Federal do Brasil em Administração Tributária de São Paulo – DERAT, à Delegacia da Receita Federal do Brasil de Maiores Contribuintes – DEMAC e à Delegacia Especial da Receita Federal do Brasil de Instituições Financeiras – DEINF, todos órgãos públicos que a PRFN/3 possui relação muito próxima.

O imóvel deverá atender as seguintes exigências:

- a. Possuir área útil de expediente (escritório) entre 5.400 m² a 6.000 m.
- b. O imóvel deverá estar com todas as instalações aptas para a ocupação até o dia **31 de dezembro de 2020**.
- c. A área ofertada para locação deve, preferencialmente, ser apresentada em vãos livres, com pé direito nos locais de permanência prolongada de, no mínimo, 2,50m ou maior, se exigido pela legislação local, e nos demais ambientes de acordo com o Código de Edificações do Município de São Paulo.
- d. Apresentar iluminação e aeração em todos os compartimentos habitáveis, por Intermédio de janelas ou vãos que se comuniquem diretamente com espaços exteriores.
- e. Deve contar, nas áreas comuns, com banheiros em número compatível com a lotação do prédio, dimensionados segundo exigências do Código de Edificações do Município de São Paulo e nos normativos vigentes, inclusive nos de acessibilidade, bem como devem

estar em perfeitas condições de uso, sem nenhum tipo de vazamento, trinca, quebra e com todos os acessórios necessários ao bom uso.

f. Possuir reservatórios de água superior com capacidade de aproximadamente 50m³ e caixa inferior com capacidade de aproximadamente 70 m³ ou o suficiente para o consumo de 800 pessoas acrescido de reserva de incêndio, neste cálculo não está inclusa a água para o sistema de ar condicionado.

g. Possuir estacionamento para no mínimo 22 vagas de veículos sendo 2 destinadas a cadeirantes, demarcadas com dimensões de acordo com o Código de Obras e Edificações do Município de São Paulo, além de bicicletário equipado com barras ou ganchos para a guarda de não menos de 10 bicicletas, conforme determinação da Lei nº 13.995 de 10 de junho de 2005.

h. O imóvel deverá atender todas as normas federais, estaduais, municipais, (entre elas a do Corpo de Bombeiros Militar do Estado de São Paulo, Plano Diretor de Orçamento Territorial – PDOT e Plano Diretor Local – PDL), nos normativos e padrões das concessionárias de serviços públicos de energia elétrica, água e telefonia, e na legislação vigente de acessibilidade às pessoas portadoras de necessidades especiais (Norma Técnica da ABNT NBR 9.050/2015) e estar localizado em:

i. Local de fácil acesso de veículos e caminhões de pequeno porte.

ii. Local com acesso a vias pavimentadas.

iii. Local atendido pela rede de transporte público regular do Município de São Paulo, em especial com distância não superior à 1,5 km de estação do metrô.

iv. Local não sujeito a alagamentos nas vias em torno do edifício.

v. Local atendido com infraestrutura de rede elétrica, telefônica, de água encanada, de esgoto e de coleta de lixo. vi. Local que atenda outros requisitos especificados no Aviso de Chamamento Público.

i. Possuir elevadores em número mínimo de 3 (três), suficiente para atendimento ao transporte diário de uma população fixa de aproximadamente 750 pessoas, dimensionados de acordo com as normas NBR 207/1999 e NBR 13.994/2000 da ABNT, bem como para transporte diário de processos, sendo pelo menos um adaptado para portadores de deficiência conforme ABNT NBR 9050/2015.

j. Possuir, no mínimo, um gerador elétrico com capacidade para alimentar os elevadores, equipamentos eletrônicos como switches dos andares, sala de informática (servidores), PABX, bombas de água de recalque, bombas de água dos

hidrantes, sistema de pressurização da escada de emergência e as luzes de emergência em todos os andares/setores.

k. Atender aos requisitos mínimos referentes ao selo (Etiqueta) Procel para Edificações Energeticamente Eficientes, do Programa Procel Edifica, abaixo discriminados:

i. Utilização de luminárias e lâmpadas led com alta eficiência e níveis de iluminação compatíveis com o ambiente, possuindo ainda sensor de presença nos locais de uso temporário.

ii. Possuir sistema de ar condicionado nos locais necessários, que atenda aos requisitos mínimos do selo de Nível de Eficiência PROCEL- A ou B (preferencialmente A).

iii. Possuir torneiras de lavatórios do tipo temporizadoras ou com sensores e torneiras de pias com aerador.

iv. Possuir vasos sanitários com caixas acopladas do tipo duplo fluxo para 3 e 6 litros ou outro dispositivo de igual ou superior eficiência.

v. Possuir sistema de segurança contra incêndio e pânico, incluindo: detecção, alarme e combate a incêndio, aprovados conforme exigências do Corpo de Bombeiros do Estado de São Paulo

vi. Possuir guarita de acesso de entrada e saída de veículos e pessoas.

vii. Possuir reservatórios com capacidade de reserva total, suficiente para atendimento do consumo médio diário de dois dias e ainda rega de jardim.

viii. Possuir rede de telefonia composta de caixa de distribuição geral (DG) para interligação dos cabos primários da concessionária aos cabos internos do edifício ou ao PABX para uma capacidade mínima de 800 ramais constituído por blocos do tipo Kroni que deverão estar interligados por cabos secundários até os pontos de voz dos andares.

4. DOS LAYOUTS E DO PROJETO DE OCUPAÇÃO

Antes da assinatura do contrato, a PRFN/3 disponibilizará os “layouts” de um plano inicial de ocupação dos diversos pavimentos para que o proprietário providencie a sua aprovação junto aos órgãos municipais.

O proprietário, em posse dos “layouts” do plano de ocupação, deverá realizar os diversos estudos até a elaboração de uma versão final de um “Projeto de Ocupação”.

Para instalação de rede lógica, elétrica e de telefonia e também das divisórias, deverão ser observados as áreas, as salas, gabinetes e demais ambientes de trabalho, os mobiliários, o número de tomadas elétricas, de lógica e de telefonia, o quantitativo de pessoal de cada ambiente e a disposição dos diversos setores entre si, conforme apresentados pela Administração (PRFN/3 e Engenharia/SAMF/SP), bem como outras recomendações dela emanadas.

O “Projeto de Ocupação” final, já com todos os “layouts” definitivos de todos os pavimentos, deverá ser apresentado pelo proprietário para aprovação pela Administração (PRFN/3 e Engenharia/SAMF/SP), em desenhos elaborados no AUTOCAD (versão 2010 ou posterior), antes da assinatura do contrato.

De modo a quantificar os diversos insumos e serviços necessários à plena adaptação do imóvel, o proprietário deverá elaborar um primeiro projeto de ocupação de cada pavimento. Este projeto não precisará ser apresentado à Administração.

5. DOS SISTEMAS DE INSTALAÇÕES E ACABAMENTOS

A edificação deverá ser entregue com acabamento pronto, incluindo forro, piso, esquadrias, divisórias, persianas, pintura, luminárias e lâmpadas.

