

## CHAMAMENTO PÚBLICO

### 1. DO OBJETO

- 1.1. Prospecção do mercado imobiliário em Brasília/DF, visando a locação de imóvel sob medida para instalação da Secretaria de Aviação Civil da Presidência da República – SAC/PR, da Agência Nacional de Aviação Civil – ANAC e da Empresa Brasileira de Infraestrutura Aeroportuária – Infraero, órgãos que irão compor o Centro Nacional de Aviação Civil - CNA, mediante coleta de propostas técnicas de imóvel comercial que atenda os requisitos mínimos especificados.

### 2. DO OBJETIVO

- 2.1. O objetivo deste documento é detalhar as características e especificações técnicas do imóvel comercial adequado para instalação dos órgãos integrantes do CNA, contemplando as exigências mínimas necessárias, sem limitar a gama de possibilidades a serem ofertadas pelos interessados em atender ao Chamamento Público.

### 3. DA ÁREA DO CNA

- 3.1. O espaço físico, medido em metros quadrados (m<sup>2</sup>) ora ocupado pela ANAC é suficiente para adequada alocação dos servidores e equipamentos de forma a proporcionar o funcionamento do órgão, de maneira que área de igual tamanho foi considerada para abrigar essa Agência no CNA, ou seja 12.500 m<sup>2</sup>.
- 3.2. O espaço físico ocupado hodiernamente pela Infraero é considerado pequeno, em comparação com os demais órgãos e padrões de ocupação predial atuais, de modo que foi prevista área de 19.000 m<sup>2</sup> para este órgão.
- 3.3. O espaço físico a ser ocupado pela SAC/PR, considerando a perspectiva de crescimento funcional futuro e a instalação de ambientes laborais hoje não contemplados na sede desta Secretaria, é de 5.460 m<sup>2</sup>. Tal área apoiaria a necessidade de aumentar áreas para depósito e armazenamento documental e de materiais de consumo e de bens patrimoniais, além de criar novos espaços para instalação de ambientes próprio de TI, refeitório e vestiários com banho, por exemplo.

#### **4. DO FUNDAMENTO LEGAL**

- 4.1. A locação do imóvel deverá obedecer às disposições contidas na Lei nº 8.666, de 1993; na Lei nº 8.245, de 1991, e no Decreto nº 7.689, de 2012, bem como ao estipulado neste Chamamento Público, no futuro contrato dos órgãos integrantes do CNA e na proposta comercial da proponente selecionada.

#### **5. DAS ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL**

- 5.1. O imóvel deverá possuir as características mínimas definidas em conformidade com as especificações contidas no Quadro dos Requisitos Obrigatórios do Imóvel – ANEXO.
- 5.1.1. O imóvel deverá estar concluído, em condições de operação e adequado aos padrões exigidos neste instrumento no momento da entrega das chaves, o que deverá ocorrer até 60 meses contados da data de apresentação da proposta.
- 5.1.2. A comprovação de que o imóvel estará pronto para uso dentro do período estipulado no subitem 5.1.1 deverá ocorrer mediante a apresentação de comprovantes de capacidade financeira e de portfólio de projetos executados pelo proponente, e, no caso de imóvel concluído, de documentação que comprove as condições de habitabilidade, conforme legislação vigente.
- 5.1.3. O imóvel deverá atender a todas as prescrições estabelecidas em normas federais e do Distrito Federal, nos normativos e padrões das concessionárias de serviços públicos de energia elétrica, água e telefonia e do Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal – CBMDF, bem como atender à legislação vigente de acessibilidade às pessoas portadoras de necessidades especiais, de acordo com a NBR 9.050/2004 (Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos).
- 5.2. Todos os elementos construtivos e componentes físicos que integram a edificação deverão atender à legislação de uso e ocupação do solo, ao conjunto de normas urbanísticas contidas no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT e Plano Diretor Local – PDL.
- 5.3. O imóvel deverá possuir área útil entre 36.900m<sup>2</sup> e 37.800m<sup>2</sup>.
- 5.3.1. Entende-se por área útil aquela a ser efetivamente utilizada pelos órgãos integrantes do CNA, excluindo-se garagens, escadarias e caixas de elevadores, entre outras áreas consideradas de uso comum.
- 5.3.2. No caso de edifício com mais de um andar, ou composto de mais de um prédio, a área ofertada para locação deve ser em um único andar do imóvel ou em andares

consecutivos para cada um dos órgãos integrantes do CNA, devendo ser garantidas as áreas úteis contíguas abaixo:

