

**ESTADO DE PERNAMBUCO  
MUNICÍPIO DE CABO DE SANTO AGOSTINHO**

**FACULDADE DE CIÊNCIAS HUMANAS E SOCIAIS  
APLICADAS DO CABO DE SANTO AGOSTINHO -  
FACHUCA  
REPUBLICAÇÃO DO EDITAL DE CHAMAMENTO  
PÚBLICO**

<b>REPUBLICAÇÃO DO EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO</b>	
<b>CHAMAMENTO PÚBLICO N. 01/2024 PROSPECÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO</b>	
A FACULDADE DE CIÊNCIAS HUMANAS E SOCIAIS APLICADAS DO CABO DE SANTO AGOSTINHO - FACHUCA, comunica a todos os interessados, que realizará prospecção de mercado imobiliário visando alugar imóvel, com o objetivo de realizar as instalações de Cursos da área de Saúde.	
<b>OBJETO:</b>	Prospecção do mercado de imóveis para fins de locação "Built to Suit" (BTS), com investimentos sem reversão em estruturas com a instalação de máquinas, equipamentos e móveis, que atendam aos requisitos para abrigar os Cursos da área de Saúde, bem como que possua ambiente para os respectivos setores de apoio, instalados em um endereço único, conforme projeto básico em anexo. Os imóveis ofertados deverão considerar uso exclusivo pela instituição, nos termos deste Edital e seus anexos.
<b>ACOMPANHAMENTO:</b> Internet – Edital no Diário Oficial dos Municípios e eventuais divulgações <a href="http://www.fachuca.com.br">www.fachuca.com.br</a>	
<b>ENCAMINHAMENTO DOS DOCUMENTOS:</b> No prazo de 15 (quinze) dias úteis contados a partir da publicação deste Edital, ou seja, até o dia 03/05/2024, para o Setor Compras/Licitação da Faculdade de Ciências Humanas e Sociais Aplicadas do Cabo de Santo Agostinho - FACHUCA, por meio do endereço eletrônico: <a href="mailto:processoseleitoivaude@fachuca.com.br">processoseleitoivaude@fachuca.com.br</a> ou protocolo físico, entregue no endereço Rua Antônio Alencar Barbosa, 2 – Destilaria, Cabo de Santo Agostinho – PE, CEP: 51030.180, sede da FACHUCA.	
<b>ESTE INSTRUMENTO CONTÉM:</b> Edital e Anexos	
<b>ESCLARECIMENTOS:</b> Eventuais dúvidas e impugnações referentes a este CHAMAMENTO PÚBLICO deverão ser encaminhadas para o endereço eletrônico: <a href="mailto:processoseleitoivaude@fachuca.com.br">processoseleitoivaude@fachuca.com.br</a> no prazo de até 3 (três) dias úteis, anterior ao prazo de recebimento das propostas.	

**1. OBJETO**

**1.1.** Prospecção do mercado de imóveis para fins de locação "Built to Suit" (BTS), com investimentos sem reversão em estruturas com a instalação de máquinas, equipamentos e móveis, que atendam aos requisitos para abrigar as instalações dos cursos da área de Saúde, instalados em um endereço único. O imóvel ofertado para locação deverão considerar uso exclusivo pela Autarquia, nos termos deste Edital e seus anexos.

**2. REQUISITOS MÍNIMOS DO IMÓVEL A SER OFERTADO**

**2.1.** São requisitos indispensáveis à aceitação das propostas de imóveis as seguintes características:

**2.1.1.** Atender ou permitir adaptação para atendimento aos parâmetros relacionados neste Edital e seus anexos, principalmente no que se refere à acessibilidade, segurança contra incêndio e contradiâncargas atmosféricas, controle de acesso, estado de conservação e infraestrutura de instalações físicas, elétricas e lógicas e de climatização, dentre outros;

**2.1.1.1.** Na locação "Built to Suit" (BTS), o proponente deverá assumir, às suas expensas, todas as intervenções necessárias para adaptação do imóvel aos requisitos e elaborar os projetos executivos de adaptação do espaço, que deverão ser apresentados e analisados pela Autarquia e Comissão, previamente ao início das intervenções. Fazer toda a aquisição de equipamentos e maquinários que, estruturam e permitam a utilização dos espaços para os fins de atendimento nas demandas dos cursos de Saúde, como montagens de laboratórios com todos os equipamentos, salas de aulas, auditórios, áreas de lazer, entre outras. O imóvel ofertado deverá ser entregue totalmente adequado para ocupação inicial por esta Autarquia.

**2.1.2.** Ser entregue a autarquia mediante disponibilização das chaves, dentro do prazo limite, acabado, desocupado, salubre e em perfeitas condições de funcionamento, conforme as necessidades da Autarquia;

**2.1.3.** Possuir área, preferencialmente, entre 4.000 m<sup>2</sup> e 6.000 m<sup>2</sup>. Áreas diferentes da faixa especificada poderão ser aceitas, desde que o imóvel permita a implantação de todos os setores descritos no programa de necessidades, sem espaços ociosos injustificados;

**2.1.4.** Entregar, juntamente com a proposta, projeto de ocupação do imóvel demonstrando a viabilidade de implantação do programa de necessidades, detalhado no subitem 4.1.5 do Termo de Referência (Anexo I deste Edital);

**2.1.5.** Observar os seguintes princípios conceituais: integração de unidades administrativas e salas de aulas; estímulo ao uso de espaços compartilhados de modo a reduzir a demanda, por espaço físico;

priorização dos princípios de projeto e construção sustentáveis, que proporcionem a redução do consumo de energia e água; criação de ambientes flexíveis para absorver uma maior variedade de demandas e facilitar a troca de uso dos espaços e intervenções com o mínimo de obra para redução de custos e tempo para adaptação.

**2.1.6.** Estar localizado na Região Central do Cabo de Santo Agostinho;

**2.1.6.1.** Será admitida a apresentação de proposta referente a imóvel localizado em região distinta das regiões acima indicadas, desde que pertencente ao Município de Cabo de Santo Agostinho observados todos os requisitos estabelecidos neste Instrumento e seus anexos, a qual será avaliada a critério da Autarquia.

**2.1.7.** Estar inscrito em zoneamento que permita o uso, ocupação e funcionamento dos serviços a serem desempenhados no local, de acordo com plano diretor municipal;

**2.1.8.** Estar localizada em via pavimentada, dotada de infraestrutura urbana básica (rede de drenagem pluvial, rede de abastecimento de água potável, rede de esgotamento sanitário, rede de energia elétrica e iluminação, vias adjacentes pavimentadas e rede de telefonia, e dados);

**2.1.9.** Estar localizada em região atendida por paradas de transporte coletivo, estacionamento e serviços de restaurante ou lanchonete a aproximadamente 500m de distância;

**2.1.10.** Estar localizado em região de fácil acesso de veículos e pedestres, inclusive às pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida;

**2.1.11.** Atender aos critérios gerais listados no item 4.1.4 do Termo de Referência (Anexo I deste Edital);

**2.1.12.** Permitir a instalação de estrutura atendendo às diretrizes especificadas neste instrumento e seus anexos.

**2.1.13.** O edifício deverá contar com espaços construídos para instalação dos seguintes setores, com no mínimo as seguintes áreas:

Centro Acadêmico - 44m<sup>2</sup>; Diretoria -14m<sup>2</sup> Coordenação - 13m<sup>2</sup> Secretaria com 20,3m<sup>2</sup>; Sala de Professores – 35m<sup>2</sup>;  
02 salas para professores de tempo integral- 45m<sup>2</sup>; 02 Laboratórios Morfofuncionais – 90m<sup>2</sup> cada ; 01 Laboratório Morfofuncional com 145,00 m<sup>2</sup> ;  
02 Laboratórios de Técnicas Cirúrgicas- 80,00 m<sup>2</sup> cada ; 01 Almoxarifado e Wcs  
02 salas de aula- 105m<sup>2</sup> cada,

01 sala de aula – 60 m<sup>2</sup>; 01 sala de aula – 60 m<sup>2</sup>;  
04 salas de tutorias – 20m<sup>2</sup> cada; Laboratório de Informática- 50 m<sup>2</sup>;  
01 Biblioteca com 150m<sup>2</sup> com 02 salas para estudos em grupo; 01 auditório para 170 lugares com 285m<sup>2</sup>;  
02 salas de aulas com 50m<sup>2</sup> cada; Estacionamento para os

colaboradores

Os tamanhos dos espaços poderão ser maiores, mas nunca inferiores ao exigido acima.

**2.1.14.** O estacionamento deverá atender à legislação aplicável, e possuir quantitativo de vagas de estacionamento de, no mínimo, 107, sendo 1 vaga para cada professor, 52 vagas para as demais unidades, 5 vagas para idosos e 2 vagas para pessoas com deficiência e dificuldades de locomoção;

**2.1.14.1.** A área de estacionamento deverá dispor de cobertura, pavimentação, interligação física e acesso independente e exclusivo à edificação, sendo possível a utilização de manobristas.

**2.1.15.** Atender as exigências das especificações arquitetônicas, das instalações hidrosanitárias, das instalações de rede elétrica, de redes estruturadas de lógica e telefonia, de elevadores, de climatização e de segurança constantes dos itens 4.1.6 a 4.1.12 do Termo de Referência (Anexo I deste Edital).

### **3. DA ACESSIBILIDADE E SUSTENTABILIDADE**

**3.1.1.** Os serviços prestados deverão se pautar sempre no uso racional de recursos e equipamentos, a fim de atender às diretrizes de responsabilidade ambiental adotadas pela Autarquia.

**3.1.2.** Em uma locação de imóveis, por sua vez, vislumbra-se, como principais aspectos ambientais, aqueles relacionados diretamente à utilização da edificação. Nesse sentido, conforme consta do item

4.1 deste Termo de Referência (Anexo I deste Edital), referente aos requisitos do imóvel, serão priorizados os princípios de projeto e construção sustentáveis, que proporcionem redução do consumo de energia e água.

**3.1.3.** O imóvel deverá atender ou possibilitar as adaptações de acessibilidade exigidas pelas normas e legislações vigentes, de maneira a assegurar o direito de ir e vir das pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida.

### **4. DA APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS**

**4.1.** Poderão participar deste Chamamento Público pessoas jurídicas ou físicas proprietárias de imóveis situados no Município do Cabo de Santo Agostinho, indicadas no item 2.1.6 deste Edital.

4.1.1 Será admitida a participação de sociedades cooperativas e de consórcios de empresas.

**4.2.** As propostas deverão considerar a tipologia de locação *Built to Suit*, considerado investimento pelo LOCATÁRIO e sem reversão do imóvel à Administração Pública, ao final da locação.

**4.2.1** A Locação Built to Suit - BTS: o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma, por si mesmo ou por terceiros, do imóvel então especificado pelo pretendente à locação, a fim de que seja a este locado, prevalecendo as condições livremente pactuadas no respectivo contrato e as disposições procedimentais previstas na Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.

**4.2.1.** As propostas deverão ser, preferencialmente, digitadas, podendo ser apresentadas manuscritas, em ambos os casos de forma legível, sem emendas, rasuras, correção ou entrelinhas que possam comprometer a sua interpretação.

**4.3.** As propostas apresentadas terão prazo de validade de no mínimo 120 (cento e vinte) dias corridos, contados da data da sua assinatura.

**4.4.** As propostas e a documentação indicada no item 4.8 deste Edital deverão ser encaminhadas para o setor, por e-mail ao seguinte endereço [processoseletivosaudefachuca.com.br](mailto:processoseletivosaudefachuca.com.br) ou protocolo físico, entregue no endereço Rua Antônio Alencar Barbosa, 2 – Destilaria, Cabo de Santo Agostinho – PE, CEP 51030-180, sede da FACHUCA, no prazo de 15 (quinze) dias úteis contados da publicação do Edital de Chamamento Público, ou seja, **até o dia 03/05/2024**.