É fundamental que os acabamentos estejam em perfeito estado de conservação, os diversos acabamentos internos poderão ser:

a. Pisos

O piso das áreas operacionais deverá ser do tipo elevado preferencialmente de baixa altura (7cm acabado) com capacidade de carga estática distribuída mínima de 1.200 kg/m², intertravados entre si, de forma a garantir a perfeita estabilidade e rigidez do conjunto, deverão possuir características antichama e antiestética, com revestimento de laminado (fórmica/resina fenólica), vinílico (PVC reforçado com fibra de vidro), carpete em nylon ou similar, de modo que se possam embutir as instalações elétricas, lógica e de telefonia e haja flexibilidade para mudanças de Layouts ou futuras adaptações e atender a NBR 12.050/1991 e NBR 11.802/1991 da ABNT.

Nas áreas molhadas, como sanitários, copas, cozinhas, o piso deverá ser cerâmico ou de granito e deverão estar de acordo a NBR 13.753/1996 e NBR 15.844/2010 da ABNT respectivamente.

Deverão ser observadas as sobrecargas a serem utilizadas em cada ambiente e sua compatibilização com as adotadas no projeto estrutural, promovendo-se reforços eventualmente necessários

b. Paredes

Paredes de alvenaria ou dry wall

Nas áreas molhadas, deverão ser integralmente revestidas com cerâmica ou outro material que resista à umidade. Nos demais ambientes as paredes não devem possuir imperfeições em sua superfície ou patologias oriundas do sistema estrutural ou de instalações com defeitos (infiltração, rachaduras, trincas e outras) devem ser pintadas com tinta lavável dos tipos PVA, acrílicas, lisas, em cores claras (branca preferencialmente) de modo a melhorar a luminosidade do ambiente, ou possuírem outro revestimento de acordo com o projeto de arquitetura.

c. Forros

Os forros devem ser modulados e removíveis, podendo ser em lambris de madeira, gesso acartonado (circulação, hall, salas técnicas), fibra mineral (vestiários, hall, copas, CPDs, escritórios), metálicos (escritórios) ou material similar devem ser pintados com tinta lavável, em cores claras (branca preferencialmente) e não poderão apresentar irregularidades, defeitos ou qualquer tipo de patologia e atender as NBRs 9.442/1986, 12.775/1992, 15.758/2009 da ABNT.

d. Divisórias

Os ambientes serão definidos em sua maioria por meio de divisórias de madeiras, que poderão ser de MDP ou MDF do tipo saque frontal e acabamento em laminado melamínico em cor clara, fixadas em estruturas metálicas com alturas de piso a teto.

É estimada a instalação de até 4.000 m² de divisórias, incluindo portas, de acordo com layout a ser elaborado e fornecido antes da assinatura do contrato, considerando uma sobra de 10% em relação ao efetivamente utilizado para efeito de manutenção.

As divisórias entre salas contíguas serão do tipo painel cego e as divisórias entre salas e circulação ou halls serão do tipo painel cego/painel vidros com persianas. Todas divisórias terão altura de piso a teto.

e. Esquadrias e Persianas

As esquadrias devem estar em perfeito estado de funcionamento e não apresentar defeitos, infiltrações, rachaduras, falta de ferragens, trinca em vidros e outros. Será de responsabilidade do proprietário a instalação de persianas de acordo com os modelos das esquadrias existentes.

f. Segurança

Fechamento de segurança (no alinhamento predial), que poderá ser entregue em gradil ou em vidro, com identificação da “PROCURADORIA REGIONAL DA FAZENDA NACIONAL NA 3ª REGIÃO” conforme IN – 01.01.001 – BP – nº 47 de 22/11/1996.

g. Fachadas

As fachadas devem estar em perfeitas condições de apresentação.

h. Habite-se

A edificação deverá possuir habite-se ou o proprietário deverá providenciar a sua regularização ou emissão do Certificado de Quitação do ISS.

Entenda-se como habite-se o [ato administrativo](#) emanado de autoridade competente que autoriza o início da utilização efetiva de construções ou edificações destinadas à habitação. Trata-se de documento que comprova que um empreendimento ou imóvel foi construído seguindo-se as exigências (legislação local, especialmente o Código de Obras do município) estabelecidas pela prefeitura para a aprovação de projetos, o documento é emitido pela [prefeitura](#) da cidade onde o empreendimento ou [imóvel](#) encontra-se localizado. Enquanto o início da obra é autorizado por uma licença para construção, o habite-se atesta sua conclusão de acordo com a licença inicialmente dada.

i. Acessibilidade

A edificação deverá atender as normas em vigor, ou seja:

i. ABNT NBR 9050/2015 - Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos; ii. ABNT NBR 9077/2001 - Saídas de

emergência em edifícios;

iii. Lei No 10.098, de 19/12/2000 - Estabelece normas gerais e critérios básicos para a promoção da acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida, e dá outras providências; e

iv. Decreto-lei Nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004 - Regulamenta as Leis nos 10.048, de 8 de novembro de 2000, que dá prioridade de atendimento às pessoas que especifica (portadoras de deficiência, os idosos com idade igual ou superior a 60 (sessenta) anos, as gestantes, as lactantes e as pessoas acompanhadas por crianças de colo terão atendimento prioritário), e Nº 10.098, de 19 de dezembro de 2000, que estabelece normas gerais e critérios básicos para a promoção da acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida, e dá outras providências.

A concepção e a implantação das soluções em acessibilidade arquitetônica e urbanística atenderão aos preceitos do desenho universal, tendo como referências básicas o disposto na legislação específica e nas normas técnicas brasileiras.

Entenda-se por desenho universal o modo de concepção de espaços e produtos que permita a acomodação de pessoas de diversos padrões antropométricos ou com diferentes condições físicas, sensoriais e mentais; utilização pela mais ampla visão de usuários; redução da quantidade de energia física necessária para a utilização de produtos ou ambientes; adequação de ambientes e produtos para que sejam mais compreensíveis, considerando, inclusive, portadores de deficiência visual, auditiva, mental ou múltipla; e inter-relação entre produtos e ambientes, que devem ser concebidos como sistemas e não mais como partes isoladas.

A construção, reforma, ampliação de edificações (de uso público ou coletivo) ou a mudança de destinação para estes tipos de edificação deverão ser executadas de modo que sejam ou se tornem acessíveis à pessoa portadora de deficiência ou com mobilidade reduzida, garantindo:

i. Pelo menos um dos acessos ao seu interior terá comunicação com todas as suas dependências e serviços, livre de barreiras e de obstáculos que impeçam ou dificultem a sua acessibilidade;

ii. Desníveis das áreas de circulação internas ou externas transpostos por meio de rampa ou equipamento eletromecânico de deslocamento vertical, quando não for possível outro acesso mais cômodo para pessoa portadora de deficiência ou com mobilidade reduzida;

iii. Sanitários acessíveis destinados ao uso por pessoa portadora de deficiência ou com mobilidade reduzida distribuídos na razão de, no mínimo, uma cabine para cada sexo em cada pavimento da edificação, com entrada independente dos sanitários coletivos, devidamente sinalizados e posicionados em locais de fácil acesso, próximos à circulação principal (art. 22, § 1º do decreto nº 5.296 de 2 de dezembro de 2004);

iv. Balcões de atendimento em edificação de uso público com, pelo menos, uma parte da superfície acessível para atendimento às pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida;

Vagas em estacionamentos, bem como locais para embarque e desembarque destinados a veículos de pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida, próximos aos acessos das edificações e aos vestíbulos de circulação vertical, garantido o menor trajeto possível, livre de barreiras ou obstáculos.