- 5.3.2.1. Para a SAC: entre 5.400m<sup>2</sup> e 5.600m<sup>2</sup>.
- 5.3.2.2. Para a ANAC: entre 12.500m<sup>2</sup> e 12.700m<sup>2</sup>.
- 5.3.2.3. Para a Infraero: entre 19.000m<sup>2</sup> e 19.500m<sup>2</sup>.
- 5.4. A área a ser locada deverá ser apresentada em vãos livres, de modo a assegurar diferentes composições de leiaute para melhor atender às necessidades de instalação e minimizar os custos de adaptação para o efetivo funcionamento dos órgãos integrantes do CNA.
- 5.5. O imóvel deverá ter pé direito, nos locais de permanência prolongada, definido de acordo com o Código de Edificações do Distrito Federal (mínimo de 2,60 m).
- 5.6. O imóvel deverá possuir estacionamento para não menos do que uma vaga privativa para cada 45m<sup>2</sup> de área útil, conforme previsto na Tabela IV, Anexo III, do Código de Edificações do Distrito Federal, devendo prever o mínimo de metade dessas vagas cobertas.
- 5.7. As vagas privativas de estacionamento deverão estar localizadas em subsolo ou contíguas ao imóvel e demarcadas de acordo com as dimensões previstas no Código de Edificações do Distrito Federal.
- 5.8. O imóvel, no caso de edifício com mais de um andar, deverá possuir elevadores dimensionados de acordo com as normas técnicas da ABNT: NBR 207/1999 (Elevadores elétricos de passageiros – requisitos de segurança para construção e instalação), NBR 13.994/2000 (Elevadores de passageiros – elevadores para transporte de pessoa portadora de deficiência) e NBR 5.665/1983 (Cálculo de tráfego nos elevadores).
- 5.9. O imóvel deverá possuir elevadores de uso preferencial dos dirigentes máximos dos órgãos integrantes do CNA e outro exclusivo para carga e descarga.
- 5.10. No caso de imóvel compartilhado com outro(s) locatário(s), o condomínio do edifício deverá fornecer serviço de ascensorista no elevador preferencial, sendo os custos da mão de obra de responsabilidade do condomínio.
- 5.11. A manutenção preventiva e corretiva dos elevadores será realizada pelo condomínio.
- 5.12. Na entrada principal do imóvel, assim como em cada prédio e andar que venha a compor o CNA, o condomínio do edifício deverá providenciar instalações e manutenção dos serviços de recepção, triagem de pessoas e segurança.
- 5.13. O imóvel deverá possuir monitoramento das áreas comuns por Circuito Fechado de TV- CFTV, administrado pelo condomínio.

## **6. DO ACESSO E DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL**

- 6.1. O imóvel deverá possuir as vias de acesso pavimentadas, não sujeitas a alagamentos, além de ser atendido com infraestrutura pública de rede elétrica, telefônica, de água encanada, de esgoto e coleta de lixo.
- 6.2. O imóvel deverá estar situado em localidade que possibilite a conexão com a rede de fibra ótica que atende aos órgãos do governo federal, INFOVIA Brasília.
- 6.3. O imóvel deverá ser atendido pela rede de transporte público regular do Distrito Federal, de forma a facilitar o deslocamento de servidores, prestadores de serviço e público usuário dos órgãos integrantes do CNA.
- 6.4. Deverá existir, nas proximidades do imóvel, oferta de serviços de alimentação, tais como restaurantes e lanchonetes.
- 6.5. Não poderão funcionar no edifício residências, *shopping centers*, supermercados, hipermercados, hotéis ou similares.
- 6.6. Além das vagas privativas, previstas nos subitens 5.6 e 5.7, deverá existir nas proximidades do edifício estacionamento público que atenda a demanda dos servidores dos órgãos integrantes do CNA, dos prestadores de serviço e dos eventuais visitantes.
- 6.7. O imóvel deverá ser situado em local de fácil acesso de veículos e caminhões de pequeno porte.
- 6.8. O edifício deverá contar com acessos distintos para o público em geral e de serviços de apoio, bem como área destinada à carga e descarga de fácil acesso e saída de emergência.
- 6.9. O imóvel deverá possuir sistema de controle de acesso de entrada e saída de veículos administrado pelo condomínio.