**4.4.1.** Esse prazo poderá ser prorrogado, por igual período, mediante pedido, antes de seu encerramento, a critério da Autarquia.

**4.4.2.** As propostas quantitativas e qualitativas deverão ser apresentadas conforme modelos constantes dos anexos XII e XIII do Termo de Referência (Anexo I deste Edital de Chamamento Público).

**4.4.3.** Caso seja designado um procurador, deverá ser apresentada a procuração que conceda poderes específicos para exercer direitos e assumir obrigações, prestar esclarecimentos e praticar todos os atos pertinentes a este Edital de Chamamento Público.

**4.5.** O e-mail que encaminhar a proposta e a documentação deverá conter o nome do interessado como assunto e a documentação deverá ser enviada como anexo e não no corpo do e-mail.

**4.5.1.** A documentação completa (item 4.8 deste Edital) anexada ao e-mail deverá ser nomeada de acordo com a nomenclatura utilizada no item 4.8 deste Edital e incluída na ordem:

discriminada nesse item.

**4.6.** Os proponentes deverão permitir o acesso ao imóvel, por pessoas autorizadas por esta Autarquia, mediante agendamento prévio, durante todo o período de validade das propostas.

**4.7.** O valor proposto deverá considerar todos os custos indiretos e diretos, impostos, taxas, licenças, contribuições sociais, decorrentes da locação e de responsabilidade do LOCADOR.

**4.7.1.** Quando do pagamento do valor da locação serão aplicadas as retenções dispostas na Instrução Normativa RFB Nº 1.2341, de 11 de janeiro de 2012 e alterações posteriores.

**4.7.2.** O valor proposto deverá considerar ainda o disposto no Decreto Municipal nº 2.202/2022, que estabelece o percentual do valor mensal do aluguel proporcionalmente ao valor de mercado do imóvel.

**4.8.** O presente Chamamento tem por objetivo realizar a prospecção no mercado, identificando imóveis disponíveis para posterior avaliação pela Autarquia acerca da forma “Built Suit” - BTS para a contratação. Os proponentes deverão apresentar juntamente com a proposta, no prazo previsto neste Edital do chamamento, a seguinte documentação:

**4.8.1.** Projeto de ocupação do imóvel (em formato compatível com AutoCAD 2013 e em PDF) demonstrando que o imóvel atende ou permite adaptação para atendimento aos requisitos descritos no item 4.1 do Termo de Referência (Anexo I deste Edital). O projeto de ocupação deverá conter, no mínimo:

**4.8.1.1.** Plantas indicando os locais onde poderão ser instalados todos os setores e áreas técnicas previstos no programa de necessidades (item 4.1.5 do Termo de Referência – Anexo I deste Edital). Em cada ambiente deverá haver um texto identificando o setor/área.

**4.8.1.2.** Cotas principais dos ambientes e áreas de circulação.

**4.8.1.3.** Nos setores onde o programa de necessidades específica o número de postos de trabalho, o projeto de ocupação deverá contar com a representação do mobiliário, demonstrando que o espaço permite a instalação dos postos previstos.

**4.8.1.4.** Para todos os ambientes, deverá ser apresentado projeto de alocação de pontos de iluminação, rede elétrica, lógica, telefonia e sistema de climatização, bem como indicação de elevadores ou plataformas com capacidades.

**4.8.1.5.** Indicação dos postos de trabalho previstos para atendimento às Pessoas com Deficiência (PCD).

**4.8.1.6.** Demonstração de que o acesso ao imóvel e o hall de entrada atendem aos requisitos de acessibilidade da NBR 9050.

**4.8.1.7.** Demarcação das rotas acessíveis internas a partir do hall, atendendo aos requisitos da NBR 9050.

**4.8.1.8.** Demonstração de que os sanitários acessíveis atendem aos requisitos de dimensões do item 7.5 da NBR 9050. Os sanitários a serem construídos e/ou ampliados não poderão considerar as flexibilizações para edificações existentes ou em reforma.

**4.8.1.9.** Demonstração de que o imóvel atende aos requisitos para transposição e deslocamento nas regiões de portas, conforme itens 6.11.2.1 a 6.11.2.4 da NBR 9050.

**4.8.1.10.** Demonstração de que os ambientes das copas permitem a instalação do purificador de água, frigobar, armário suficiente para armazenamento dos utensílios da copa (louças, talheres, café etc) e bancada para refeições atendendo às condições de circulação, aproximação e alcance de utensílio, conforme item 4 da NBR 9050.

**4.8.1.11.** Planta da calçada demonstrando o atendimento aos requisitos de acessibilidade da NBR 9050.

**4.8.1.12.** Em relação à acessibilidade, além da NBR 9050, o imóvel

deverá atender também às legislações federal, estadual e municipal, no que couber.

**4.8.1.13.** Planta do estacionamento indicando a demarcação e quantidade de vagas, as áreas de circulação e manobra e o pé-direito.

**4.8.1.14.** Para o formato compatível com Autocad, as proponentes deverão seguir as seguintes diretrizes constantes do item 5.3.4 do Termo de Referência (Anexo I deste Edital).

**4.8.2.** Memorial descritivo (em arquivo compatível com Word e em PDF) dos acabamentos internos e externos, elevadores e/ou plataformas, sistemas de iluminação, de redes elétrica, lógica, telefonia e de climatização existentes, capacidade dos reservatórios de água para consumo, descrição dos sistemas de controle de acesso, CFVT e SPDA natipologia Built to Suit, a descrição das adaptações que serão realizadas nesses itens.

**4.8.3.** O projeto de ocupação e/ou o memorial descritivo deverão demonstrar que o imóvel atende aos requisitos de segurança relacionados no item 4.1.12 do Termo de Referência (Anexo I deste Edital).

**4.8.4.** Planilha (em arquivo compatível com Excel e em PDF), contendo:

**4.8.4.1.** Todos os setores, com a respectiva área, o pé-direito e o número de postos de trabalho previstos no ambiente.

**4.8.4.2.** As áreas de uso comum (circulação, hall, estacionamento etc.), sanitários e copas com as respectivas áreas e pés-direitos.

**4.8.4.3.** A área útil (sem paredes) e total (incluindo paredes) ofertada.

**4.8.4.4.** Cálculo das áreas de iluminação e ventilação naturais.

**4.8.5.** Declaração que irá realizar todas as adaptações necessárias para a implantação, atendendo aos requisitos constantes do Termo de Referência (Anexo I deste Edital), conforme modelo disponibilizado no anexo XV do Termo de Referência (Anexo I deste Edital).

**4.8.6.** Comprovação da habilitação jurídica e regularidade fiscal e trabalhista do locador/proprietário, relacionados no item 5.1.1 do Termo de Referência (Anexo I deste Edital).

**4.8.7.** Consulta aos cadastros:

**4.8.7.1.** Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas - CEIS, mantido pela Controladoria-Geral da União (<https://www.portaltransparencia.gov.br/sancoes/ceis>);

**4.8.7.2.** Cadastro Nacional de Empresas Punidas - CNEP, mantido pela Controladoria-Geral da União (<https://www.portaltransparencia.gov.br/sancoes/cnep>);

**4.8.7.3.** Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Ato de Improbidade Administrativa, disponível no portal do CNJ; e

**4.8.7.4.** Sistema de Inabilitados e Inidôneos do TCU - a existência de registros impeditivos à contratação.

**4.8.8.** Documentação referente à(s) pessoa(s) física(s) que representam a pessoa jurídica, conforme item

5.1.2 do Termo de Referência (Anexo I deste Edital).

**4.8.9.** Documentos do imóvel relacionados nos subitens i a iii, v e vi do item 5.1.3 do Termo de Referência (Anexo I deste Edital).

**4.9.** Eventual ausência de documentação ou informação essencial na proposta apresentada poderá ser suprida após solicitação do Órgão.

**4.10.** Não poderão participar deste Chamamento Público, como ofertantes, servidores, ou dirigentes da FACULDADE DE CIÊNCIAS HUMANAS E SOCIAIS APLICADAS DO CABO - FACHUCA, bem assim seus cônjuges e parentes até o terceiro grau de parentesco.

## **5. DO CRITÉRIO DE JULGAMENTO DAS PROPOSTAS**

**5.1.** Os critérios de avaliação técnica das propostas serão realizados em estrita conformidade com os princípios da legalidade, isonomia, impessoalidade, moralidade, publicidade, probidade administrativa, eficiência, segurança jurídica, desconsiderando-se o excesso de formalismo sanável, por qualquer forma, que venha a prejudicar o interesse público, tudo em conformidade com as premissas estabelecidas neste instrumento e no Termo de Referência (Anexo I deste Edital).

**5.2.** O julgamento das propostas será feito com base:

**5.2.1.** No atendimento aos requisitos estabelecidos para o imóvel, conforme especificações constantes no item 4 do Termo de Referência (Anexo I deste Edital);

**5.2.2.** Na avaliação técnica do imóvel e dos projetos apresentados, a ser feita por equipe técnica multidisciplinar com integrantes da FACHUCA, Secretaria de Planejamento e Controle Urbano e Gerência de Tecnologia, com possibilidade de vistoria *in loco* para confirmação das informações prestadas pelo ofertante; e

**5.2.3.** No prazo estimado para as adequações porventura necessárias no imóvel ofertado para atender às necessidades da Instituição.

**5.3.** Na análise das propostas poderão ser solicitadas documentações complementares, bem como realizadas quaisquer diligências que se façam necessárias para amplo conhecimento da situação do imóvel objeto da proposta apresentada.

**5.4.** Ao final da instrução técnica de avaliação das propostas, será elaborado Relatório Final, pela equipe técnica multidisciplinar com integrantes da FACHUCA, Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente, o Controle Urbano e a Gerência de Tecnologia, com parecer sobre as propostas apresentadas, de modo a identificar aquela (s) que eventualmente sirva (m) aos interesses da Autarquia.

**5.5.** Os procedimentos adotados para o Chamamento Público previsto neste Edital serão homologados pela Presidência da Faculdade de Ciências Humanas e Sociais Aplicadas do Cabo - FACHUCA.

## **6. CONDIÇÕES PARA A EVENTUAL LOCAÇÃO**

**6.1.** Após a prospeção do mercado imobiliário pretendido com o Chamamento Público, será iniciado o processo de locação. No caso de a prospeção demonstrar haver ambiente de competição no mercado imobiliário local, ou seja, mais de um imóvel atender aos requisitos especificados, a Autarquia deverá realizar procedimento licitatório.

**6.2.** Para fins de celebração do contrato de promessa de locação do BTS, decorrente da seleção de imóvel por meio do presente Chamamento Público ou de eventual Processo Licitatório com base na Lei 14.133/2021, será exigida a apresentação, no mínimo, da documentação elencada nos itens 6.3 a 6.6.

**6.3.** Documentação

**6.4.** do Proprietário do Imóvel:

**6.4.1.** Habilitação jurídica, nos termos do art. 68 da Lei n. 14.133/2021:

**6.4.1.1.** Se pessoa física: Cédula de identidade

**6.4.1.2.** Se pessoa jurídica: Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, em se tratando de sociedades comerciais, e no caso de sociedades por ações, acompanhado de documentos de eleição de seus administradores;

**6.4.1.3.** Se pessoa física ou jurídica: Declaração que não emprega menor, conforme anexo IX do Termo de Referência (Anexo I deste Edital); e

**6.4.1.4.** No caso de sociedades civis: Inscrição do ato constitutivo, acompanhada de prova de diretoria em exercício.

**6.4.2.** Regularidade fiscal e trabalhista, nos termos do art. 68 da Lei n° 14.133/2021:

**6.4.2.1.** Prova de inscrição no Cadastro de Pessoa Física - CPF, se pessoa física;

**6.4.2.2.** Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica - CNPJ;

**6.4.2.3.** Prova de regularidade para com a Fazenda Federal, Estadual e Municipal do domicílio ou sede da empresa, ou outra equivalente, na forma da lei;

**6.4.2.4.** Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa.

**6.4.3.** Certidões negativas de inidoneidade e impedimento, nos termos

do §4º do art. 91 da Lei nº 14.133/2021.