Corrimãos de escadas e rampas da edificação, deverão atender a ABNT NBR 9050 de 2015.

6. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E ELETRÔNICAS

A partir do programa de necessidades e do Layout, aprovado pela Administração (PRFN/3ª Região, com orientação técnica da Engenharia/SAMF/SP), deverão ser elaborados e executados os projetos das instalações elétricas de baixa tensão, iluminação, tomadas da rede comum (TUGs), telefonia, computadores, reprografia e impressoras e da rede estabilizada para servidores e switches, bem como os projetos do sistema de cabeamento lógico estruturado e seus componentes.

a. Instalações Elétricas de Baixa Tensão (Iluminação e Tomadas)

As instalações deverão ser executadas de acordo com as normas e padrões exigidos pela concessionária e pelas repartições públicas locais competentes, bem como, as prescrições das normas da ABNT, em particular:

ABNT NBR-5.410/2004 - Instalações Elétricas de Baixa Tensão; ABNT NBR-5.413/1992 - Iluminância de Interiores; ABNT NBR-6.880/1997 e NBR-7.288/1994.

A instalação deverá contemplar no mínimo os seguintes itens:

- i. O imóvel deve possuir medição individual de energia para as áreas ofertadas a PRFN/3ª Região, por meio de relógio medidor.
- ii. Alimentação dos quadros da edificação, derivada diretamente da subestação;
- iii. Circuitos parciais e circuitos terminais de iluminação (interna e externa) e tomadas;
- iv. Circuitos independentes para computadores, copiadoras e impressoras;
- v. Local apropriado para instalação de circuitos alimentadores para nobreaks (30 KVA) de propriedade da PRFN/3ª Região;
- vi. Circuitos independentes e estabilizados, para servidores e switches;
- v. Sistema de aterramento indicado para equipamentos eletrônicos sensíveis/microcomputadores/central telefônica, apresentando resistência máxima de 5 ohms, integrados com a malha de terra do sistema de força;
- vi. Circuitos de iluminação de emergência;
- vii. Circuitos para instalações dos aparelhos de ar condicionado;
- VIII. Sistema de proteção contra descargas atmosférica (SPDA).
- IX. Os circuitos para tomadas de uso geral, iluminação, tomadas para aparelhos de

ar condicionado e tomadas para rede lógica, deverão ser independentes entre si sendo:

- tomadas de uso geral 110 V (F+N+PE)
- tomadas de uso geral 220V (2F+N+PE)
- para motores trifásicos 380V (3F+PE)
- para equipamentos 380/220 (3F+N+PE)
- para ar condicionado 380V (3F+N+PE) .

X. Deverá ser dimensionado a quantidade mínima de 4 (quatro) tomadas (F+N+PE) para cada uma das 800 estações de trabalho previstas.

a. Deverá ser previsto disjuntores tipo DR, de acordo com as exigências da Norma NBR 5.410/2004.

b. A carga a ser prevista para a copa deve levar em conta, no mínimo, a utilização de geladeira/freezer, cafeteira e forno de micro-ondas.

c. O nível de iluminação deverá ser no mínimo de 500LUX nos locais destinados aos servidores das unidades, e para os outros locais conforme Norma NBR 5.413/1992.

d. As luminárias serão com difusores em aletas parabólicas em alumínio anodizado brilhante de alta pureza, ou outro tipo com igual ou maior eficiência e as lâmpadas do tipo led branca e que apresentem o máximo rendimento possível, tais como dos tipos T5, T8 ou outras de maior eficiência.

XI O imóvel deverá ter um sistema de aterramento indicado para equipamentos eletrônicos sensíveis, microcomputadores e central telefônica, apresentando resistência máxima de 5ohms e deverão ser interligados com a malha de terra do sistema de força.

XII No dimensionamento do sistema elétrico deverá estar incluída uma capacidade de expansão da carga futura de, no mínimo, 20%.

XIII As instalações elétricas deverão ser preferencialmente embutidas (paredes, divisórias e pisos elevados), evitando-se ao máximo serem aparentes em eletrodutos ou canaletas de PVC (sistema Moldura ou Evolutiva da PIAL ou similar).

XIV. Cada ambiente coletivo deverá possuir interruptor independente para ligar e desligar sua iluminação. Cada andar deverá ter um interruptor/chave geral para ligar e desligar cada segmento de circuito independente (tomadas de uso geral, iluminação, tomadas de aparelhos de ar condicionado e tomadas de rede lógica). E o prédio inteiro deverá, também, possuir interruptor/chave geral que ligue e desligue toda a energia elétrica e que desligue e ligue

integralmente cada um dos segmentos de circuito independentes (inclusive salas/escritórios, copas etc.).

b. Sistema de Cabeamento Estruturado (Dados/Voz)

Os projetos e a execução do cabeamento estruturado (Dados/Voz) serão elaborados e executados de acordo com as normas da ABNT e normas oficialmente recomendadas por outras entidades, como as seguintes:

ABNT NBR 14.565/2012 – Procedimento básico para elaboração de projetos de cabeamento de telecomunicações para rede interna estruturada;

ANSI/EIA/TIA TR-42.7.1 – Cooper Cabling System Workgroup – Category 6 – draft

10;

ANSI/TIA/EIA-568B.2-1 (Balanced Twisted Pair Cabling Components) Categoria 6;

ANSI/EIA/TIA-568B – Commercial Building Telecommunications Cabling Standard; ANSI/EIA/TIA – 568A; e

EIA/TIA-569-A – Commercial Building Standard telecommunications Pathways and spaces; e outras.

A instalação deverá contemplar no mínimo os seguintes itens:

i. O Cabeamento Estruturado deverá prover o compartilhamento de informações e de recursos de telecomunicações, atendendo caixas distribuídas, sendo que cada caixa conterá dois pontos (dados/voz ou dados/dados) para cada estação de trabalho;

ii. A quantidade de pontos para telefones, impressoras, copiadoras etc. em cada ambiente, conforme layout a ser aprovado pela PRFN/3, com a orientação técnica da Engenharia/SRA/SP;

iii. A rede deverá ser projetada para trafegar Voz/IP – Dados/Voz - ATM/Gigabit Ethernet/Fast-Ethernet/Ethernet - Vídeo conferência;

iv. Todos os servidores da rede deverão ser instalados em um único ambiente, em Sala de Informática fixada em local a ser escolhido pela PRFN/3, com orientação técnica da Engenharia/SRA/SP;

v. Backbone Óptico: deverá ser previsto cabeamento óptico (“backbone”) promovendo a interligação entre os switches da camada de distribuição instalados na Sala de Informática e os diversos switches da camada de acesso localizados nos diversos pavimentos do edifício;

vi. Deverá ser prevista interligação da central telefônica localizada na sala de informática com o quadro principal de telefonia, através de cabo UTP 25 pares, 24AWG ou cabo mais apropriado;