## **7. DOS LEIAUTES**

- 7.1. Após a assinatura contratual ou documento hábil, deverá ser disponibilizado arquiteto que ficará à frente da definição dos estudos de leiaute dos órgãos integrantes do CNA, considerando o espaço físico a ser ocupado por cada instituição no imóvel.
- 7.2. Para a elaboração dos diversos estudos, até sua versão final, deverão ser observados: as áreas, os mobiliários, o quantitativo de pessoal por ambiente, o número de tomadas elétricas e de lógica, as necessidades específicas de cada

ambiente, a exemplo de copas, banheiros, centros de dados, bem como a disposição dos diversos setores entre si e as recomendações dos órgãos integrantes do CNA.

- 7.3. Deverá ser respeitada a independência entre os órgãos integrantes do CNA e ambientes comuns. Salienta-se que mais de um estudo poderá ser solicitado, até que se encontre a solução ideal para as três instituições.
- 7.4. Os leiautes dos diversos ambientes, na sua versão final, deverão ser apresentados em desenhos elaborados no *software* AUTOCAD ou outro similar que guarde total compatibilidade.

## **8. DOS ACABAMENTOS (paredes, pisos, forros, esquadrias e fachadas)**

8.1. Dos pisos:

- 8.1.1. O piso das áreas operacionais deverá ser do tipo elevado, de modo que se possam embutir as instalações elétricas e de lógica, e que haja flexibilidade para as mudanças de leiautes ou futuras adaptações.
- 8.1.2. Os pisos deverão estar em perfeitas condições de utilização, adequados para cada ambiente e sua destinação.
- 8.1.3. Os pisos não poderão apresentar irregularidades, defeitos ou outro tipo de patologia.

8.2. Das paredes:

- 8.2.1. As paredes não poderão possuir imperfeições em sua superfície, ou patologias oriundas do sistema estrutural ou de instalações com defeitos (infiltração, rachaduras, trincas e outras).
- 8.2.2. As áreas molhadas deverão ser revestidas com cerâmica ou outros materiais que resistam à umidade. Os demais ambientes poderão ser pintados com tinta lavável, em cores claras (branca ou marfim, preferencialmente) de modo a melhorar a luminosidade do ambiente.

8.3. Dos forros:

- 8.3.1. Os forros poderão ser em gesso acartonado, forro mineral ou material similar, desde que seja modulado e removível, de modo a facilitar as mudanças de leiaute ou futuras adaptações. Para forros que necessitem de pintura, esta deverá ser feita em tinta lavável em cores claras.
- 8.3.2. Os forros e lajes não poderão apresentar irregularidades, defeitos ou qualquer tipo de patologia.

8.4. Das esquadrias e fachadas:

8.4.1. As esquadrias deverão estar em perfeito estado de funcionamento e não deverão apresentar defeitos, infiltrações, rachaduras, falta de ferragens, trinca em vidros e outros.

8.4.2. As fachadas deverão estar em perfeitas condições e deverá ser garantida a continuidade de uma boa apresentação durante todo o tempo no qual os integrantes do CNA permanecerem instalados no imóvel.

## **9. DAS INSTALAÇÕES ELÉTRICAS, ELETRÔNICAS, DE COMUNICAÇÃO E DE REFRIGERAÇÃO.**

9.1. A partir do programa de necessidades e dos leiautes aprovados pelos órgãos integrantes do CNA deverão ser elaborados e executados os projetos das instalações elétricas de baixa tensão, iluminação e tomadas da rede comum (TUGs) e da rede estabilizada (computadores, reprografia, impressoras e servidores), bem como os projetos do sistema de cabeamento lógico estruturado e seus componentes.

9.2. As instalações elétricas de baixa tensão (iluminação e tomadas) deverão estar de acordo com as normas e padrões exigidos pela concessionária e atender as prescrições das normas da ABNT, em particular as NBR - 5.410 (Instalações Elétricas de Baixa Tensão); as NBR – 5.413 (Iluminância de Interiores); e as NBR- 6880 (Condutores de cobre mole para fios e cabos isolados – Características) e NBR 7288 (Cabos de potência com isolamento sólida extrudada de cloreto de polivinila (PVC) ou polietileno (PE) para tensões de 1kV a 6kV).