**6.4.4.** Declaração de que cumpre as exigências de reserva de cargos para pessoa com deficiência e para reabilitado da Previdência Social, previstas em lei e em outras normas específicas, nos termos do inciso IV do art. 63 da Lei nº 14.133/2021.

**6.4.5.** Declaração Conjunta, conforme anexo X do Termo de Referência (Anexo I deste Edital).

**6.4.6.** Certidão de Regularidade perante o CADIN (Cadastro Informativo de Créditos não Quitados do Setor Público Federal).

**6.4.7.** Certidão de Regularidade perante o SICAF (Sistema de Cadastro de Fornecedores).

**6.4.8.** Consulta aos cadastros:

**6.4.8.1.** Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas - CEIS, mantido pela Controladoria-Geral da União (<https://www.portaltransparencia.gov.br/sancoes/ceis>);

**6.4.8.2.** Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP, mantido pela Controladoria-Geral da União (<https://www.portaltransparencia.gov.br/sancoes/cnep>);

**6.4.8.3.** Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Ato de Improbidade Administrativa, disponível no portal do CNJ;

**6.4.8.4.** Sistema de Inabilitados e Inidôneos do TCU – a existência de registros impeditivos à contratação.

**6.4.9.** Observações:

**6.4.9.1.** a prova de regularidade abrange as esferas administrativa e fiscal;

**6.4.9.2.** a prova de regularidade perante a Fazenda Federal abrange certidão de quitação de tributos federais e certidão da dívida ativa (da Fazenda Nacional);

**6.4.9.3.** a prova de regularidade com a Fazenda Estadual deverá abranger, no mínimo, o Imposto sobre Transmissão Causa Mortis e Doação - ITCMD;

**6.4.9.4.** a prova de regularidade com a Fazenda Municipal deverá abranger, no mínimo, o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI e o Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU (certidão negativa de tributos imobiliários);

**6.4.9.5.** a prova de regularidade relativa à Seguridade Social e ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS abrange a certidão de regularidade da situação do FGTS e a certidão negativa de débitos (INSS).

**6.5.** Documentação referente à(s) Pessoa(s) Física(s) que representam a Pessoa Jurídica:

**6.5.1.** RG e CPF;

**6.5.2.** Procuração particular com firma reconhecida ou pública e cópia do ato constitutivo, estatuto ou contrato social, que outorgue, expressamente, os poderes para a assinatura do contrato.

**6.6.** Documentação do imóvel para assinatura do Contrato de Locação – Tipologias Tradicional e *Built To Suit*:

**6.6.1.** Certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel;

**6.6.2.** Certidões negativas referentes aos tributos que incidam sobre o imóvel;

**6.6.3.** Certidões negativas de ônus, gravames e de distribuição de ações reais e reipersecutórias relativas ao imóvel;

**6.6.4.** Declaração do locador de que se compromete a responder pelos vícios ou defeitos (artigo 22, inciso IV, da Lei nº 8.245/1991);

**6.6.5.** Cópia da Convenção de Condomínio registrada em cartório e cópia das últimas três atas de reunião de condomínio, se existente o Condomínio;

**6.6.6.** Declaração da administração imobiliária quanto à quitação das despesas de condomínio, incluindo as extraordinárias (artigo 22, inciso X, da Lei nº 8.245/1991), se houver;

**6.6.7.** Carta de Habite-se emitida pela prefeitura, considerando a conformação do imóvel para utilização do Órgão e a ocupação característica deste;

**6.6.8.** Cópia do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros Militar válido, considerando a conformação do imóvel para utilização do Órgão e a ocupação característica deste;

**6.6.9.** Laudo do sistema de proteção de descargas atmosféricas, com assinatura do engenheiro responsável;

**6.6.10.** Laudo de inspeção predial, atestando a segurança e funcionamento do sistema elétrico, devidamente assinado por engenheiro responsável;

**6.6.11.** Laudo de inspeção predial atestando a segurança e condições de uso da estrutura do imóvel (vigas, fundações, lajes, pilares etc.), acompanhado da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica;

**6.6.12.** Laudo de inspeção predial atestando a segurança e condições de uso da instalação hidráulica do imóvel (tubulações, louças, registros, reservatórios etc.), acompanhado da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica;

**6.6.13.** Laudo de inspeção predial atestando a segurança e condições de uso dos elevadores, se for o caso, acompanhado da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica;

**6.6.14.** Documentação do fabricante ou laudo emitido por entidade habilitada para tal, comprovando o desempenho antiderrapante dos pisos.

**6.7.** Documentação do Imóvel para assinatura do Contrato de Promessa de Locação - Tipologia *Built To Suit*:

**6.6.1.1.** Certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel;

**6.6.1.2.** Certidões negativas referentes aos tributos que incidam sobre o imóvel;

**6.6.1.3.** Certidões negativas de ônus, gravames e de distribuição de ações reais e reipersecutórias relativas ao imóvel;

**6.6.1.4.** Declaração do proprietário do imóvel de que se compromete a responder pelos vícios ou defeitos (artigo 22, inciso IV, da Lei nº 8.245/1991);

**6.6.1.5.** Cópia da Convenção de Condomínio registrada em cartório e cópia das últimas três atas de reunião de condomínio, se existente o Condomínio;

**6.6.1.6.** Declaração da administração imobiliária quanto à quitação das despesas de condomínio, incluindo as extraordinárias (artigo 22, inciso X, da Lei nº 8.245/1991), se houver.

## **7. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**7.1.** Eventual aquisição de um dos imóveis ofertados seguirá rigorosamente os ditames da Lei nº 14.133/21, ficando desde já esclarecido que a autarquia não pagará quaisquer despesas de intermediação ou corretagem em decorrência do presente Edital.

**7.2.** Os casos omissos serão resolvidos pela equipe técnica multidisciplinar com integrantes da FACHUCA, Secretaria de Planejamento e Controle Urbano e Gerência de Tecnologia, conforme disposições constantes da Lei n. 14.133/2021 e demais normas pertinentes.

**7.3.** Consultas referentes ao Edital poderão ser formuladas ao Setor de Licitações e Contratos, através do e-mail: [processoseletivosauade@fachuca.com.br](mailto:processoseletivosauade@fachuca.com.br). O presente Edital não implica em obrigatoriedade de locação do imóvel ou de aceite de qualquer das propostas apresentadas, nem tampouco daquela de menor valor estimado.

**7.4.** Para fins de divulgação, o Edital de Chamamento Público será publicado no site eletrônico do Diário Oficial dos Municípios - AMUPE, no site da Faculdade de Ciências Humanas e Sociais Aplicadas do Cabo de Santo Agostinho - FACHUCA, onde também será disponibilizada a íntegra deste instrumento, com os Anexos que o integram, e no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), sendo o resultado devidamente comunicado aos interessados por meio do endereço de e-mail usado para o encaminhamento da(s) proposta(s) e da documentação indicada no item 4.8 deste Edital.



7.3. Os atos praticados ao longo do procedimento do Chamamento Público e o seu resultado serão publicados no sítio eletrônico Diário Oficial dos Municípios - AMUPE, no site da Faculdade de Ciências Humanas e Sociais Aplicadas do Cabo de Santo Agostinho - FACHUCA.

7.6. As normas que disciplinam este Chamamento Público serão sempre interpretadas em favor da ampliação da disputa entre os interessados, sem comprometimento da segurança do futuro contrato.

7.7. O valor ofertado para o imóvel estará sujeito à avaliação a ser realizada pela autarquia, devendo também ser considerados, para fins de eventual aquisição, outros fatores, tais como aderência aos requisitos estabelecidos neste Edital de Chamamento Público e às necessidades do Órgão, custos com desmobilização/mobilização e aspectos de segurança institucional.

## **ANEXO I DO EDITAL – TERMO DE REFERÊNCIA**

### **TERMO DE REFERÊNCIA CHAMAMENTO PÚBLICO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL**

#### **1. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO**

##### **1.1. OBJETO**

Realização de Chamamento Público com o objetivo de prospecção do mercado de imóveis para fins de locação "built to suit" (BTS), com investimentos sem reversão, ou de aquisição, que atendam aos requisitos para abrigar as instalações do curso das áreas de Saúde, instalados em um endereço único. O imóvel ofertado para locação deverão considerar uso exclusivo pela Autarquia.

O Chamamento Público destina-se ainda à pré-qualificação dos futuros licitantes, no caso de procedimento competitivo posterior, não conferindo aos proponentes direito subjetivo à sua seleção nem implicando obrigatoriedade de locação dos imóveis oferecidos ou de aceite de quaisquer das propostas apresentadas.

##### **1.2. VIGÊNCIA DA CONTRATAÇÃO**

Realizada a prospecção, caso haja somente uma proposta cujas características do imóvel (localização, área, qualidade das instalações, segurança da região, facilidade de acesso etc.) atendam às necessidades da Autarquia, deverá ser feito o procedimento de contratação direta, por inexigibilidade de licitação. Contudo, se mais de uma proposta atender de forma equivalente às necessidades da Autarquia e estabelecido um cenário competitivo, em termos de vantajosidade, deverá ser aberto o devido procedimento licitatório.

No contrato de locação serão aplicáveis as regras previstas na Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato) e, subsidiariamente, na Lei nº 14.133/2021 (Lei de Licitações e Contratos Administrativos). O aludido contrato deverá observar o seguinte prazo de vigência: o contrato de locação na tipologia *built to suit* com investimentos, prazo entre 5 (cinco) e 10 (dez) anos, prorrogável nos termos da legislação.

Nos contratos de locação tradicional ou *built to suit*, ao término da vigência, o imóvel será devolvido ao seu proprietário conforme recebido, de acordo com o laudo de vistoria tratado no subitem 5.5 deste documento, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal.

No contrato de *promessa de locação*, por sua vez (na locação do tipo *Built to Suit*), a vigência dependerá da extensão das intervenções de adaptação a serem feitas no imóvel escolhido para atender às necessidades da Instituição, observados os subitens 4.1, 4.2, 5.3 e 5.4.

#### **2. FUNDAMENTAÇÃO, DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO E RESULTADO PRETENDIDO.**

Os fatores que motivaram tal necessidade de locação de um imóvel para funcionamento dos cursos de saúde em linhas gerais, foram pensados pela Instituição como alternativa do ponto de vista da necessidade da clemência social em relação a que o Polo, Cabo de Santo Agostinho, como região importante no sistema de saúde do estado de Pernambuco, atende vários municípios da Mata-Sul. E necessariamente, nesse sentido, a cidade precisa de inovação na área de saúde e que possa oferecer pessoal, equipamentos, estruturas qualificadas, permitindo um novo e uma oportunidade para, inclusive, municípios poderem participar de um curso, e ou de cursos na área de saúde, que os habilitem a trabalhar e permitindo com que a cidade atenda às demandas de saúde e sociais que a localidade apresenta. Neste sentido, a Faculdade de Ciências Humanas e Sociais Aplicadas do Cabo de Santo Agostinho - FACHUCA, é o elo acadêmico de pesquisa e de extensão que de fato consolida esse cenário.

De maneira que, trazer cursos da área de saúde e também especificamente, os cursos de Medicina, Enfermagem e outros da área de saúde, não proporcionar à cidade oportunidade de melhor atendimento na área médica diante de uma estrutura que a cidade já apresenta, com mais de 50 clínicas médicas, na ordem de seis hospitais entre o Governo Estadual, Municipal, Federal inclusive, no município, que dão essa dinâmica e todo esse olhar como o segundo polo médico de saúde do estado. Então é por isso que a FACHUCA está indo buscar essa alternativa de agir e atuar na área de saúde, com uma maneira de modificar e de melhorar o desempenho em todos os sentidos nesse aspecto.