vii. O cabeamento lógico horizontal se enquadra entre os patch panels e as tomadas lógicas;

viii. Os Armários de Telecomunicação ("Rack") terão como função principal acomodar de forma organizada e segura os componentes de concentração do cabeamento horizontal e equipamentos como os switches etc.;

ix. O Cabeamento Horizontal deverá ser constituído por cabos do tipo UTP (Unshielded Twisted Pairs), assegurando velocidades de transmissão de Gigabit Ethernet e ATM 622 Mbps, aderentes às normas EIA/TIA TSB 36 ISO/IEC 11801, Categoria 6. A distância entre o ponto de instalação do equipamento ativo e o ponto de saída para estações de trabalho será de, no máximo, 90 metros;

x. Todo cabeamento deverá ser lançado preferencialmente em eletrocalhas sob os pisos elevados, sobre os forros modulares rebaixados ou dentro de divisórias, evitando-se ao máximo canaletas de PVC (Sistema Moldura, Evolutiva ou Rodapé da PIAL ou similar), sobrepostos às paredes e divisórias. Estes não poderão percorrer os mesmos dutos, calhas e prateleiras dos cabos de energia elétrica;

xi. Todo ponto de saída deverá ter, no mínimo, duas posições de saída de informação (lógica/lógica ou lógica/voz), com exceção dos pontos das copiadoras, impressoras e copas. Cada posição de saída deverá ser equipada com uma tomada do tipo RJ-45;

xii. Todas as tomadas, patch panel, cabos, plugues, patch cord, line cord e os demais equipamentos especificados deverão ser categoria 6;

xiii. A Empresa deverá fazer a identificação dos pontos de saída, cabos, patch panel, dutos, canaletas, etc.;

xiv. A sala de informática deverá ser climatizada 24 horas por dia, com sistema redundante;

xv. A instalação deverá ser tecnicamente expansível de até 20%, de maneira a se evitar arranjos e adaptações precárias quando do surgimento de necessidades futuras.

Os seguintes equipamentos serão fornecidos pela PRFN3: Racks, servidores de rede, Switches e No Break.

7. INSTALAÇÕES DE REFRIGERAÇÃO - CENTRAL

O projeto deverá ser elaborado de acordo com as normas da ABNT, atentando-se para o Layout dos diversos ambientes, em especial as alturas das divisórias e continuidade dos ambientes, a localização das unidades evaporadoras, condensadoras, drenos e suportes.

Todos os materiais utilizados e todos os procedimentos adotados na elaboração dos projetos obedecerão rigorosamente às normas pertinentes, de forma a garantir a qualidade e a padronização das instalações.

O sistema de refrigeração deverá ser preferencialmente central, com obrigatória eficiência energética.

Os aparelhos de ar condicionado serão do tipo central (água gelada com fan-coil, termo acumulação ou Volume de ar variável - VRV) ou individual (Split, podendo ser mono ou multi-split, hi-wall, piso-teto ou cassete ou do tipo Split com dutos embutidos), com o maior nível de eficiência PROCEL disponível, conforme o fabricante.

Os equipamentos terão controles individuais, pelo menos um para cada andar, de modo a que se possa operar com eficiência no controle do consumo de energia, mediante desligamento dos aparelhos destes ambientes, quando desocupados.

Os equipamentos deverão possuir controle de temperatura por ambiente, ou seja, por sala ou por conjunto de salas de forma a permitir o controle de temperatura de no intervalo de 20° C a 30° C.

8. INSTALAÇÕES HIDROSANITÁRIAS

As instalações deverão ser executadas de acordo com as normas da ABNT e as premissas destas Especificações.

Todos os materiais a serem utilizados e todos os procedimentos adotados na execução das instalações, obedecerão rigorosamente às normas pertinentes, de forma a garantir a qualidade e a padronização das instalações.

Deverão ser previstos:

- i. Banheiros em número compatível com a lotação do prédio, dimensionados segundo exigências do Código de Obras e Edificações do Município de São Paulo, inclusive os de acessibilidade;
- ii. Espelhos, papeleiras de papel higiênico, papeleiras de papel toalha, saboneteiras,
tampas dos vasos sanitários, duchas e chuveiros;
- iii. Lavatórios com ou sem colunas, ou apoiados em tampos de mármore ou granito;
- iv. Balcão em aço inox, granito ou mármore, com comprimento mínimo de 1,20m,
apoiado em armário de madeira revestido em fórmica, para a copa;
- v. Soluções sustentáveis como reuso de água, se possível.

- vi. Deverá ser provida de vestiários e banheiros masculino e feminino como também para pessoas portadoras de necessidades especiais, os vestiários deverão possuir capacidade para atender no mínimo 50 pessoas simultaneamente.

9. PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO

As instalações deverão seguir as normas da ABNT que forem cabíveis, bem como as determinações (Instruções Técnicas) do Corpo de Bombeiros do Estado de São Paulo, de modo que seja possível a obtenção do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) ou do documento que venha a substituí-lo.

Cabe ao proprietário as ações para obtenção do AVCB e de suas renovações periódicas

Os principais componentes a serem considerados no sistema são:

- i. Sistema de Detecção e alarme de incêndio (SDAI) ii. Central de incêndio convencional; iii. Detectores de fumaça, térmico, gás, DUAL, temperatura, chama, BEAN, etc; iv. Acionadores sonoro-manuais, do tipo “quebra vidro”;
- v. Avisador sonoro, tipo sirene; vi. Sinalização de emergência; vii. Extintores de acordo com o tipo de fogo, NBR 12693/2010;
- viii. Rede de Sprinklers, NBR 10897 /2014 ou no que couber da legislação pertinente a época da construção da edificação); ix. Rede de hidrantes, NBR 13714/1998 .
- x. Proteção para descargas atmosféricas (Pará-raios), NBR 5419/2015

10. INFRAESTRUTURA

A partir do programa de necessidades e do Layout, aprovado pela Administração (PRFN/3ª Região, com orientação técnica da Engenharia/SRA/SP), deverão ser elaborados e executados os projetos das instalações infra estrutura de acordo as normas da ABNT, para comportar o sistema de CFTV com as seguintes características:

- a. Infraestrutura para comportar cabo UTP 4P CAT 5 ou superior; ou, em função da distância, cabo de fibra ótica com 4 fibras, para instalação indoor/outdoor, para transporte de sinal de vídeo;
- b. Utilização de eletrodutos e/ou eletrocalhas para evitar fiação exposta sobre forros;
- c. Nas instalações aparentes, entre forro e laje, os eletrodutos serão de ferro galvanizado eletroliticamente, do tipo semi-pesado conforme ABNT NBR 13.057/2011;
- d. Nas instalações aparentes ao tempo, os eletrodutos deverão ser galvanizados a fogo por imersão, de acordo com ABNT NBR 5.624/2011;
- e. Nas instalações embutidas, os eletrodutos serão de PVC rígido, antichama, nos diâmetros indicados em projeto;
- f. Nas conexões entre eletrodutos de PVC, nas saídas das caixas, serão utilizadas luvas de PVC, com rosca;
- g. Em todas as chegadas de eletrodutos em caixas estampadas ou quadros serão utilizadas buchas e arruelas, para a proteção mecânica dos condutores;
- h. Contemplar toda infraestrutura necessária para a instalação que atenderá a rede lógica (pontos de acesso à intranet/internet) a ser utilizada nos sistemas de CFTV, SCA e SCP;
- i. Contemplar toda infraestrutura para os pontos de fibra ótica dos equipamentos DIO (Distribuidor Interno Óptico) e ativos de rede;
- j. Considerar os equipamentos em rack único, por pavimento, (fechado com porta e fechadura) em ambiente obrigatoriamente climatizado, que deverá ser verificado sempre quando o local de instalação não apresentar as condições necessárias;
- k. Caso seja necessária o projeto deverá contemplar a ventilação forçada e/ou refrigeração do ambiente, será de responsabilidade do proprietário a tarefa de executar a sua instalação.