9.3. O imóvel deverá possuir medição individual de energia por meio de relógio medidor, para as áreas locadas por cada órgão integrante do CNA.

9.4. O imóvel deverá atender aos requisitos mínimos referentes ao selo Etiqueta Procel para Edificações Energeticamente Eficientes, do Programa Nacional de Conservação de Energia Elétrica Procel Edifica.

9.5. O imóvel deverá possuir sistema de geradores de energia elétrica para, em caso de falta de energia fornecida pela concessionária, suprir: as áreas comuns do sistema de iluminação; o funcionamento de, pelo menos, um elevador; as luzes de emergência em todos os andares; rotas de fuga; *halls*; escadas e cargas essenciais para o sistema de controle predial e sistema de combate e prevenção a incêndios.

- 9.6. O imóvel deverá apresentar iluminação e aeração em todos os compartimentos habitáveis, por intermédio de janelas ou vãos que se comuniquem diretamente com espaços exteriores ou com áreas abertas.
- 9.7. Quando das alterações de leiautes para instalação dos órgãos integrantes do CNA, o locador deverá prestar apoio para adequação das instalações elétricas de baixa tensão.
- 9.8. A instalação elétrica deverá contemplar, no mínimo, os seguintes itens:
  - 9.8.1. Alimentação dos quadros da edificação derivada diretamente da subestação.
  - 9.8.2. Circuitos parciais e circuitos terminais de iluminação (interna e externa) e tomadas.
  - 9.8.3. Circuitos estabilizados para computadores, copiadoras, impressoras e servidores de rede.
  - 9.8.4. Circuitos de iluminação de emergência.
  - 9.8.5. Circuitos para instalações dos aparelhos de ar condicionado.
  - 9.8.6. Sistema de proteção contra descargas atmosféricas (SPDA).
- 9.9. Os circuitos para tomadas de uso geral, tomadas de rede lógica e de iluminação deverão ser independentes entre si.
- 9.10. Deverão ser previstos disjuntores tipo DR, de acordo com as exigências da Norma NBR 5410.
- 9.11. A carga para as copas deve levar em conta, no mínimo, a utilização de geladeira/freezer, cafeteira e forno de micro-ondas.
- 9.12. O nível de iluminamento deverá ser, no mínimo, de 500LUX nos locais destinados ao corpo funcional dos órgãos integrantes do CNA, e para outros locais conforme Norma NBR 5413.
- 9.13. As luminárias serão com difusores em aletas parabólicas em alumínio anodizado brilhante de alta pureza, ou outro tipo igual ou de maior eficiência, e as lâmpadas tipo fluorescentes que apresentem o máximo rendimento possível, tais como tipos T8 ou ECO MASTER SUPER 80 ou outras de maior eficiência.
- 9.14. As instalações elétricas deverão ser preferencialmente embutidas, podendo, em alguns locais serem aparentes em eletrodutos ou canaletas de PVC (sistema moldura ou evolutiva da PIAL ou similar).
- 9.15. O imóvel deverá conter estabilizador geral para a rede estabilizada e tomadas.
- 9.16. O imóvel deverá conter *nobreaks* e grupo gerador para atender exclusivamente aos PABXs, equipamentos ativos de informática dos centros de dados dos órgãos integrantes do CNA e *switches* de distribuição dos andares.
- 9.17. O imóvel deverá ter um sistema de aterramento indicado para equipamentos eletrônicos sensíveis/ microcomputadores/ central telefônica, apresentando