Trata-se de uma estratégia da Autarquia que, visa aproveitar o instrumento do Chamamento Público para pesquisar no mercado imobiliário da cidade a disponibilidade de imóveis, com características compatíveis. Nessas condições, a depender do resultado do chamamento e dos imóveis candidatos para locação, este Órgão poderá cumprir a estratégia de prover uma solução para a insuficiência de espaço físico da sede atual, mediante a locação.

Busca-se, portanto, a prospecção do mercado imobiliário local visando instruir e subsidiar o processo de locação ou de aquisição de imóvel destinado a sediar os cursos na área da saúde, instalados em um endereço único.

#### **3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO.**

A contratação mais viável é aquela que abrange a solução como um todo (locação e, se necessário, reforma/adaptações do imóvel, conforme já tratado no item 5.6 do ETP).

No tocante ao ciclo de vida do objeto, ao término da vigência do contrato de locação, o imóvel será devolvido ao seu proprietário nas condições recebidas para ocupação e registradas no laudo de vistoria tratado no item 5.5 deste Termo de Referência, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal.

Nas tipologias de locação do *built to suit*, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, o locatário deverá ter preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, conforme disposto na Seção V da Lei nº 8.245/1991.

#### **4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO.**

##### **4.1. REQUISITOS DO IMÓVEL**

O imóvel ofertado deverá atender ou permitir adaptação para atendimento aos parâmetros relacionados a seguir, principalmente no que se refere à acessibilidade, segurança contra incêndio e contradiâmetros atmosféricas, controle de acesso, estado de conservação e infraestrutura de instalações físicas, elétricas e lógicas e de climatização, dentre outros.

Na tipologia de locação Built to Suit (BTS), o proponente deverá assumir, às suas expensas, todas as intervenções necessárias para adaptação do imóvel aos requisitos e elaborar os projetos executivos de adaptação do espaço, que deverão ser apresentados e analisados pelo Órgão previamente ao início das intervenções. Na modalidade de BTS, o imóvel ofertado deverá ser entregue totalmente adequado para ocupação inicial por este Órgão.

O imóvel deverá ser entregue mediante disponibilização das chaves, dentro do prazo limite, acabado, desocupado, salubre e em perfeitas condições de funcionamento, conforme as necessidades da Autarquia.

A área a ser ofertada deverá, preferencialmente, ser entre 4.000 m<sup>2</sup> e 6.000 m<sup>2</sup>. Áreas diferentes da faixa especificada poderão ser aceitas, desde que o imóvel permita a implantação de todos os setores descritos no programa de necessidades, sem espaços ociosos injustificados.

O cálculo das áreas estimadas encontra-se detalhado no Anexo I.

Os proponentes deverão entregar, juntamente com a proposta, projeto de ocupação do imóvel demonstrando a viabilidade de implantação do programa de necessidades, detalhado no subitem 4.1.5.

#### 4.1.1. PRINCÍPIOS CONCEITUAIS

- Estimulo ao uso de espaços compartilhados de modo a reduzir a demanda por espaço físico.
- Priorização dos princípios de projeto e construção sustentáveis, que proporcionem a redução do consumo de energia e água.
- Criação de ambientes flexíveis para absorver uma maior variedade de demandas e facilitar a troca de uso dos espaços.
- Intervenções com o mínimo de obra para redução de custos e tempo para adaptação.

#### 4.1.2. LOCALIZAÇÃO

Conforme proposição da Direção:

O futuro imóvel deverá estar preferencialmente localizado na Região central do Cabo de Santo Agostinho.

Será admitida a apresentação de proposta referente a imóvel localizado em região distinta daquelas acima indicadas, desde que pertencente ao Município do Cabo e observados todos os requisitos estabelecidos neste Termo, a qual será avaliada a critério da Autarquia.

#### 4.1.3. INFRAESTRUTURA LOCAL

- Estar inserido em zoneamento que permita o uso, ocupação e funcionamento dos serviços a serem desempenhados no local, de acordo com plano diretor municipal.
- Estar localizado em via pavimentada, dotada de infraestrutura urbana básica (rede de drenagem pluvial, rede de abastecimento de água potável, rede de esgotamento sanitário, rede de energia elétrica e iluminação, vias adjacentes pavimentadas e rede de telefonia, e dados).
- Estar localizado em região atendida por paradas de transporte coletivo, estacionamento e serviços de restaurante ou lanchonete a aproximadamente 500m de distância.
- Estar localizado em região de fácil acesso de veículos e pedestres, inclusive às pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

#### 4.1.4. CRITÉRIOS GERAIS

- Todos os corredores deverão ter largura mínima de 1,50 m, considerando uso público, e atender ao disposto no item 6.11.1 da norma ABNT NBR 9050:2020.
- As portas das paredes deverão ser do tipo prancheta, com vão livre, maior ou igual a 0,80 m de largura e 2,10 m de altura. Admite-se menos 2 cm nas dimensões dos vãos livres, conforme item 6.11.2.4 da NBR 9050.
- As portas das divisórias, se houver, deverão ter vão livre como especificado para as portas do tipo prancheta.
- Todos os ambientes do Fórum deverão ser atendidos por, no mínimo, 1 (uma) rota acessível nos termos do item 6.1 da norma ABNT NBR 9050:2020.
- Os sanitários deverão ter sinalização de identificação com placas em aço e símbolos definidos no item 5.3.5.3 da NBR 9050.
- O imóvel deverá ser entregue com persianas nas janelas ou outro tipo de proteção equivalente ou superior. As janelas deverão apresentar peitoris com altura mínima de 110 cm do piso acabado ou solução alternativa que propicie resultado equivalente a um guarda-corpo de mesma altura.
- O imóvel deverá ser entregue com placas em aço em cada sala identificando a sua utilização, placas de direcionamento vertical e horizontal nas áreas comuns e letreiro na fachada externa com identificação da Autarquia.
- O imóvel deverá estar regularizado perante os órgãos e entidades competentes e apresentar a documentação discriminada no subitem 5.13, no momento da assinatura do contrato.
- O imóvel deverá atender (ou permitir adaptação para atendimento) aos requisitos de acessibilidade exigidos pelas normas da ABNT e pela legislação federal,

estadual e municipal, incluindo o acesso à edificação e a sinalização interna e externa da edificação.

- O imóvel deverá ser entregue com Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros válido, considerando a conformação do imóvel para utilização da Autarquia e a ocupação característica deste.
- O imóvel deverá atender ou possibilitar as adaptações às demais normas e legislações não citadas, mas implícitas à regularização, à segurança e ao funcionamento.
- Todas as normas e legislações deverão ser consideradas na sua versão vigente.

- O imóvel deverá possuir, se necessário para atender às normas específicas, sistema de proteção contra descargas atmosféricas - SPDA.

#### 4.1.5. PROGRAMA DE NECESSIDADES PARA A AUTARQUIA

O imóvel deverá permitir a instalação da seguinte estrutura, atendendo as características:

O edifício deverá contar com área construída para instalação dos seguintes setores, com no mínimo as seguintes áreas:

Centro Acadêmico - 44m<sup>2</sup>; Diretoria -14m<sup>2</sup> Coordenação - 13m<sup>2</sup> Secretária com 20,3m<sup>2</sup>; Sala de Professores - 35m<sup>2</sup>; 02 salas para professores de tempo integral- 45m<sup>2</sup>; 02 Laboratórios Morfofuncionais - 90m<sup>2</sup> cada ; 01 Laboratório Morfofuncional com 145,00 m<sup>2</sup> ; 02 Laboratórios de Técnicas Cirúrgicas- 80,00 m<sup>2</sup> cada ; 01 Almoxarifado e Wc's 02 salas de aula- 105m<sup>2</sup> cada, 01 sala de aula - 60 m<sup>2</sup>; 01 sala de aula - 60 m<sup>2</sup>; 04 salas de tutorias - 20m<sup>2</sup> cada; Laboratório de Informática- 50 m<sup>2</sup>; 01 Biblioteca com 150m<sup>2</sup> com 02 salas para estudos em grupo; 01 auditório para 170 lugares com 285m<sup>2</sup>; 02 salas de aulas com 50m<sup>2</sup> cada;

Os tamanhos dos espaços poderão ser maiores, mas nunca inferiores ao exigido acima.

#### 4.2. PARTICIPAÇÃO DE COOPERATIVAS E CONSÓRCIOS

Considerando as características do objeto que apresenta vulto e complexidade significativa fica autorizada a participação de cooperativas e de consórcio de empresas no certame, com o intuito precípuo de ampliar a competitividade e proporcionar a obtenção da proposta mais vantajosa.

#### 5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

##### 5.1. DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA PARA A CONTRATAÇÃO

A celebração do contrato de locação ou do contrato de promessa de locação, no caso do BTS, decorrente da seleção de imóvel por meio do presente Chamamento Público ou de eventual Processo Licitatório, estará condicionada à apresentação, no mínimo, da documentação elencada nos itens 5.1.1, 5.1.2, 5.1.3, 5.1.4.

##### 5.1.1. DOCUMENTAÇÃO DO PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL

i. Habilitação jurídica, nos termos do art. 68 da Lei n. 14.133/2021:

ii. Se pessoa física: Cédula de identidade

i. Se pessoa jurídica: Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, em se tratando de sociedades comerciais, e no caso de sociedades por ações, acompanhado de documentos de eleição de seus administradores;

ii. Se pessoa física ou jurídica: Declaração que não emprega menor, conforme anexo IX; e

iii. No caso de sociedades civis: Inscrição do ato constitutivo

LIQUIDAR O VALOR DO CONTRIBUTO DE INSCRIÇÃO DO ATO CONSTITUTIVO, acompanhada de prova de diretoria em exercício.

ii. Regularidade fiscal e trabalhista, nos termos do art. 68 da Lei nº 14.133/2021:

ii.i. Prova de inscrição no Cadastro de Pessoa Física - CPF, se pessoa física;

ii.ii. Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica - CNPJ;

ii.iii. Prova de regularidade para com a Fazenda Federal, Estadual e Municipal do domicílio ou sede da empresa, ou outra equivalente, na forma da lei;

ii.iv. Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa.

iii. Certidões negativas de inidoneidade e impedimento, nos termos do §4º do art. 91 da Lei nº 14.133/2021.

iv. Declaração de que cumpre as exigências de reserva de cargos para pessoa com deficiência e para reabilitado da Previdência Social, previstas em lei e em outras normas específicas, nos termos do inciso IV do art. 63 da Lei nº 14.133/2021.

v. Declaração conjunta, conforme anexo X.

vi. Certidão de Regularidade perante o CADIN (Cadastro Informativo de Créditos não Quitados do Setor Público Federal).

vii. Certidão de Regularidade perante o SICAF (Sistema de Cadastro de Fornecedores).

Observações:

● a prova de regularidade abrange as esferas administrativa e fiscal;

● a prova de regularidade perante a Fazenda Federal abrange certidão de quitação de tributos federais e certidão da dívida ativa (da Fazenda Nacional);

● a prova de regularidade com a Fazenda Estadual deverá abranger, no mínimo, o Imposto sobre Transmissão Causa Mortis e Doação - ITCMD;

● a prova de regularidade com a Fazenda Municipal deverá abranger, no mínimo, o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI e o Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU (certidão negativa de tributos imobiliários);

● a prova de regularidade relativa à Seguridade Social e ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS abrange a certidão de regularidade da situação do FGTS e a certidão negativa de débitos (INSS).

### **5.1.2. DOCUMENTAÇÃO REFERENTE À(S) PESSOA(S) FÍSICA(S) QUE REPRESENTAM A PESSOA JURÍDICA**

i. RG e CPF;

ii. Procuração particular com firma reconhecida ou pública e cópia do ato constitutivo, estatuto ou contrato social, que outorgue, expressamente, os poderes para a assinatura do contrato.