11. DA PROPOSTA

De modo a permitir a análise das condições de oferta do mercado imobiliário local e sua adequação ao padrão exigido pela Administração (PRFN/3), os interessados deverão apresentar:

- i. Preço de locação por m² de área útil de expediente descrita no item 1, subitens a., d., e., f., g., h. e i., das Especificações Técnicas.
- ii. Preço total da locação incluído o valor do IPTU.
- iii. Área útil disponível no imóvel; iv. Área útil de escritório;
- v. Especificações do imóvel em função do Aviso de Chamamento Público e deste Programa de Necessidades/ Especificações Técnicas, com apresentação de Memorial Descritivo, Plantas (em AUTOCAD versão 2010 ou posterior), Folders e desenhos de arquitetura; vi. Prazo para execução das adaptações necessárias;
- vii. Identificação dos proprietários e seus procuradores e da(s) pessoa(s) responsável(is) pelos contatos com a Administração.

Para fins de elaboração das Propostas, os Interessados poderão solicitar à Equipe de Engenharia da Superintendência da Diretoria de Administração Logísticas do Ministério da Economia no Estado de São Paulo – Engenharia/SRA/SP, informações e esclarecimentos técnicos complementares. Poderão, também, agendar visitas técnicas aos prédios atualmente ocupados pela PRFN/3 (Edifício Sede, na Alameda Santos, nº 647, - Jd. Paulista, São Paulo-SP, CEP 01419-901 e Edifício Quasar, na Avenida Brigadeiro Luiz Antônio, nº 2.543, Jd. Paulista, São Paulo-SP, CEP 01419-901).

12. DA CONTRATAÇÃO

Após o atendimento das exigências do Aviso de Chamamento Público, o imóvel será vistoriado pela engenharia da SRA/SP ou outro órgão autorizado, para verificação da adequação da proposta técnica.

Após a prospecção do mercado imobiliário pretendido com o presente chamamento público e avaliação dos imóveis cujas propostas forem classificadas e cujos licitantes forem habilitados, será iniciado o processo de locação de imóvel para abrigar a sede da Procuradoria Regional da Fazenda Nacional na 3ª Região (PRFN/3), cuja minuta do contrato de locação encontra-se em anexo específico.

No caso de a prospecção demonstrar haver ambiente de competição no mercado imobiliário local, ou seja, mais de um imóvel atender aos requisitos especificados, a SRA/SP realizará procedimento licitatório público para locação do imóvel que apresentar a proposta mais econômica. Caso contrário, ou seja, apenas um imóvel se mostrar viável, a locação será realizada dispensando-se o procedimento licitatório, com fundamento no inciso X do artigo 24 da Lei 8.666/93.

O locador, desde que garanta a entrega do imóvel no prazo exigido, poderá aguardar a assinatura do Contrato para iniciar as adequações do imóvel às exigências da Administração (PRFN/3, com a orientação técnica da Engenharia/SRA/SP).

Entretanto, seus efeitos financeiros se iniciarão após 2 (dois) meses de carência a contar da data da efetiva entrega do imóvel apto à ocupação da PRFN da 3ª REGIÃO, de acordo com todas as especificações técnicas exigidas no Aviso de Chamamento Público nº 001/2019 e demais documentos exigidos.

A data da efetiva entrega do imóvel será consignada em Termo de Recebimento, conforme previsto no contrato de locação.

Após a entrega total da edificação, será realizada nova avaliação do imóvel para fins de verificação quanto ao valor atualizado deste no mercado imobiliário.

Para a assinatura do Contrato, serão exigidos os documentos que comprovem a regularidade fiscal do proprietário locador junto aos tributos federais, estaduais e municipais, bem como documentação do imóvel quanto à propriedade e aprovação nos órgãos competentes.

Serão de responsabilidade do proprietário do imóvel as despesas de IPTU; taxas relacionadas ao imóvel; seguro do prédio e seus equipamentos contra descargas atmosféricas, explosões, incêndios e desastres naturais; manutenção dos elevadores; ar condicionados e de geradores; bem como providenciar o AVCB e suas renovações.

13. DOCUMENTOS TÉCNICOS A SEREM FORNECIDOS À ADMINISTRAÇÃO, QUANDO DA ENTREGA DO IMÓVEL

Além de cópias dos projetos, deverão ser entregues os manuais e especificações para manutenção dos equipamentos instalados no imóvel, além de cópias das Notas Fiscais da aquisição destes equipamentos.

Os desenhos dos Layouts, os projetos elétricos, lógica, hidráulico-sanitário e climatização completos deverão ser entregues em “as built”.

14. DO PRAZO PARA A REALIZAÇÃO DAS ADEQUAÇÕES DO IMÓVEL AO PROGRAMA DE NECESSIDADES/ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

Após a assinatura do contrato de locação, o locador deverá entregar o imóvel apto à ocupação da PRFN/3 de acordo com todas as especificações técnicas exigidas no Aviso de Chamamento Público nº 001/2019, no prazo máximo de 12 (doze) meses.



MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria executiva
Subsecretaria de Gestão Corporativa

Superintendência da Diretoria de Administração Logísticas do Ministério da Economia no Estado de São Paulo

Divisão de Recursos Logísticos

MODELO DE FORMULÁRIO PARA APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA DE
LOCAÇÃO DE
IMÓVEL

_____, (CNPJ/CPF) nº _____ com sede em
(endereço completo)

_____, por
intermédio de seu representante legal, o(a) Sr.(a.)
_____ infra-assinado(a), portador(a) da Carteira
de Identidade nº _____ e do CPF/MF nº _____,
para os fins da Dispensa de Licitação para
LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL que atenda às especificações constantes
no programa de necessidades, vem apresentar a seguinte informações e
proposta de preço:

VALOR MENSAL DO ALUGUEL INCLUSO O VALOR DO IPTU:

VALOR TOTAL DO ALUGUEL (60 meses): _____
PRAZO PARA ENTREGA DAS
CHAVES DO IMÓVEL (dias consecutivos, a partir da assinatura do contrato):

Área mínima de expediente (escritório): _____m²
Altura mínima entre piso e teto (pé direito de acordo com a legislação): _____m.
Número de vagas de garagens (destinadas a guarda de veículos oficiais):
_____Vagas.
Área mínima para auditório: _____m².
Área mínima para refeitório: _____m².
Área mínima para arquivo e com a respectiva carga suporte de laje: _____m²,
_____kg/m²

Área mínima para atendimento ao público (entrada independente): _____
m²

Área mínima para almoxarifado: _____ m²

Área mínima para vestiário: _____ m²

VALIDADE

DA

PROPOSTA:

(Data)

(Proprietário/representante legal)



MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria executiva
Subsecretaria de Gestão Corporativa

Superintendência da Diretoria de Administração Logísticas do Ministério da Economia no Estado de São Paulo

Divisão de Recursos Logísticos

CONTRATO DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL DESTINADO A SEDIAR A PROCURADORIA REGIONAL FAZENDA NACIONAL - _____, _____ – SP/SP - PROCESSO Nº xxxxx.xxxxxx/2019-xx.