- resistência máxima de cinco ohms e deverão ser interligados com a malha de terra do sistema de força.
- 9.18. No dimensionamento do sistema elétrico deverá estar incluída uma capacidade de expansão da carga futura de, no mínimo, 20%.
- 9.19. A proponente deverá fornecer aos órgãos integrantes do CNA uma cópia dos projetos de telemática, elétrico e refrigeração aprovados, executados e em vigor nas instalações da edificação.
- 9.20. O imóvel deverá possuir **sistema de ar condicionado central** com controle de temperatura, sendo ecologicamente correto, em perfeitas condições de funcionamento, com plano de manutenção preventiva atualizado, que atenda toda a área útil.
- 9.21. A manutenção do sistema de ar condicionado central será realizada pelo condomínio.
- 9.22. A manutenção das instalações elétricas e eletrônicas das áreas comuns será realizada pelo condomínio.
- 9.23. Os projetos e a execução do **cabeamento estruturado (Dados/Voz)** serão elaborados e executados de acordo com as normas da ABNT, e normas oficialmente recomendadas de outras entidades, como as seguintes:
- 9.23.1. NBR 14565:2012 – Procedimento básico para elaboração de projetos de cabeamento de telecomunicações para rede interna estruturada;
- 9.23.2. ANSI/TIA-568-C:
- 9.23.2.1. 568-C.0: Cabeamento genérico para telecomunicações nas dependências do cliente;
- 9.23.2.2. 568-C.1, revisão da 568-B.1 (Cabeamento de telecomunicações para edifícios comerciais);
- 9.23.2.3. 568-C.2: Componentes e cabeamento balanceado e componentes;
- 9.23.2.4. 568-C.3: Componentes em fibra óptica.
- 9.24. A instalação de Cabeamento Estruturado (Dados/Voz) deverá contemplar no mínimo os seguintes itens:
- 9.24.1.1. O Cabeamento Estruturado deverá prover o compartilhamento de informações e de recursos de telecomunicações, atendendo caixas distribuídas, sendo que cada caixa contenha dois pontos (dados/voz ou dados/dados).
- 9.24.1.2. A rede deverá ser projetada para trafegar Voz/IP – Dados/Voz - ATM/Gigabit Ethernet/Fast-Ethernet/Ethernet - Vídeo conferência.



- 9.24.1.3. Os servidores da rede serão instalados em locais a serem definidos conjuntamente com as áreas de informática dos órgãos integrantes do CNA.
- 9.24.1.4. *Backbone* Óptico: deverá ser previsto cabeamento óptico (“*backbone*”) promovendo a interligação entre os *switches* da camada de distribuição instalados nos centros de dados dos órgãos integrantes do CNA e os diversos *switches* da camada de acesso localizados nos diversos pavimentos do edifício.
- 9.24.1.5. Deverá ser prevista interligação das centrais telefônicas localizadas nos centros de dados dos órgãos integrantes do CNA com os quadros principais de telefonia, através de cabos UTP 25 pares, 24AWG.
- 9.24.1.6. O cabeamento lógico horizontal se enquadra entre os *patch panels* e as tomadas lógicas.
- 9.24.1.7. Os Armários de Telecomunicação (“*Racks*”) terão como função principal acomodar de forma organizada e segura os componentes de concentração do cabeamento horizontal e equipamentos como os *switches* e etc.
- 9.24.1.8. O Cabeamento Horizontal deverá ser constituído por cabos do tipo UTP (*Unshielded Twisted Pairs*), assegurando velocidades de transmissão de Gigabit Ethernet e ATM 622 Mbps, aderentes às normas EIA/TIA TSB 36 ISO/IEC 11801, Categoria 6. "entre a tomada de telecomunicações e a terminação do cabeamento horizontal (*patch pannel*) deverá ser de no máximo 90 metros (distância máxima do enlace permanente).
- 9.24.1.9. Todo cabeamento deverá ser lançado em eletrocalhas sob os pisos elevados ou sobre os forros modulares rebaixados ou em canaletas de PVC (Sistema Moldura, Evolutiva ou Rodapé da PIAL ou similar, sobrepostos às paredes e divisórias. Estes não poderão percorrer os mesmos dutos, calhas e prateleiras dos cabos de energia elétrica.
- 9.24.1.10. Todo ponto de saída deverá ter, no mínimo, duas posições de saída de informação (lógica/lógica ou lógica/voz). Cada posição de saída deverá ser equipada com uma tomada do tipo RJ-45.
- 9.24.1.11. Todas as tomadas, *patch panel*, cabos, plugues, *patch cord*, *linecorde* os demais equipamentos especificados deverão ser categoria 6.
- 9.24.1.12. O locador deverá fazer a identificação dos pontos de saída, cabos, *patch panel*, dutos, canaletas, etc..