### **5.1.3. DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL PARA ASSINATURA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO - TIPOLOGIA BUILT TO SUIT**

i. Certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel;

ii. Certidões negativas referentes aos tributos que incidam sobre o imóvel;

iii. Certidões negativas de ônus, gravames e de distribuição de ações reais e reipersecutórias relativas ao imóvel;

iv. Declaração do locador de que se compromete a responder pelos vícios ou defeitos (artigo 22, inciso IV, da Lei nº 8.245/1991);

v. Cópia da Convenção de Condomínio registrada em cartório e cópia das últimas três atas de reunião de condomínio, se existente o Condomínio;

vi. Declaração da administração imobiliária quanto à quitação das despesas de condomínio, incluindo as extraordinárias (artigo 22, inciso X, da Lei nº 8.245/1991), se houver;

vii. Carta de Habite-se emitida pela prefeitura, considerando a conformação do imóvel para utilização da Autarquia e a ocupação característica deste.

viii. Cópia do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros Militar válido, considerando a conformação do imóvel para utilização e a ocupação característica deste.

ix. Laudo do sistema de proteção de descargas atmosféricas, com assinatura do engenheiro responsável;

x. Laudo de inspeção predial, atestando a segurança e funcionamento do sistema elétrico, devidamente assinado por engenheiro responsável;

xi. Laudo de inspeção predial atestando a segurança e condições de uso da estrutura do imóvel (vigas, fundações, lajes, pilares etc.), acompanhado da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica;

xii. Laudo de inspeção predial atestando a segurança e condições de uso da instalação hidráulica do imóvel (tubulações, louças, registros, reservatórios etc.), acompanhado da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica;

xiii. Laudo de inspeção predial atestando a segurança e condições de uso dos elevadores, se for o caso, acompanhado da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica.

xiv. Documentação do fabricante ou laudo emitido por entidade habilitada para tal, comprovando o desempenho antiderrapante dos pisos.

### **5.1.4. DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL PARA ASSINATURA DO CONTRATO DE PROMESSA DE LOCAÇÃO - TIPOLOGIA BUILT TO SUIT**

i. Certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel;

ii. Certidões negativas referentes aos tributos que incidam sobre o imóvel;

iii. Certidões negativas de ônus, gravames e de distribuição de ações reais e reipersecutórias relativas ao imóvel;

iii. i. Declaração do proprietário do imóvel de que se compromete a responder pelos vícios ou defeitos (artigo 22, inciso IV, da Lei nº 8.245/1991);

iv. Cópia da Convenção de Condomínio registrada em cartório e cópia das últimas três atas de reunião de condomínio, se existente o Condomínio;

v. Declaração da administração imobiliária quanto à quitação das despesas de condomínio, incluindo as extraordinárias (artigo 22, inciso X, da Lei nº 8.245/1991), se houver;

### **5.2. CONDIÇÕES DE EXECUÇÃO.**

A seleção do(s) imóvel(is) candidato(s) à locação, conforme definido no item 8, subsidiará a decisão de realizar o processo licitatório ou o processo de contratação direta, por inexigibilidade de licitação. Após a realização do processo de contratação direta ou processo licitatório, serão realizados os seguintes procedimentos, conforme a tipologia de locação:

#### **5.2.1. TIPOLOGIA "BUILT TO SUIT" (BTS) COM NECESSIDADE DE ADAPTAÇÕES PELO PROPONENTE**

i. Verificação de atendimento da documentação exigida para assinatura do contrato de promessa de locação ou, conforme itens 5.1.1, 5.1.2 e 5.1.4.

ii. Assinatura do contrato de promessa de locação.

iii. Elaboração pelo LOCADOR e aprovação pelo LOCATÁRIO do Anteprojeto, conforme especificações do item 5.3.1.

iv. Elaboração do Projeto Executivo das adaptações a serem realizadas pelo LOCADOR/, conforme especificações do item 5.3.2. O início da elaboração do Projeto Executivo está condicionado à aprovação, pelo LOCATÁRIO/, do Anteprojeto. A

elaboração do Projeto Executivo pode ser iniciada de maneira concomitante com os projetos a serem aprovados pelos órgãos competentes.

v. Elaboração dos projetos necessários à aprovação dos órgãos competentes, como Corpo de Bombeiros e Prefeitura de Cabo, se for o caso, conforme especificações do item 5.3.3. O início da elaboração

desses projetos está condicionado à aprovação do Anteprojeto, pelo LOCATÁRIO, devendo espelhar as soluções ali presentes.

vi. Execução pelo LOCADOR/ das adaptações necessárias.

vii. Regularização do imóvel, sob responsabilidade do LOCADOR, junto aos órgãos competentes.

viii. Verificação das adaptações realizadas quanto ao atendimento dos requisitos para instalação do Fórum da Justiça do Trabalho, conforme especificações deste Termo de Referência.

ix. Verificação de atendimento da documentação exigida para assinatura do contrato de locação, conforme itens 5.1.1, 5.1.2 e 5.1.3.

x. Assinatura do contrato de locação.

xi. Realização pelo LOCADOR e conferência pelo LOCATÁRIO do Laudo de Vistoria, conforme item 5.5.

xii. Realização do Recebimento do imóvel, conforme item 6.1.

xiii. Início dos efeitos financeiros do contrato (pagamento pela locação/aquisição).

#### **5.2.1.1. CRONOGRAMA TIPOLOGIA “BUILT TO SUIT” (BTS) - AQUISIÇÃO COM NECESSIDADE DE ADAPTAÇÕES PELO PROPONENTE.**

ATIVIDADE	PRAZO (DIAS CORRIDOS)
Elaboração Anteprojeto	até 45
Análise e aprovação do Anteprojeto pelo LOCATÁRIO/COMPRADOR	*

Elaboração Projeto Executivo	até 75
Elaboração Projetos para Aprovação	*
Análise e aprovação do Projeto Executivo pelo LOCATÁRIO/COMPRADOR	*
Execução da Obra	até 365
Elaboração do Laudo de Vistoria	Conforme item 5.5

#### **NOTAS:**

i. O prazo do Anteprojeto será contado a partir da assinatura do contrato de promessa de locação.

ii. O prazo do Projeto Executivo será contado a partir da aprovação formal do Anteprojeto, por parte do LOCATÁRIO/.

iii. Não será cobrado prazo para elaboração dos projetos a serem aprovados nos órgãos competentes. É de responsabilidade do LOCADOR/ aprovar os projetos pertinentes para posterior regularização do imóvel após as obras de adaptação.

iv. O prazo para início da execução da obra será contado a partir de 15 (quinze) dias corridos da aprovação formal do Projeto Executivo, por parte do LOCATÁRIO.

v. O prazo para regularização do imóvel nos órgãos competentes está inserido no prazo da obra.

vi. A análise e aprovação dos projetos pelo LOCATÁRIO terá como escopo somente a verificação do atendimento aos requisitos deste Termo de Referência. As questões técnicas, de segurança, estabilidade e dimensionamento serão de responsabilidade exclusiva do Responsável Técnico pelos projetos.

vii. O LOCADOR/ deverá entregar o Anteprojeto e Projeto Executivo concluído dentro do prazo estabelecido no cronograma. Portanto, deverá considerar dentro do prazo previsto o tempo necessário para eventuais revisões, após análise pelo LOCATÁRIO. A contagem do prazo será suspensa enquanto os projetos estiverem em análise pelo LOCATÁRIO. A apresentação de projetos sem atendimento, de forma injustificada, as correções solicitadas, não suspenderá a contagem dos prazos.

viii. Antes do término dos prazos fixados na tabela acima, e desde que formalizado através de ofício encaminhado para o LOCATÁRIO justificando os motivos aos quais o LOCADOR não deu causa, este poderá solicitar prorrogação do prazo. A Autarquia analisará as razões expostas e decidirá pela prorrogação do prazo ou aplicação das penalidades previstas no Contrato de

Promessa de Locação/ ou no Contrato de Locação, caso os prazos não sejam cumpridos.

#### **5.3. ESPECIFICAÇÕES PARA ELABORAÇÃO E APROVAÇÃO DOS PROJETOS DAS ADAPTAÇÕES DA TIPOLOGIA “BUILT TO SUIT” (BTS) COM NECESSIDADE DE ADAPTAÇÕES PELO PROPONENTE**

Os projetos a serem apresentados nas etapas de Anteprojeto e Projeto Executivo deverão contemplar, no mínimo, as seguintes disciplinas:

i. Arquitetura.

ii. Elétrica.

iii. Redes estruturadas, lógica e telefonia

iv. Hidrossanitário.

v. Climatização.

vi. Transporte Vertical.

vii. Acessibilidade.

Além das disciplinas listadas acima, a etapa de Projeto Executivo deverá contemplar também o projeto de sinalização horizontal e vertical.

Os projetos deverão ser desenvolvidos em conformidade com a legislação vigente de acessibilidade e demais legislações pertinentes.

Todas as alterações nos projetos deverão ser discriminadas, em cada versão apresentada. Todos os projetos deverão ser entregues em formato compatível com Autocad 2013 e em PDF.

Todos os projetos e documentos deverão ser acompanhados de ARTs ou RRTs, assinadas pelo responsável técnico.

Em ambas as etapas, deverá ser entregue Memorial Descritivo (em arquivo compatível com Word e em PDF) com detalhamento das soluções propostas, dos materiais a serem utilizados e indicação dos elementos que serão aproveitados, dos que serão acrescentados e/ou adequados e demais informações relevantes para a perfeita compreensão das adaptações que serão realizadas. A Planilha apresentada conforme subitem ix do item 8.2 deverá ser atualizada nas etapas de Anteprojeto e Projeto Executivos, caso seja impactada por alterações realizadas nestas etapas.

#### **5.3.1. ANTEPROJETO**

O Anteprojeto será constituído do conjunto de elementos e definições preliminares (plantas,

documentos, etc.) que demonstrem como o imóvel será adequado para atender os requisitos deste Termo de Referência, indicando os elementos a serem remanejados, incluídos, alterados e/ou mantidos, devendo conter, no mínimo:

##### **5.3.1.1. PROJETO ARQUITETÔNICO:**

i. Desenhos contendo as plantas gerais de todas as áreas internas, externas e do imóvel (incluindo o passeio adjacente), cortes e elevações, todos com escalas, cotas, legendas e especificações que permitam o perfeito entendimento das informações contidas nestes.

ii. Indicação das dimensões e materiais das portas e esquadrias.

iii. Indicação dos acabamentos dos pisos, paredes e tetos.

iv. Plantas indicando os locais onde poderão ser instalados todos os setores e áreas técnicas previstos no programa de necessidades (item 4.1.5). Em cada ambiente deverá haver um texto identificando o setor/ área.

v. Nos setores onde o programa de necessidades especifica o número de postos de trabalho, o projeto de ocupação deverá contar com a representação do mobiliário, conforme modelos no item 4.1.5.1.1, demonstrando que o espaço permite a instalação dos postos previstos.

vi. Planta do estacionamento indicando a demarcação e quantidade de vagas, as áreas de circulação e manobra e o pé-direito.

##### **5.3.1.2. ELÉTRICA**

i. Indicações em plantas de todos os pontos de tomadas em todos os ambientes, luminárias e quadros de distribuição de circuitos. Deverá ser apresentado o diagrama unifilar geral de alimentação dos quadros de pavimento a partir do quadro geral de baixa tensão e subestação (se houver). Deverão ser apresentadas simbologias e legendas com descrições e especificações mínimas que permitam o perfeito entendimento das dimensões e das demais informações

### **5.3.1.3. REDES ESTRUTURADAS, LÓGICA E TELEFONIA**

i. Indicações em plantas de todos os pontos de rede lógica e de telefonia.

#### **5.3.1.4. HIDROSSANITÁRIO**

i. Desenhos contendo as plantas gerais de todos os pontos para bebedouros e purificadores de água, localização e capacidade do reservatório de água,

indicação da população/dia que os reservatórios atendem, cortes e elevações, localização dos ralos, torneiras para limpeza, indicação do

sistema de irrigação, se houver, todos com escalas, cotas, legendas e especificações que permitam o perfeito entendimento das informações contidas nestes.