Aos XX (xxxxxxxx) dias do mês de xxxxxx do ano de dois mil e dezessete, a União, por intermédio da Superintendência da Diretoria de Administração Logísticas do Ministério da Economia no Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ nº 003.394.460/0024-38, neste ato representada pelo Sr. Edson Carlos Oda dos Santos, Gerente da Divisão de Recursos Logísticos, nomeado pela Portaria nº _____, de _____ de 20...., publicada no D.O.U. de _____, doravante denominada LOCATÁRIA e a empresa: _____, inscrita no CNPJ/MF sob o nº _____, sediada no município de _____ na Rua _____ doravante designada LOCADORA, neste ato representada pelo(a) Sr. (a) _____, portar(a) da Carteira de Identidades nº _____ e CPF nº _____, tendo em vista o que consta no autos do Processo Administrativo de contratação direta nº xxxxxx.xxxxxx/2017-xx, e em observância às disposições da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 e da Lei nº 8666, de 21 de junho de 1993, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1 O presente contrato tem por objeto a locação da totalidade do imóvel situado na (_____) nº (_____), com área construída de (_____ , _____) m² e terreno de (_____) m², de propriedade dos LOCADORES, conforme proprietário, conforme matrícula (_____), ficha (_____) de (_____ / _____ / _____), (_____ °) oficial de registro de imóveis comarca de (_____), Livro nº (_____) registro geral,

1.2 Fazem parte integrante e indissociável do presente instrumento o Aviso de Chamamento Público nº... com o Programa de Necessidades e Especificações Técnicas, a Proposta da LOCADORA, e o Laudo de Avaliação.

PARÁGRAFO ÚNICO – DA DESCRIÇÃO SUMÁRIA DO IMÓVEL

a. CARACTERÍSTICAS DO TERRENO: Lote urbano, () frente, Cadastro Municipal (nº), Área de ()m², índice fiscal (nº) (ano), conforme Prefeitura do Município de (

b. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: Uso comercial, estrutura de concreto armado, constando () solos, térreo, pavimentos tipos, mezanino, casa de máquinas e caixa d'água, () elevadores marca (), área construída total: (,)m².

DESCRIÇÃO:

Fachada Frontal:

Pavimento tipo:

Outros pavimentos;

Escada:

Instalações elétricas e hidráulicas:

Sanitários:

Hall dos elevadores:

Térreo:

Subsolos:

Outras descrições:

CLÁUSULA SEGUNDA – DA CONTRATAÇÃO

2.1

CLÁUSULA TERCEIRA - DO PREÇO

3.1 A LOCATÁRIA pagará aos LOCADORES, o preço mensal de R\$ _____ (_____), e o total para 10 (dez) anos de locação, é de R\$ _____ (_____).

3.1.1 Caso o valor do primeiro aluguel devido não comece a partir do 1º dia do mês, o seu cálculo será feito da seguinte maneira: valor mensal do aluguel multiplicado por 12, dividido por 365,25, multiplicado pelo número de dias do mês em que o aluguel é exigível. O mesmo procedimento será adotado para o cálculo do valor do último aluguel devido.

3.1.2 Fica pactuada entre as partes carência de 2 (dois) meses para fins de efeitos financeiros quanto ao pagamento do valor mensal do aluguel contados a partir do recebimento parcial ou total do imóvel, entendendo-se como tal a assinatura do Termo de Recebimento, conforme previsto no item 9.1.1.1 da Cláusula Nona do presente Contrato de Locação.

3.1.3 O locador poderá entregar, a critério da Administração, parte da edificação com as adequações previstas pela Administração antes do prazo previsto, desde que seja possível a mudança integral de umas das edificações atualmente ocupadas pela PRFN/3 (Alameda Santos, 647 ou Avenida Brigadeiro Luiz Antônio, nº 2.543), respeitado o disposto nos itens 3.1.2 e 9.1.1.1.

3.1.3 O prazo de execução das obras e adaptações propostas pelos LOCADORES para atendimento do chamamento não poderá ser superior a 12 (doze) meses da assinatura do contrato. Caso este prazo seja ultrapassado, por culpa dos LOCADORES, a carência de que trata o subitem 3.1.2 será ampliada, na proporção de 2 (dois) dias para cada 1 (um) de atraso.

CLÁUSULA QUARTA - DA VIGÊNCIA

4.1 O contrato vigorará por 10 (dez) anos, a contar da sua assinatura, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245 de 1991, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos.

4.1.1 Caso a LOCATÁRIA tenha interesse em desocupar o imóvel, respeitando-se o prazo mínimo de ocupação de 36 (trinta e seis) meses, ficará dispensada da aplicação da multa de que trata o parágrafo único do artigo 4º da Lei 8.245/91, desde que haja aviso prévio aos LOCADORES de no mínimo 180 (cento e oitenta) dias antes da desocupação.

4.1.2 Fica pactuado que o valor da multa de que trata o parágrafo único do artigo 4º da Lei 8.245/91, a ser paga pela LOCATÁRIA em caso de devolução do imóvel, será correspondente ao valor de duas parcelas mensais do aluguel, considerando-se a proporcionalidade a que se refere o artigo mencionado.

CLÁUSULA QUINTA - DOCUMENTAÇÃO COMPLEMENTAR

5.1 Independente de suas transcrições, o Edital de Chamamento Público, o Programa de Necessidades, a Proposta de Preço, o Laudo de Avaliação elaborado pela Administração, o AVS, o AVCB, a certidão vintenária, escritura, plantas do imóvel e o registro regular no SICAF farão parte integrante do contrato.

CLÁUSULA SEXTA – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL.

6.1 A LOCATÁRIA, respeitadas às disposições legais e regulamentares pertinentes, fica autorizada a fazer, no imóvel locado, as alterações ou benfeitorias que tiver por necessárias aos seus serviços, ficando os LOCADORES isentos de qualquer responsabilidade pela aprovação pelos Poderes Públicos das obras e benfeitorias a serem realizadas;

6.1.1 A LOCATÁRIA deverá restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

6.1.2 Se as alterações, acessões ou benfeitorias forem feitas com prévio consentimento dos LOCADORES, integrarão o imóvel, sem direito de indenização, ficando a LOCATÁRIA desobrigada do que dispõe o item 6.1.1;

6.1.3 Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes e lustres, poderão ser retirados pela LOCATÁRIA, não integrando o imóvel;

6.1.4 Desde que previamente autorizado pela LOCATÁRIA, com antecedência de 3 (três) dias úteis, poderão os LOCADORES ou seus prepostos, vistoriar o imóvel locado, sempre que julgar conveniente.