- 9.24.1.13. Os centros de dados dos órgãos integrantes do CNA deverão ser climatizadas 24 horas por dia, com sistema redundante.
- 9.24.1.14. A instalação deverá ser tecnicamente expansível de até 20%, de maneira a se evitar arranjos e adaptações precárias quando do surgimento de necessidades futuras.
- 9.24.1.15. O sistema de cabeamento de rede adotado deverá possuir certificado de garantia de *performance* e instalação (garantia estendida apropriada) de no mínimo 25 anos, fornecido pelo fabricante ou distribuidor credenciado dos materiais de *cabling*.
- 9.24.1.16. Os seguintes equipamentos serão fornecidos pelos órgãos integrantes do CNA: *racks*, servidores de rede, *switches* e *no breaks*.

## **10. DAS INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS**

- 10.1. O imóvel deverá contar, nas áreas comuns, com banheiros em número compatível com a lotação do prédio, dimensionados segundo as exigências do Código de Edificações do Distrito Federal e os normativos vigentes, inclusive os de acessibilidade.
- 10.2. Todos os materiais utilizados e todos os procedimentos adotados na execução nas instalações deverão obedecer rigorosamente às normas da ABNT, de forma a garantir a qualidade e a padronização das instalações.
- 10.3. As instalações hidrossanitárias deverão conter:
- 10.3.1. Espelhos, porta papel higiênico, porta papel toalha, saboneteiras, tampas de vasos sanitários e duchas higiênicas.
- 10.3.2. Lavatórios com ou sem colunas, ou apoiados em tampos de mármore ou granito.
- 10.3.3. Portas com tranca nos boxes dos banheiros.
- 10.3.4. Janela de ventilação ou sistema de exaustão nos banheiros.
- 10.3.5. Torneiras de lavatórios do tipo temporizadoras ou com sensores e torneiras de pias com aerador.
- 10.3.6. Boxes e sanitário(s) adaptado(s) para portadores de necessidades especiais, conforme as especificações descritas na Norma ABNT NBR 9050.
- 10.3.7. Cada andar deve ter área destinada a depósito de material de limpeza com tanque de uso exclusivo dos órgãos integrantes do CNA.

- 10.4. As instalações hidrossanitárias deverão estar em perfeitas condições de uso, sem nenhum tipo de vazamento, trinca, quebra e com todos os acessórios necessários ao bom uso.
- 10.5. A caixa-de-água deverá ser dimensionada para a ocupação prevista da população do edifício, bem como em perfeitas condições de uso, inclusive com realização de limpeza antes da ocupação pelos integrantes do CNA, no caso da limpeza não ter sido efetuada em período superior a seis meses.
- 10.6. O imóvel devesse possuir sistema de individualização de hidrômetros capazes de medir o consumo de água para as áreas locadas por cada órgão integrante do CNA.
- 10.7. A manutenção das instalações hidrossanitárias das áreas comuns será realizada pelo condomínio.

## **11. DA PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO**

- 11.1. O imóvel deverá contar com sistema de combate a incêndio seguindo as normas da ABNT e as determinações do CBDF.
- 11.2. O sistema de combate a incêndio deverá estar instalado na área ofertada aos órgãos integrantes do CNA, contando, no mínimo, com os seguintes componentes: central de incêndio convencional; detectores de fumaça; acionadores sonoro-manuais, do tipo “quebre o vidro”; avisador sonoro, tipo sirene; sinalização de emergência; extintores de acordo com o tipo de fogo; rede de *sprinklers*; rede de hidrantes e portas corta-fogo nos acessos às escadas de incêndio.
- 11.3. A manutenção das instalações de prevenção e combate a incêndio será realizada pelo condomínio.

## **12. DA PROPOSTA**

- 12.1. Em função do Chamamento Público e do Quadro dos Requisitos Obrigatórios do Imóvel, de modo a permitir a análise das condições de oferta do mercado imobiliário local, assim como a sua adequação às necessidades dos órgãos integrantes do CNA, os interessados deverão apresentar proposta contendo:
  - 12.1.1. A especificação completa do imóvel com apresentação de documentação que comprove o atendimento dos seguintes artefatos:
    - 12.1.1.1. Memorial descritivo do imóvel, folderes e desenhos de arquitetura e de instalações hidráulicas e elétricas, em mídia eletrônica, no formato DWG, versão 2004 ou superior.