#### **5.3.1.5. CLIMATIZAÇÃO**

i. Indicações em plantas de todas as unidades evaporadoras, condensadoras e demais equipamentos de refrigeração, grelhas para insuflamento e retorno de ar de cada ambiente. Deverá ser apresentado, também, o diagrama geral de interligação dos equipamentos e unidades e às centrais (se houver). Deverão ser apresentadas simbologias e legendas com descrições e especificações mínimas que permitam o perfeito entendimento dos dimensionamentos e demais informações apresentadas.

#### **5.3.1.6. TRANSPORTE VERTICAL**

i. Indicação em planta de todos os equipamentos e componentes dos sistemas de transporte vertical, cortes e elevações, cotas, simbologias, legendas e especificações que permitam o perfeito entendimento dos dimensionamentos e demais informações apresentadas. Deverá ser apresentado o cálculo de tráfego de passageiros conforme norma demonstrando o pleno atendimento à demanda deste Órgão.

#### **5.3.1.7. ACESSIBILIDADE:**

i. Desenhos contendo as plantas gerais de todas as áreas internas ofertadas e externas do imóvel, incluindo o passeio adjacente, cortes e elevações, todos com escalas, cotas, legendas e especificações que permitam a comprovação de atendimento aos requisitos de acessibilidade da ABNT e das legislações federal, estadual e municipal, no que couber.

ii. O detalhamento especificado no item anterior deverá englobar, mas não se limitando, todos os requisitos de acessibilidade previstos para o projeto de ocupação do imóvel, conforme subitem vi do item 8.2.

iii. O detalhamento dos acessórios dos sanitários poderá ser realizado na etapa do Projeto Executivo.

iv. Detalhamento das bacias e assentos sanitários, lavatórios, pias, armários, frigobares e bancadas das copas, bebedouros, purificadores de água, indicando a localização, a altura de instalação e demonstrando o

atendimento às condições de circulação, aproximação, transferência e alcance previstos nas normas aplicáveis.

### **5.3.2. PROJETO EXECUTIVO**

O Projeto Executivo deverá ser elaborado com base no Anteprojeto aprovado pela por este Órgão, apresentando o “conjunto de elementos necessários e suficientes à execução completa da obra, com o detalhamento das soluções previstas no Anteprojeto, a identificação de serviços, de materiais e de equipamentos a serem incorporados à obra, bem como suas especificações técnicas, de acordo com as normas técnicas pertinentes”, conforme preconiza a lei n. 14.133/21, em seu art. 6º, inciso XXVI.

O Projeto Executivo deverá contemplar, além das informações já constantes do Anteprojeto, no mínimo:

#### **5.3.2.1. PROJETO ARQUITETÔNICO**

i. Desenhos contendo as plantas gerais de todas as áreas internas ofertadas e externas do imóvel (incluindo o passeio adjacente), cortes e elevações, todos com escalas, cotas, legendas e especificações que permitam a perfeita execução das adaptações e o pleno entendimento das condições do imóvel após a conclusão das obras de adaptação.

ii. Detalhamento de todos os sanitários e copas, incluindo locação, altura, materiais, marca e modelo das louças sanitárias, metais e acessórios, além de detalhamento dos acabamentos dos pisos, paredes e tetos.

iii. Detalhamento dos armários existentes e/ou a construir.

#### **5.3.2.2. ELÉTRICA**

i. Desenhos técnicos detalhados contendo as plantas de todas as áreas internas ofertadas e externas do imóvel, entrada de energia, subestação (se for o caso), todos com escalas, cotas, simbologias, legendas e especificações que permitam a perfeita execução das adaptações e o pleno entendimento dos dimensionamentos projetados e das condições do imóvel após a conclusão das obras de adaptação.

ii. Indicação em planta de todos os circuitos (com indicação tipo e seção de condutores, de isolamento, finalidade do circuito, etc), pontos de tomadas, do caminhamento das eletrocalhas, perfilados e eletrodutos que serão acrescentados ou alterados.

iii. Projeto executivo luminotécnico contendo posicionamento e especificação das luminárias, com memória de cálculo de iluminação, por ambiente. Indicação das localizações dos interruptores e das seções comandadas (seletividade).

iv. Diagramas unifilares e multifilares dos quadros elétricos de distribuição e

alimentação contendo memória de cálculo de capacidade de circuitos terminais e alimentadores, proteções e comandos, curto-circuito, inclusive para os quadros e circuitos que forem destinados ao suprimento de cargas dos sistemas de climatização, transporte vertical e hidros sanitário.

#### **5.3.2.3. REDES ESTRUTURADAS, LÓGICA E TELEFONIA**

i. Desenhos contendo as plantas gerais de todas as áreas internas ofertadas e externas do imóvel, cortes e elevações, todos com escalas, cotas, legendas e especificações que permitam a perfeita execução das adaptações e o pleno entendimento das condições do imóvel após a conclusão das obras de adaptação.

ii. Indicação do caminhamento das eletrocalhas, perfilados, eletrodutos e cabos serão acrescentados ou alterados.

iii. Planta de locação e especificação dos pontos de rede lógica e de telefonia. iv. Detalhamento dos racks, do CPD e das entradas de dados e telefonia vindos da

via pública.

#### **5.3.2.4. HIDROSSANITÁRIO**

i. Desenhos contendo as plantas gerais de todas as áreas internas ofertadas e externas do imóvel, cortes e elevações, todos com escalas, cotas, legendas e especificações que permitam a perfeita execução das adaptações e o pleno entendimento das condições do imóvel após a conclusão das obras de adaptação.

ii. Plantas, detalhes e isométricos das instalações de água fria, esgoto e pluvial que serão construídas ou alteradas.

#### **5.3.2.5. CLIMATIZAÇÃO**

i. Desenhos contendo as plantas gerais de todas as áreas internas ofertadas, cortes e elevações, todos com escalas, cotas, legendas e especificações que permitam a perfeita execução das adaptações e o pleno entendimento das condições do imóvel após a conclusão das obras de adaptação.

ii. Indicação do caminhamento, percursos e especificação dos dutos de ar, linhas frigorígenas e redes de drenagem de água de condensação.

iii. Memória de cálculo do dimensionamento do sistema de climatização demonstrando o pleno atendimento à demanda deste Órgão e aos requisitos normativos.

#### **5.3.2.6. TRANSPORTE VERTICAL**

i. Desenhos contendo as plantas gerais de todos os sistemas de transporte vertical,

cortes e elevações, todos com escalas, cotas, legendas e especificações que permitam a perfeita execução das adaptações e o pleno entendimento das condições do imóvel após a conclusão das obras de adaptação.

ii. A indicação das marcas, modelos, acabamentos, especificações e capacidade dos sistemas de transporte vertical.

#### **5.3.2.7. ACESSIBILIDADE**

i. Desenhos contendo as plantas gerais de todas as áreas internas ofertadas e externas (incluindo o passeio adjacente), cortes e elevações, todos com escalas, cotas, legendas e especificações que



permitam a perfeita execução das adaptações e o pleno entendimento das condições do imóvel após a conclusão das obras de adaptação para atender às legislações sobre acessibilidade aplicáveis.

- ii. Detalhamento dos sanitários acessíveis (barras, bacias sanitárias, assentos, acessórios, alarmes etc).
- iii. Detalhamento das rampas escadas com indicação das dimensões e acabamentos.
- iv. Detalhamento dos guarda-corpos e corrimãos.
- v. Detalhamento de todas as sinalizações e alertas exigidos pelas legislações aplicáveis.
- vi. Detalhamento do estacionamento incluindo as vagas para idosos e para pessoas com deficiência e dificuldades de locomoção, os caminhamentos e acessos.
- vii. Detalhamento da calçada adjacente e rebaixos para pedestres, se houver.

#### **5.3.2.8. SINALIZAÇÃO HORIZONTAL E VERTICAL**

- i. Desenhos contendo as plantas gerais de todas as áreas internas ofertadas e externas, detalhes dos dizeres das placas e letreiro, cortes e elevações, todos com escalas, cotas, legendas e especificações que permitam a perfeita execução e o pleno entendimento das sinalizações que serão executadas.
- ii. O projeto deverá contemplar a instalação de placas em aço em cada sala identificando a sua utilização, placas de direcionamento vertical e horizontal nas áreas comuns e letreiro na fachada externa com identificação de FACULDADE DO CABO DE SANTO AGOSTINHO.

#### **5.3.3. PROJETO PARA APROVAÇÃO NOS ÓRGÃOS COMPETENTES**

- i. Desenhos contendo as plantas gerais de todas as áreas internas e externas (incluindo o passeio adjacente), cortes e elevações, todos com escalas, cotas, legendas e especificações necessários para aprovação dos órgãos

competentes, como Corpo de Bombeiros e Prefeitura, se for o caso.

ii. A aprovação dos projetos, a implantação das adaptações, a obtenção do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e do habite-se válidos e considerando a conformação do imóvel para utilização do Órgão e a ocupação característica deste, constituem requisitos para o recebimento do imóvel.

#### **5.3.4. ORIENTAÇÕES PARA APRESENTAÇÃO DOS PROJETOS**

Para a elaboração dos projetos em extensão DWG, deverão ser seguidas as seguintes diretrizes:

- i. Os blocos, cotas, textos, carimbos e demais componentes não poderão ser explodidos.
- ii. Os blocos deverão estar desenhados originalmente no "layer 0".
- iii. Os desenhos deverão ser feitos na aba "Model", na escala 1:1, utilizando unidade de medida de comprimento em centímetros.
- iv. Os desenhos deverão ser diagramados nas respectivas pranchas na aba "Layout".
- v. Os desenhos contidos na aba "Model" deverão corresponder àqueles presentes nas pranchas da aba "Layout". Qualquer estudo, rascunho ou desenho auxiliar deverá ser excluído da aba "Model".
- vi. As cotas não deverão ser editadas, reproduzindo as medidas reais.
- vii. Em todos os desenhos deverá ser indicada a escala utilizada junto ao título.
- viii. Os elementos constantes nos desenhos deverão ser classificados no layer específico a que se referem.

#### **5.4. INFORMAÇÕES RELEVANTES PARA REALIZAÇÃO DAS OBRAS DE ADAPTAÇÃO**

Conforme diretriz contida no item 5.2.2.1, referente ao cronograma da Tipologia "Built to Suit" que necessite de adaptações, as obras de adaptação deverão ser realizadas em prazo máximo de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias, incluindo nesse período todo o trâmite para a regularização do imóvel junto aos órgãos competentes, com a obtenção dos respectivos alvarás e certidões.

Antes do término do prazo fixado para a conclusão da obra de adaptações, e desde que formalizado através de ofício encaminhado para a Fiscalização justificando os motivos aos quais o LOCADOR não deu causa, este poderá solicitar prorrogação do prazo. A autarquia analisará as razões expostas e decidirá pela prorrogação do prazo ou aplicação das penalidades previstas no Contrato de Promessa de Locação ou no Contrato de Locação, caso o prazo não seja cumprido. O LOCADOR deverá obter todas as licenças e aprovações necessárias ao desenvolvimento dos serviços

de adaptação, perante órgãos municipais, estaduais e federais, pagando emolumentos e taxas correspondentes, observando as leis, regulamentos e códigos de posturas. É obrigado, também, a cumprir quaisquer outras formalidades que vierem a ser necessárias, além do pagamento, à sua custa, das multas porventura impostas por autoridades municipais, estaduais e federais, decorrentes de fatos a que tiver dado causa.

Ao final das obras de adaptação do espaço, esta Autarquia irá avaliar a adequação do imóvel à proposta, aos requisitos deste Termo de Referência e às soluções detalhadas nos projetos e memoriais descritivos. Contudo, não serão avaliadas as adequações técnicas de implementação dos projetos, as quais são de competência dos Responsáveis Técnicos.

Caso este Órgão verifique desconformidade das adaptações, os serviços deverão ser refeitos de maneira a atender as exigências preconizadas pelo LOCATÁRIO. Caso o refazimento dos serviços implique em atraso do prazo de conclusão da obra, o LOCADOR estará sujeito à aplicação das penalidades cabíveis.