6.1.5 Obriga-se a LOCATÁRIA a manter, às suas expensas, o imóvel locado em perfeito estado de asseio, conservação e limpeza;

CLÁUSULA SÉTIMA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA.

7.1 A despesa decorrente deste Contrato, correrá à conta da classificação orçamentária e financeira, conforme segue:

7.1.1 Notas de Empenhos N°. (NE);

CLÁUSULA OITAVA - OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

8.1 As arroladas no artigo 23 da Lei nº 8.245 de 1991, especialmente:

8.1.1 Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu, admitindo-se as cessões previstas na Lei nº 9.636, de 1998;

8.1.2 Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal e as alterações realizadas nos termos do item 6.1.2;

8.1.3 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;

8.1.4 Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos;

8.1.5. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCADORA, sendo assegurado à LOCATÁRIA o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991 (Lei do Inquilinato);

8.1.6 Não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locador;

8.1.7 Entregar imediatamente ao locador os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, locatário;

8.1.8 Pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás, água e esgoto, bem como limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;

8.1.9 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 e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991 (Lei do Inquilinato);

8.1.10 Manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum, ressalvadas as despesas com relação à manutenção de elevadores, geradores e ar condicionados, nos termos da cláusula nona, subitem 9.3;

8.1.11 Pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;

8.2 Acompanhar e fiscalizar a execução do contrato;

8.3 Aplicar aos LOCADORES, quando for o caso, as sanções previstas no contrato, bem como as dispostas no artigo 87 da Lei nº 8666/93;

8.4 Proceder os pagamentos devidos aos LOCADORES, por meio de ateste da conformidade dos serviços prestados, no verso do original do recibo de locação e eletronicamente no SIASG;

8.5 Ao término de cada exercício a LOCATÁRIA deverá encaminhar aos LOCADORES cópia dos comprovantes de pagamentos das despesas de água, esgoto, gás e energia elétrica, bem como outras contas de consumo por ela efetivamente utilizada.

CLÁUSULA NONA OBRIGAÇÕES DOS LOCADORES

9.1 As arroladas no artigo 22 da Lei nº 8.245 de 1991, especialmente:

9.1.1 Entregar ao locatário o imóvel alugado dentro do prazo de 12 (doze) meses, em estado de servir ao uso a que se destina, com o cumprimento de todas as especificações contidas no Programa de Necessidades/Especificações Técnicas do Aviso de Chamamento Público nº 001/2019.

9.1.1.1 O integral cumprimento das exigências previstas no item anterior será consignado em Termo de Recebimento assinado por representantes da LOCADORA e da LOCATÁRIA e será precedido de vistoria da Engenharia da SRA/SP, bem como de Laudo de Avaliação.

9.1.2 Providenciar o Registro deste contrato de locação nos cartórios de Registro de Títulos e Documentos e/ou imóveis competente, para fins de validade perante terceiros, a ser informado à LOCATÁRIA em até 30 (trinta) dias após a celebração do presente ajuste;

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

9.1.4 Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

9.1.5 Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

9.1.6 Fornecer à LOCATÁRIA, caso esta solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

9.1.7 Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminado das importâncias por esta pagas, vedada a quitação genérica;

9.1.8 Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador;

9.1.9 Pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário neste contrato;

9.1.10 Exibir à LOCATÁRIA, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;

9.1.11 Pagar as despesas extraordinárias de condomínio.

9.1.11.1 Por despesas extraordinárias de condomínio entendem-se aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente:

a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

e) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de acordo com o AVCB, de telefonia, de intercomunicação;

f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;

g) constituição de fundo de reserva.

9.2 Providenciar o AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros) e suas renovações periódicas, ou ainda qualquer outro equivalente que vier a ser exigido pelo Poder Público;

9.3 Entregar o imóvel com toda a concepção e implantação de todas as soluções de Acessibilidade Arquitetônica e Urbanística de forma a atender os requisitos impostos pela Lei nº 10.098 de 19/12/2000, Decreto nº 5.296 de 02/12/2004, ABNT NBR 9050/2015 e ABNT NBR 9077/2001.

9.4 Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

9.5 A manutenção dos elevadores, geradores e ar condicionados do edifício objeto do presente contrato serão às expensas dos LOCADORES e deverão atender as seguintes normas:

9.5.1 Geradores: ABNT 5.410/2004; ABNT NBR 14.039/2005; ABNT NBR 14.664/2001.

9.5.2 Elevadores: ABNT NBR 15.597/2008; ABNT NBR 9.050/2004; ABNT NBR 13.994/2012, MN 207/1999 e NM 313/2007 do IMETRO.

9.5.3 Ar Condicionado (refrigeração e ventilação): ANVISA RE nº 176 de 24/10/2000; ANVISA Resolução 09/03 normas técnicas nº 001, 002, 003; Lei Federal 6.437 de 20/08/1977; ABNT 14.679/2012; ABNT NBR 13.971/1997; Portaria do Ministério da Saúde nº 3.523/1998.

9.6 Manter durante a vigência contratual as mesmas condições que habilitam os LOCADORES a assinarem o contrato.

9.7 Providenciar seguro do imóvel objeto da presente locação e seus equipamentos contra descargas atmosféricas, explosões, incêndios e desastres naturais.

9.8 Fornecer à LOCATÁRIA, sempre que solicitado pela Fiscalização do Contrato, e no prazo por ela definido, toda a documentação necessária ao bom andamento da execução contratual, bem como à eventual elaboração de nova contratação ou prorrogação, em conformidade com o previsto nos itens 4.1 do presente Contrato.

9.9 Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da Administração.

CLÁUSULA DÉCIMA - DO PAGAMENTO

10.1 Antes do pagamento, a LOCATÁRIA verificará, por meio de consulta “on-line” a regularidade do cadastramento e da habilitação parcial da LOCADORA, sendo que as irregularidades fiscais quanto à habilitação parcial poderão ser supridas por meio de documentos disponíveis em “sítios” de órgãos e autarquias oficiais, sem prejuízo da

consulta ao Cadastro Informativo dos créditos não quitados de órgão e entidades federais – CADIN.

10.1.1 Deverá ainda ser verificada a “prova de regularidade trabalhista” conforme determina o inciso IV do artigo 27 e inciso V do artigo 29 da Lei 8.666/93, alterada pela Lei 12.440 de 07 de julho de 2011, mediante apresentação da Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), disponível no sítio do Tribunal Superior do Trabalho.

10.1.2 O pagamento será feito, pela LOCATÁRIA, com recursos do TESOURO, através de ordem bancária, em até 30 (trinta) dias do mês seguinte ao vencido. Será considerada como data do efetivo pagamento a data de emissão da ordem bancária.