- 12.1.2. Área útil disponível no imóvel.
- 12.1.3. Preço de locação por m<sup>2</sup> de área útil construída.
- 12.1.4. Quantitativo de vagas de estacionamento a ser disponibilizado exclusivamente para a área útil a ser locada.
- 12.1.5. Valor mensal e anual da locação, em valor presente à data de apresentação da proposta.
- 12.1.6. O valor da proposta será corrigido pelo índice aplicável aos aluguéis imobiliários, a contar do término do seu prazo de validade.
- 12.1.7. Prazo de validade da proposta de, no mínimo, 180 dias.
- 12.1.8. Identificação dos proprietários e seus procuradores.
- 12.1.9. Identificação dos responsáveis legais para assinatura de contrato.
- 12.1.10. Correio eletrônico, número de telefone e fax para contato.

### **13. DA CONTRATAÇÃO**

- 13.1. Após atendimento das exigências do Chamamento Público, para verificação da adequação da proposta técnica, o imóvel será avaliado pela Secretaria de Patrimônio da União – SPU, para pronunciamento daquele órgão sobre a adequação do valor do aluguel ao preço de mercado.
- 13.2. O locador, após a entrega do imóvel, deverá conceder aos órgãos integrantes do CNA um prazo de ocupação não remunerado de 90 dias, para viabilizar as adequações necessárias para a implantação efetiva das locatárias no imóvel.
- 13.3. Para as assinaturas dos contratos serão exigidos os documentos que comprovem a regularidade fiscal do locador junto aos tributos federais e distritais, a documentação do imóvel quanto à propriedade e aprovação nos órgãos competentes e demais documentação necessária para a perfeita formalização do contrato administrativo.

### **14. DO RECEBIMENTO PROVISÓRIO DO OBJETO**

- 14.1. O imóvel deverá ser entregue, mediante a disponibilização das chaves, acabado, salubre, em perfeitas condições de funcionamento e desocupado, para avaliação preliminar pelos órgãos integrantes do CNA em até 60 meses contados a partir da data de apresentação da proposta.

- 14.2. No ato de entrega, o imóvel deverá apresentar, no mínimo, as condições previstas no Quadro dos Requisitos Obrigatórios do Imóvel – ANEXO.
- 14.3. Confirmadas as condições descritas no subitem anterior, será emitido o Termo de Recebimento Provisório do Imóvel pelos órgãos integrantes do CNA.

## **15. DO RECEBIMENTO DEFINITIVO DO OBJETO**

- 15.1. Confirmadas as características da edificação, os órgãos integrantes do CNA procederão à vistoria no imóvel, para verificação de sua aderência às especificações contidas no Quadro dos Requisitos Obrigatórios do Imóvel e subsequente emissão do Termo de Recebimento Definitivo, e atendidas as exigências contidas no item 5.1.2.
- 15.2. Os órgãos integrantes do CNA passarão a ocupar o imóvel a partir do recebimento definitivo de que trata o subitem anterior.

## **16. DO PAGAMENTO**

- 16.1. As despesas decorrentes da locação correrão à conta das dotações orçamentárias próprias de cada órgão integrante do CNA, previstas no Orçamento da União para o exercício em que for assinado o contrato, sendo nos exercícios seguintes à conta das dotações orçamentárias próprias para atender despesas da mesma natureza.
- 16.2. Os órgãos integrantes do CNA pagarão aluguel mensal à locatária, além de efetuar o pagamento, mediante faturas de energia elétrica, IPTU e telefonia fixa, salvo os referentes aos exercícios anteriores à locação objeto dos contratos a serem firmados.
- 16.3. O pagamento da locação terá início a partir de 90 dias após o recebimento definitivo do imóvel, de que trata o item 14.
- 16.4. Ficarão a cargo dos órgãos integrantes do CNA as despesas realizadas com as adequações das instalações físicas, bem como as despesas proporcionais ao primeiro mês de locação, relativas ao seguro do imóvel e do Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU.