#### **5.5. VISTORIA**

Para o recebimento do imóvel por parte do LOCATÁRIO, o LOCADOR deverá elaborar, em até 30 (trinta) dias corridos contados da assinatura do contrato de locação, Laudo de Vistoria constando as informações necessárias e suficientes para descrever as condições exatas em que o imóvel se encontra no momento do recebimento.

Para cada ambiente, o LOCADOR deverá elaborar ficha de vistoria conforme modelo (Anexo XI), contendo, no mínimo:

- Identificação do imóvel, pavimento e ambiente
- Planta chave do ambiente
- Tipos, cores, marcas e modelos dos revestimentos, esquadrias e acabamentos.
- Descrição dos acessórios existentes (por exemplo, espelho, bancada, barras de apoio etc).
- Descrição e especificação dos equipamentos (ar condicionado, elevador etc)
- Quantidade de tomadas, interruptores e pontos lógicos.
- Quantidade, marca e modelo das luminárias e lâmpadas.
- Estado de conservação dos revestimentos e acabamentos.
- Descrição dos equipamentos de Prevenção e Combate a Incêndio existentes
- Descrição de patologias, se existentes.
- Fotos do ambiente (todas as paredes, teto e piso).

O Laudo de Vistoria será analisado e conferido pelo LOCATÁRIO/COMPRADOR e, em caso de concordância, o documento deverá ser assinado por ambas as partes.

#### **5.6. DOS DEVERES DAS PARTES**

Em caso de eventual locação de um dos imóveis ofertados, será aplicado, no que diz respeito aos deveres do LOCADOR e do LOCATÁRIO, o disposto na SEÇÃO IV da Lei 8.245/91.

Em caso de eventual aquisição de um dos imóveis ofertados, o proponente/ofertante se obriga, além de apresentar a documentação constante dos itens 5.1 a 5.4 deste instrumento, a arcar com eventuais débitos relativos ao imóvel e com o pagamento de quaisquer tributos que venham a incidir sobre o imóvel até a celebração do contrato de compra e venda.

#### **6. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO**

##### **6.1. DO RECEBIMENTO**

O imóvel objeto de eventual locação ou aquisição deverá ser recebido em plenas condições de uso pelo LOCATÁRIO e exercício da prestação jurisdicional, pronto e acabado, conforme descrito no item 4.1 deste Termo de Referência (Requisitos do Imóvel).

O recebimento do imóvel deverá ser precedido de apresentação de Laudo de Vistoria, a ser elaborado pelo LOCADOR, conforme detalhado no item 5.5 deste TR, no qual deverá constar as informações necessárias e suficientes para descrever as condições exatas em que o imóvel se encontra no momento do recebimento.

A locação na tipologia "Built to Suit" (BTS), o referido documento indicará como "condição inicial do imóvel" o espaço já adaptado para ocupação deste Órgão. Diante disso, a conclusão das adequações vincula o recebimento do imóvel pelo LOCATÁRIO.

Os efeitos financeiros do contrato (pagamento pela locação) somente terão início após o recebimento do imóvel pelo LOCATÁRIO.

## 6.2. DA LIQUIDAÇÃO E DO PAGAMENTO

O contrato somente terá efeitos financeiros para pagamento de aluguéis e qualquer outro tipo de despesa inerente à contratação a partir da efetiva entrega e recebimento do imóvel, o que será feito em termo próprio, assinado por ambas as partes e anexado ao processo.

A eventual aquisição de um dos imóveis ofertados seguirá os ditames da Lei n. 14.133/2021, ficando desde já esclarecido que a autarquia não pagará quaisquer despesas de intermediação ou corretagem em decorrência do Chamamento Público ou da aquisição.

No caso de locação, o pagamento do valor aluguel deverá ser efetuado até o quinto dia útil subsequente ao mês vencido, sendo o valor depositado na Conta Corrente a ser indicada pelo LOCADOR.

Se, quando da efetivação do pagamento, os documentos comprobatórios de situação regular junto à SRFB/PGF, ao FGTS, à Justiça do Trabalho (CNDT), ao TCU, ao CNJ, à CGU/CEIS, ao SIAFI e ao CADIN., apresentados em atendimento às exigências de habilitação, estiverem com a validade expirada, o LOCADOR será notificado pela Secretaria de Liquidação e Pagamento de Despesas (SELPD) para regularizar a documentação ou indicar o fato impeditivo do cumprimento da obrigação, no prazo de até 30 (trinta) dias, sob pena de restar caracterizado o descumprimento do contrato, punível com as sanções previstas no art. 156 da Lei n. 14.133/21.

Ocorrendo atraso no pagamento, por motivo a que não tiverem dado causa e para o qual não tenham contribuído o LOCADOR, o LOCATÁRIO, quando do respectivo pagamento, fará incidir juros moratórios de 0,5% (meio por cento) ao mês, apurados de forma simples e pro rata die, e, após decorridos mais de 30 (trinta) dias, atualizará o valor devido com base no índice ajustado, pro rata die.

### 7. DO REAJUSTE

No caso de locação, o valor locatício mensal será reajustado anualmente, a partir da data da proposta negociada, pela variação do índice do IGP-M da Fundação Getúlio Vargas, nos termos do art. 3º da Lei n. 10.192/2001.

## 8. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS) CANDIDATO(S) À LOCAÇÃO

### 8.1. FORMA DE SELEÇÃO E CRITÉRIO DE JULGAMENTO DA PROPOSTA

8.1.1. Os critérios de avaliação técnica das propostas serão realizados em estrita conformidade com os princípios da legalidade, isonomia, impessoalidade, moralidade, publicidade, probidade administrativa, eficiência, segurança jurídica, desconsiderando-se o excesso de formalismo sanável, por qualquer forma, que venha a prejudicar o interesse público, tudo em conformidade com as premissas estabelecidas neste instrumento.

8.1.2. O julgamento das propostas será feito com base:

8.1.2.1. No atendimento aos requisitos estabelecidos para o imóvel, conforme especificações constantes no item 4 deste instrumento;

8.1.2.2. Na avaliação técnica do imóvel e dos projetos apresentados, a ser feita por equipe técnica multidisciplinar com integrantes da FACHUCA, Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente, o Controle Urbano e da Gerência de Tecnologia, com possibilidade de vistoria *in loco* para confirmação das informações prestadas pelo ofertante;

8.1.3. No prazo estimado para as adequações porventura necessárias no imóvel ofertado para atender às necessidades da instituição.

8.1.4. Na análise das propostas poderão ser solicitadas documentações complementares, bem como realizadas quaisquer diligências que se façam necessárias para amplo conhecimento da situação do imóvel objeto da proposta apresentada;

### 8.2. CRITÉRIOS PARA APRESENTAÇÃO E HABILITAÇÃO DA(S) PROPOSTA(S)

As propostas devem ser na tipologia *Built to Suit* (BTS), com investimento pelo LOCATÁRIO e sem reversão do imóvel à Administração Pública, ao final da locação.

Os proponentes deverão apresentar, na data prevista no edital do chamamento, a seguinte documentação:

i. Propostas quantitativa e qualitativa, conforme modelos constantes dos anexos XII e XIII.

ii. As propostas deverão ter validade de no mínimo 120 (cento e vinte) dias corridos, contados da data da sua apresentação.

iii. Os proponentes deverão permitir o acesso ao imóvel, por pessoas autorizadas por este Órgão, mediante agendamento prévio, durante todo o período de validade das propostas.

iv. O valor proposto deverá considerar todos os custos indiretos e diretos, impostos, taxas, licenças, contribuições sociais, decorrentes da locação e de responsabilidade do LOCADOR.

v. Quando do pagamento do valor da locação serão aplicadas as retenções dispostas na Instrução Normativa RFB Nº 1.234/24, de 11 de janeiro de 2012 e alterações posteriores.

vi. Projeto de ocupação do imóvel (em formato compatível com AutoCAD 2013 e em PDF) demonstrando que o imóvel atende ou permite adaptação para atendimento aos requisitos descritos no item 4.1. O projeto de ocupação deverá conter, no mínimo:

- Plantas indicando os locais onde poderão ser instalados todos os setores e áreas técnicas previstos no programa de necessidades (item 4.1.5). Em cada ambiente deverá haver um texto identificando o setor/área.

- Cotas principais dos ambientes e áreas de circulação.

- Nos setores onde o programa de necessidades especifica o número de postos

de trabalho, o projeto de ocupação deverá contar com a representação do mobiliário, demonstrando que o espaço permite a instalação dos postos previstos.

- Para todos os ambientes, deverá ser apresentado projeto de alocação de pontos de iluminação, rede elétrica, lógica, telefonia e sistema de climatização, bem como indicação de elevadores ou plataformas com capacidades.

- Indicação dos postos de trabalho previstos para atendimento às Pessoas com Deficiência (PCD).

- Demonstração de que o acesso ao imóvel e o hall de entrada atendem aos requisitos de acessibilidade da NBR 9050.

- Demarcação das rotas acessíveis internas a partir do hall, atendendo aos requisitos da NBR 9050.

- Demonstração de que os sanitários acessíveis atendem aos requisitos de dimensões do item 7.5 da NBR 9050. Os sanitários a serem construídos e/ou ampliados não poderão considerar as flexibilizações para edificações existentes ou em reforma.

- Demonstração de que o imóvel atende aos requisitos para transposição e deslocamento nas regiões de portas, conforme itens 6.11.2.1 a 6.11.2.4 da NBR 9050.

- Demonstração de que os ambientes das copas permitem a instalação do purificador de água, frigobar, armário suficiente para armazenamento dos utensílios da copa (louças, talheres, café etc) e bancada para refeições atendendo às condições de circulação, aproximação e alcance de utensílios, conforme item 4 da NBR 9050.

- Planta da calçada demonstrando o atendimento aos requisitos de acessibilidade da NBR 9050.

- Em relação a acessibilidade, além da NBR 9050, o imóvel deverá atender também às legislações federal, estadual e municipal, no que couber.

- Planta do estacionamento indicando a demarcação e quantidade de vagas, as áreas de circulação e manobra e o pé-direito.

- Para o formato compatível com Autocad, as proponentes deverão seguir as seguintes diretrizes constantes do item 5.3.4.

vii. Memorial descritivo (em arquivo compatível com Word e em PDF) dos acabamentos internos e externos, elevadores e/ou plataformas, sistemas de iluminação, de redes elétrica, lógica, telefonia e de climatização existentes,

capacidade dos reservatórios de água para consumo, descrição dos sistemas de controle de acesso, CFVT e SPDA, se existentes e, no caso da tipologia *Built to Suit*, a descrição das adaptações que serão realizadas nesses itens.

viii. O projeto de ocupação e/ou o memorial descritivo deverão demonstrar que o imóvel atende aos requisitos de segurança relacionados no item 4.1.12.

ix. Planilha (em arquivo compatível com Excel e em PDF), contendo:

- Todos os setores, com a respectiva área, o pé-direito e o número de postos de trabalho previstos no ambiente.

- As áreas de uso comum (circulação, hall, estacionamento etc), sanitários e copas com as respectivas áreas e pés-direitos.

- A área útil (sem paredes) e total (incluindo paredes) ofertada.

- Cálculo das áreas de iluminação e ventilação naturais.

x. Na tipologia *Built to Suit* e para a aquisição de imóvel que necessite de intervenções, declaração que irá realizar todas as adaptações necessárias para a implantação da Comprovação da habilitação jurídica e regularidade fiscal e trabalhista do locador/proprietário, relacionados no item 5.1.1.

xi. Documentação referente à(s) pessoa(s) física(s) que representam a pessoa jurídica, conforme item 5.1.2.

xii. Documentos do imóvel relacionados nos subitens i a iii, v e vi do item 5.1.3.

## 9. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Considerando a diversidade de valores do mercado imobiliário decorrente da localização e características de cada imóvel, o valor locatício mensal ou o valor de eventual aquisição serão parte constante das eventuais propostas a serem apresentadas no Chamamento Público, não havendo, no presente momento, estimativa de valor para tanto.