10.2 Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que os LOCADORES não tenham concorrido de alguma forma para tanto, o valor devido deverá ser acrescido de atualização financeira, e sua apuração se fará desde a data de seu vencimento até a data do efetivo pagamento, em que os juros de mora serão calculados à taxa de 0,5% (meio por cento) ao mês, ou 6% (seis por cento) ao ano, mediante a aplicação das seguintes fórmulas:

$$I = (TX/100)365$$
$$EM = 1 \times N \times VP,$$

onde:

I = Índice de atualização financeira;

TX = percentual da taxa de juros de mora anual;

EM = Encargos moratórios;

N = Número de dias entre a data prevista para pagamento e a do efetivo pagamento; VP = Valor da parcela em atraso

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA COBRANÇA DO ALUGUEL

11.1 Os aluguéis serão cobrados pelos LOCADORES, mediante a apresentação dos respectivos recibos elaborados com observância da legislação em vigor, até o 1º (primeiro) dia útil do mês seguinte ao vencido, entregue na PRFN/3ª Região, obrigando-se a LOCATÁRIA a providenciar as medidas legalmente necessárias para a liquidação.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DO PAGAMENTO DE TAXAS

12.1. Incumbirá à LOCATÁRIA tão somente o pagamento das contas de água, esgoto, gás, energia elétrica e taxa de lixo, bem como outras contas de consumo por ela efetivamente utilizadas.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

13.1 A fiscalização será exercida no interesse da LOCATÁRIA e não exclui nem reduz a responsabilidade dos LOCADORES, inclusive perante terceiros, naquilo que lhe for pertinente na forma da lei, por quaisquer irregularidades, e, na sua ocorrência, não implica corresponsabilidade do Poder Público ou de seus agentes e prepostos.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DO REAJUSTE

14.1 As partes, utilizando a faculdade prevista no inciso III do artigo 55 da Lei nº 8.666/93, combinado com o artigo 3º da Lei nº 10.192/2001, mutuamente convencionam que o aluguel fixado poderá ser reajustado, após o período de 12 (doze) meses, pelo índice IPCA (IBGE); ou ainda, segundo qualquer outro índice que legalmente vier a substituí-lo, durante a vigência ou durante a prorrogação do contrato, de conformidade com o estabelecido nos artigos 17 e 18 da Lei 8.245/91.

14.2. O reajuste somente será concedido mediante solicitação expressa das LOCADORAS à LOCATÁRIA.

14.3. A qualquer tempo, mediante a apresentação de laudo de avaliação, poderá a LOCATÁRIA requerer a redução do Contrato ao valor médio nele estabelecido. No caso de discordância quanto ao valor atribuído no laudo, deverão as LOCADORAS, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da intimação, apresentar impugnação técnica ao teor do mesmo.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DAS SANÇÕES

15.1 A infração das cláusulas do contrato, ressalvados os casos fortuitos ou de força maior dispostos na Cláusula Décima Sétima, devidamente comprovados, implicará na sujeição dos LOCADORES à aplicação das seguintes sanções, garantida a prévia defesa no respectivo processo:

15.1.1 Advertência por faltas leves, assim entendidas aquelas que não acarretam prejuízos significativos a LOCATÁRIA;

15.1.2 Multa de 10% (dez por cento) do preço mensal da locação por faltas médias, assim entendidas aquelas que acarretam transtornos significativos à LOCATÁRIA; na reincidência o percentual será de 20% (vinte por cento);

15.1.2.1 Entende-se por transtornos significativos aqueles que resultem na impossibilidade de utilização total ou parcial do imóvel em face do descumprimento das obrigações constantes da CLÁUSULA NONA.

15.1.3 Multa moratória de 5% (cinco por cento) pelo descumprimento de quaisquer das obrigações contratuais, sobre o valor mensal da locação;

15.1.4 Suspensão temporária do direito de participar em licitação, impedimento de contratar com a Superintendência de Administração e descredenciamento no SICAF, por prazo não superior a 2 (dois) anos; e

15.1.5 Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até seja promovida a reabilitação, perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que o faltoso ressarcir este Ministério pelos prejuízos resultantes e após decorrido o prazo da sanção aplicada.

15.2 As sanções serão aplicadas administrativamente, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - CASOS FORTUITOS OU DE FORÇA MAIOR

16.1 Serão considerados casos fortuitos ou de força maior, para efeito de aplicação de sanções, os inadimplementos decorrentes das situações a seguir:

16.1.1 Greve geral

16.1.2 Calamidade pública;

16.1.3 Interrupção dos meios de transporte;

16.1.4 Condições meteorológicas excepcionalmente prejudiciais; e

16.1.5 Outros casos que se enquadrem no parágrafo único do art. 393 do Código Civil Brasileiro (Lei 10.406/2002).

16.2 Os casos acima enumerados devem ser satisfatoriamente justificados pelos locadores.

16.3 Sempre que ocorrerem situações que impliquem em caso fortuito ou de força maior, o fato deverá ser comunicado à Superintendência de Administração em até 24 horas após a ocorrência. Caso o prazo anterior não seja obedecido, o seu início será considerado como ocorrido em 24 horas da solicitação de enquadramento como caso fortuito ou de força maior.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DA RESCISÃO CONTRATUAL

17.1 São motivos para a rescisão do presente Contrato, os enumerados nos artigos 77 e 78 da Lei nº 8.666/93 e artigo 53 da Lei nº 8.245 de 1991.

17.2 No caso de rescisão deste Contrato, será obedecido o que estabelecem os artigos 79 e 80 da Lei nº 8.666/93.

17.3 Os casos de rescisão contratual deverão ser formalmente motivados nos autos, sendo sempre assegurado o contraditório e a ampla defesa.

17.5 A LOCATÁRIA, sem o consentimento prévio dos LOCADORES, não poderá emprestar ou sublocar total ou parcialmente o imóvel locado, sob pena de rescisão contratual.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DA VALIDADE DO CONTRATO

18.1 O presente Contrato somente terá validade depois de publicado seu extrato no "Diário Oficial da União", de conformidade com o disposto no parágrafo primeiro, do Art. 61, da Lei nº 8.666/93.

18.2 PARÁGRAFO PRIMEIRO DA PUBLICAÇÃO Incumbirá à LOCATÁRIA às suas expensas providenciar a publicação do extrato deste Contrato e de seus eventuais Termos Aditivos no "Diário Oficial" da União, até o 5º (quinto) dia útil do mês seguinte ao da sua assinatura, para ocorrer no prazo de 20 (vinte) dias daquela data.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - FORO

19.1 As questões decorrentes deste instrumento, que não possam ser dirimidas administrativamente, serão processadas e julgadas no Foro Federal da Cidade de São Paulo/SP, Seção Judiciária do Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro por mais privilegiado que seja salvo nos casos previstos no art. 102, inciso I, alínea "d" da Constituição Federal.

E, para firmeza e como prova de assim haverem ajustado entre si, foi o presente Contrato lavrado xx (xxxx) vias de igual teor e forma e inscrito no Livro Especial de Contratos da Superintendência Regional de Administração do Ministério da Fazenda no Estado de São Paulo, o qual depois de lidas assinado pelas partes LOCATÁRIA e LOCADORES, e pelas testemunhas abaixo firmadas.

LOCATÁRIA:

Locatário

LOCADORES:

Locador

TESTEMUNHAS:

Testemunha

Testemunha

Aprovo o presente Contrato, de conformidade com as atribuições conferidas pelo inciso XIX - artigo 86 do Regimento Interno do Ministério da Economia, aprovado pela Portaria nº 144 de 27/04/2016.