## **17. DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DAS PARTES**

- 17.1. São obrigações e responsabilidade da locatária:

- a) entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins que se destina, observadas as necessidades antecipadas pelos órgãos integrantes do CNA;
- b) garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- c) manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- d) responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- e) fornecer aos órgãos integrantes do CNA, caso solicitado, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- f) fornecer aos órgãos integrantes do CNA recibo discriminado das importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- g) resolver problemas estruturais que o imóvel apresente, bem como aqueles que dificultem as condições de habitabilidade predial;
- h) manter, durante a vigência dos contratos, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para a celebração das avenças;
- i) indicar preposto para, se aceito pelos órgãos integrantes do CNA, representá-la na execução dos contratos, e
- j) fornecer aos órgãos integrantes do CNA lista de itens/elementos discriminados que compõem a edificação para fins de vistoria inicial das condições das instalações do imóvel, anterior à ocupação, e que constará anexada ao Termo de Recebimento Definitivo.

17.2. São obrigações e responsabilidades dos órgãos integrantes do CNA:

- a) pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado nos contratos de locação;
- b) servir-se do imóvel para uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- c) restituir o imóvel, no estado em que o recebera, salvo deterioração decorrente de seu uso normal, findo o prazo locatício e precedido de prévio e manifestado desinteresse na prorrogação;
- d) comunicar à locatária qualquer dano ou defeito cuja reparação a estes incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- e) realizar a imediata reparação de danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, seus visitantes e prepostos;

- f) não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da locatária;
- g) entregar imediatamente à locatária os documentos de cobrança de tributos, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que lhe direcionada;
- h) pagar as despesas de telefone, consumo de energia elétrica e água;
- i) pagar os impostos (Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU) e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra incêndio e outros sinistros, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição em contrário e em estrita observância à disposição contida nos contratos a serem celebrados; e
- j) permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por mandatário, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27 da Lei nº 8.245/1991.

## **18. FISCALIZAÇÃO E ACOMPANHAMENTO**

- 18.1. Os órgãos integrantes do CNA designarão uma comissão composta de três representantes para recebimento do imóvel, acompanhamento e fiscalização da locação, anotando em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução das falhas ou defeitos observados.
- 18.2. As decisões e providências que ultrapassem a competência do representante deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para adoção das medidas convenientes.

## **19. DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO**

- 19.1. Os órgãos integrantes do CNA, respeitadas as disposições legais e regulamentares em contrário, gozam do direito de retenção de benfeitorias que tiver por úteis (art. 578 do Código Civil) aos seus serviços, após prévio e expresso consentimento da locatária.
- 19.2. As benfeitorias necessárias (art. 578 do Código Civil) introduzidas pelos órgãos integrantes do CNA, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o art. 35 da Lei nº 8.245, de 1991.

- 19.3. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, tapetes e lustres, poderão ser retirados pelos órgãos integrantes do CNA, desde que não sejam de propriedade da locatária, constantes do laudo de vistoria.
- 19.4. Finda a locação, será o imóvel devolvido à locatária, nas condições em que foi recebido pelos órgãos integrantes do CNA, salvo os desgastes naturais do uso normal.

## **20. DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO DOS CONTRATOS**

- 20.1. Para assinatura dos contratos deverão ser observados os critérios documentais, operacionais, funcionais e de manutenção e conservação do imóvel, conforme previsto no Chamamento Público.
- 20.2. Os contratos de locação a serem firmados terão vigência de pelo menos 60 meses, contada da data da assinatura, podendo ser prorrogada na forma da lei.

## **21. DOS CRITÉRIOS DE SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL**

- 21.1. No caso de construção ou de reforma de imóvel deverão ser utilizados, preferencialmente, materiais reciclados, reutilizados e biodegradáveis, e que reduzam a necessidade de manutenção.
- 21.2. No caso de construção ou de reforma de imóvel deverão ser priorizados o emprego de mão-de-obra, materiais, tecnologias e matérias-primas de origem local.
- 21.3. A locatária deverá observar as diretrizes, critérios e procedimentos para a gestão dos resíduos da construção civil estabelecidos na Resolução nº 307, de 05/07/2002, do Conselho Nacional de Meio Ambiente (CONAMA), e na Instrução Normativa STLI/MPOG nº01, de 19/01/2010.
- 21.4. O gerenciamento dos resíduos originários da contratação deverá obedecer às diretrizes técnicas e aos procedimentos do Programa de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil;
- 21.5. No caso de construção de um novo imóvel, a locatária deverá providenciar a destinação ambientalmente adequada dos resíduos da construção civil originários da contratação, obedecendo à classificação presente nos termos dos artigos 3º e 10º da supracitada Resolução CONAMA.