Para fins de comprovação da compatibilidade do valor da proposta com o preço de mercado será elaborada, por profissional habilitado, quando da escolha do imóvel e previamente à celebração do contrato, avaliação do imóvel em conformidade com as normas vigentes. Caso o valor ofertado esteja superior àquele apresentado na avaliação, o valor a ser contratado será revisto de maneira a espelhar os preços de mercado.

Em caso de eventual aquisição de um dos imóveis ofertados, o valor ofertado para o imóvel estará sujeito à avaliação prévia.

## 10. DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

No caso de inadimplemento de suas obrigações, o participante do chamamento estará sujeito, sem prejuízo das sanções legais na esfera civil e na criminal, às seguintes penalidades aplicadas isolada ou cumulativamente:

i. Advertência: por faltas leves, assim entendidas como aquelas decorrentes de descumprimento das regras editalícias, desde que não fique evidenciada a má-fé, não acarretem prejuízos financeiros, patrimoniais e/ou orçamentários ao Órgão, bem como não resultem de ato de improbidade;

ii. Multas, estipuladas na forma a seguir:

a) Multa moratória de até 1% (um por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor da proposta, até o limite de 30 (trinta) dias, caso o(a) OFERIANTE descumpra as obrigações pactuadas.

b) Multa compensatória de até 20% (vinte por cento) sobre o valor da proposta, no caso de ilícitos administrativos ocorridos no chamamento público, tais como:

b.1) propor recursos administrativos manifestamente protelatórios;

b.2) deixar de entregar a documentação completa exigida para participação no certame;

b.3) deixar de atender às convocações do Órgão;

b.4) desistir da proposta, salvo por motivo decorrente de fato superveniente e aceito pela Administração, ou nas hipóteses legalmente admitidas;

b.5) declarar falsamente o cumprimento dos requisitos de habilitação, sabendo ou devendo saber que não os cumpre;

b.6) não apresentar proposta definitiva no prazo estabelecido ou

b.7) tumultuar a sessão pública.

c) Multa compensatória de até 30% (trinta por cento) sobre o valor da proposta, caso o participante do chamamento venha a impedir, prejudicar, frustrar ou fraudar o certame, ainda que o objetivo não seja consumado, ou caso o participante ou o contratante apresente declaração ou qualquer outro documento falso do curso do certame ou da execução do contrato.

As penalidades acima relacionadas serão obrigatoriamente registradas no SICAF.

No processo de aplicação de sanções é assegurado o direito ao contraditório e à ampla defesa, facultada defesa prévia do interessado nos termos da Lei.

## 11. PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

Dotação orçamentária:

Unidade gestora: 3 - Faculdade de Ciências Humanas do Cabo de Santo Agostinho

Órgão orçamentário: 31000 - SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

Unidade orçamentária: 31100 - FACULDADE DE CIÊNCIAS HUMANAS E SOCIAIS APLICADAS DO CABO DE SANTO AGOSTINHO

Função: 12 - Educação

Subfunção: 364 - Ensino Superior

Programa: 151 - APOIO ADMINISTRATIVO ÀS AÇÕES DA FACULDADE DE CIÊNCIAS HUMANAS E SOCIAIS APLICADAS DO CABO DE SANTO AGOSTINHO

Ação: 8.155 - APOIO AS AÇÕES DE MANUTENÇÃO DA GESTÃO ADMINISTRATIVA DA FACULDADE

Despesa 190 3.3.90.00.00 Aplicações Diretas

Fonte de recurso: 30 - 1.501.0000 Recursos Próprios (FACHUCA)

Destinação: 1.501.0000 - Sem Marcador Definido

Cabo, 12 de abril de 2024.

**ERICÊ BEZERRA CORREIA**

Direção da FACHUCA

## ANEXO II – DECLARAÇÃO MENOR

### DECLARAÇÃO

#### DECLARANTE:

Proprietário:

CNPJ/CPF:

Endereço:

Bairro:

Cidade:

Estado:

**DECLARO**, para fins do disposto no inc. VI do art. 68 da Lei nº

14.133/21, que não emprego menor de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não emprego menor de dezesseis anos.

( ) Ressalva: emprego menor, a partir de quatorze anos, na condição de aprendiz.

..de.de..

(Nome do representante legal e CPF)

Representante (nome do proprietário/empresa)

### ANEXO III – DECLARAÇÃO CONJUNTA

#### DECLARANTE:

Proprietário:

CNPJ/CPF:

Endereço:

Bairro:

Cidade:

Estado:

**DECLARO**, por intermédio do representante legal abaixo assinado, sob as penas da lei:

Que não emprego menor de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não emprega menor de dezesseis anos, salvo na condição de aprendiz a partir de 14 anos, assim como assume o compromisso de declarar a superveniência de qualquer fato impeditivo à sua habilitação, cumprindo o disposto no inciso XXXIII, art. 7º, da Constituição Federal.

Que não possui empregados (as) executando trabalho degradante ou forçado, conforme disposto nos incisos III e IV do art. 1º e no inciso III do art. 5º da Constituição Federal;

Que não possui, em seu quadro societário, cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau, ocupantes de cargos de direção ou no exercício de funções administrativas, assim como de servidores ocupantes de cargos de direção, chefia e assessoramento vinculados direta ou indiretamente às unidades da área encarregada da licitação deste órgão. DECLARA, ainda, sob as penas da lei, que não possui, em seu quadro funcional, cônjuges, companheiros ou parentes em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau, inclusive, de ocupantes de cargos de direção e de assessoramento, de membros vinculados a Antarquias.

Declaro, por fim, sob as penas da lei, não ter sido condenada, a empresa ou seus dirigentes, por infringir as leis de combate à discriminação de raça ou de gênero, ao trabalho infantil e ao trabalho escravo, conforme previsão dos artigos 1º e 170 da Constituição Federal de 1988; do artigo 149 do Código Penal Brasileiro;

de,de

(Nome do representante legal e CPF)

Representante (nome do proprietário/empresa)

### ANEXO IV – MODELO DE VISTORIA TERMO DE VISTORIA INICIAL DO IMÓVEL CONTRATO DE LOCAÇÃO - TIPOLOGIA 'BUILT TO SUIT' - BIS

**LOCADOR:**.., estado civil, profissão  
, inscrito no CPF sob nº, e-mail  
, residente e domiciliado na,.,  
.,.,.

**LOCATÁRIO:**.., estado civil, profissão  
, inscrito no CPF sob nº, e-mail  
, residente e domiciliado na,.,  
.,.,.

**IMÓVEL OBJETO DA LOCAÇÃO:** Imóvel, situado na rua  
, no bairro, em/.,.

Firmam por meio do presente o termo de vistoria e entrega das chaves ao locatário para início na data de hoje da vigência do contrato de locação.

O presente termo é parte integrante do contrato de locação celebrado entre as partes.

Pelo presente, declaram as partes, que o imóvel acima indicado se encontra em bom estado de conservação, com todos os acessórios em perfeito estado de funcionamento e conservação, sendo que dessa forma o LOCATÁRIO se compromete a devolvê-lo no mesmo estado, findo o prazo contratual, independente de vistoria final.

1) **PINTURA:**

2) **ACABAMENTOS:**

3) **ELÉTRICA:**

4) **TRINCOS e FECHADURAS:**

5) **PISOS E AZULEJOS:**

6) **VIDRAÇAS e JANELAS:**

7) **TELHADO:**

8)  **HIDRÁULICA:**

9) **AR CONDICIONADO:**

10) **MÓVEIS:**

11) **JARDIM:**

12) **LIMPEZA:**

13) **CHAVES:**

Qualquer impugnação ao presente laudo deverá ser comunicada ao LOCADOR por escrito, dentro de 07 (sete) dias a contar da data da assinatura deste, destinado ao e-mail,. A falta de comunicação implica em aceitação de vistoria realizada nos termos descritos acima.

E, por assim estarem justos e de acórd, firmam o presente instrumento em duas vias de igual teor e forma. Local e data

Locatário:

Locador:

Testemunhas:

### ANEXO V – MODELO DE PROPOSTA QUANTITATIVA

#### IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Endereço completo:

#### TIPOLOGIA

( ) Built to Suit (BIS)

#### VALOR DA PROPOSTA

Valor de locação do imóvel, Tipologia Built to Suit (R\$/mês):

#### IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO

Nome ou razão social:  
CPF ou CNPJ:  
E-mail:  
Telefone:  
Contato:

**PRAZO DE VALIDADE DA PROPOSTA:** 120 (cento e vinte) dias corridos, contados a partir da data de sua apresentação.

#### DECLARAÇÕES

O proprietário, por intermédio de seu representante legal abaixo identificado, para todos os efeitos legais e administrativos, sob as penas da lei, DECLARA: Que se responsabiliza pelas transações efetuadas em seu nome, assumindo como firmes e verdadeiras suas propostas e lances, inclusive os atos praticados diretamente ou por seu representante, não cabendo a Autorquia responsabilidade por eventuais danos decorrentes de uso indevido da senha, ainda que por terceiros, e tem pleno conhecimento dos termos do edital e seus anexos.

Local e data

Assinatura do representante legal do proprietário Nome/RG/CPF

#### ANEXO VI – MODELO DE PROPOSTA QUANTITATIVA

##### DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço completo:  
Área construída total (m<sup>2</sup>):  
Número de pavimentos:  
Área total(m<sup>2</sup>):  
Certidão de Baixa e Habite-se: ( ) sim. Área (m<sup>2</sup>).Data: ( ) não  
Matrícula: ( )sim Número:,CRI:  
Data,Área:( ) não

O espaço ofertado corresponde à totalidade do imóvel? ( ) sim ( ) não  
Caso negativo, preencher, sobre a área disponibilizada:

Relação dos pavimentos ofertados:  
Área ofertada total (m<sup>2</sup>) Equipamentos/Máquinas e Imóveis:  
Acesso independente: ( ) sim ( ) não  
Controle de acesso de circulação vertical: ( ) sim ( ) não  
Medição de água individualizada? ( ) sim ( ) não  
Medição de energia elétrica individualizada? ( ) sim ( ) não  
Valor do condomínio (R\$/mês), se disponível:

#### IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO

Nome ou razão social:  
CPF ou CNPJ:  
E-mail:  
Telefone:  
Contato

:

**PRAZO DE VALIDADE DA PROPOSTA:** 120 (cento e vinte) dias corridos, contados a partir da data de sua apresentação.

#### DECLARAÇÕES

O proprietário, por intermédio de seu representante legal abaixo identificado, para todos os efeitos legais e administrativos, sob as penas da lei, DECLARA: Que se responsabiliza pelas transações efetuadas em seu nome, assumindo como firmes e verdadeiras suas propostas e lances, inclusive os atos praticados diretamente ou por seu representante, não cabendo a Autorquia responsabilidade por eventuais danos decorrentes de uso indevido da senha, ainda que por terceiros, e tem pleno conhecimento dos termos do edital e seus anexos.

Local e data

Assinatura do representante legal do proprietário Nome/RG/CPF

#### ANEXO VIII - DECLARAÇÃO BUILT TO SUIT – BTS

##### DECLARANTE:

Nome:  
CNPJ:  
Endereço:  
Bairro:  
Cidade:  
Estado:

**DECLARO**, por intermédio do representante legal abaixo-assinado, sob as penas da lei, que o imóvel ofertado será adaptado, com investimento pelo LOCATÁRIO/COMPRADOR, para atender a todos os requisitos para implantação da Faculdade do Cabo de Santo Agostinho, conforme edital do presente chamamento público e seus anexos.

, de de .

(Nome do representante legal e CPF) Representante do proprietário

**Publicado por:**  
Kátia Maria de Souza  
Código Identificador:01E136D9

Matéria publicada no Diário Oficial dos Municípios do Estado de Pernambuco no dia 15/04/2024, Edição 3570  
A verificação de autenticidade da matéria pode ser feita informando o código identificador no site:  
<https://www.diariomunicipal.com.br/amupe/>