**TERMO DE REFERÊNCIA**

A União, por meio da Secretaria Especial de Portos da Presidência da República SEP /PR, comunica que pretende realizar locação de imóvel, conforme o objeto abaixo descrito, diretamente, por meio do procedimento administrativo de Dispensa de Licitação, com fundamento no inciso X, artigo 24, da Lei nº 8.666/93, com o qual convida os PROPRIETÁRIOS (pessoa física ou jurídica) a apresentar proposta comercial para locação de imóvel.

* 1. O recebimento dos envelopes contendo a proposta de cada interessada(o) deverá ocorrer no prazo de **15 (quinze) dias** a partir da publicação do **CHAMAMENTO PÚBLICO, das 08h00m às 12h00m e das 14h00m às 18h00m,** na Coordenação-Geral de Administração Interna, no SCN Quadra 04, Bloco “B”, Pétala “D”, Sala 402, Centro Empresarial Varig, Asa Norte, Brasília/DF, CEP: 70.714-900, Telefone – 61 - 3411-3700.

1. **DO OBJETO**
   1. Locação de imóvel comercial, preferencialmente com utilização monousuária, que atenda às necessidades da Secretaria de Portos da Presidência da República – SEP/PR. O imóvel deverá possuir área útil de expediente entre 4.500m² e 4.800m²
   2. Não deverá abranger nessa metragem, as áreas de uso comum, tais como banheiros, hall de elevador, salas de máquinas, garagens, recepções, restaurante, depósitos, sala da brigada, vigilante, etc.
2. **JUSTIFICATIVA**
   1. À Secretaria Especial de Portos compete assessorar direta e imediatamente o Presidente da República na formulação de políticas e diretrizes para o desenvolvimento e o fomento do setor de portos e terminais portuários marítimos e, especialmente, promover a execução e a avaliação de medidas, programas e projetos de apoio ao desenvolvimento da infraestrutura e da superestrutura dos portos e terminais portuários marítimos, bem como dos outorgados às companhias docas.
   2. Atualmente, encontra-se instalada no Edifício Comercial Varig, ocupando 07 pétalas medindo aproximadamente:

**I - SALA 103:**

1. Área útil de escritório – 31,176 m²;
2. Sala para depósito – 14,6 m²;
3. Sala complementar – 18,72 m²;
4. Gestão de pessoas – 125,80 m²; (Coordenação 21,60 m² + Área op. 74,2m²)
5. Protocolo – 33,06 m²;
6. Almoxarifado – 18,0 m²;
7. Sala de acesso à sala 103 – 12,60 m².

**II – SALA 402:**

1. Área de escritório – 135,20 m²
2. Central de computação – 12,3 m²
3. Gabinete c/ banheiro – 26,085 m²;
4. Sala Coord. De convênio – 86,70 m² (44.20m² + 42,50 m²);
5. Coord., Planejamento Orçamentos e Finanças – 223,59 m² (186,24m² + 37,35m²);
6. Gabinete da Diretoria de Gestão Corporativa – 26,085 m².

**III – SALA: 1102**

**Departamento de Gestão Logística Portuária – ala direita;**

1. Coord. Geral Licitações e Contratos – 97,44 m²;
2. Coord. Geral de Gestão Ambiental – 34,20 m²;
3. Coord. Geral de Logística Portuária – 108,10 m² (80,10m² + 28,0m²);

**Departamento de Gestão Logística Portuária – ala esquerda;**

1. Coord. Geral de Logística Portuária – 97,44 m²;
2. Sala de Reunião – 9,43 m².

**IV – SALA: 1203**

**Assessoria de Comunicação/ASCOM:**

1. Secretárias – 10,66 m²;
2. Sala de reunião – 10,85 m²;
3. Sala de redação com banheiro – 39,60 m².

**Secretaria de Infraestrutura Portuária – SIP**

1. Secretárias – 12,96 m²;
2. Assessoria – 17,05 m²;
3. Gabinete com banheiro – 21,84 m²
4. Assessoria – 14,55 m².

**CGOL - Coordenação-Geral de Obras/Lacustres**

1. Sala escritório – 10,982 m²;
2. Sala de reunião da SIP/principal – 28,14 m².

**CGOS - Coordenação-Geral de Obras e Serviços**

1. 19,425 m².

**CGPRO – Coordenação-Geral de Projetos e Programas**

1. 15,925 m².

**CGEP – Coordenação-Geral de Estudos e Projetos**

1. 72,08 m².

**CGCON – Coordenação-Geral de Acompanhamento e Controle**

1. 19,425 m².

**ASPAR - Assessoria Parlamentar**

1. Secretárias – 15.925 m²
2. Gabinete – 19,425 m²

**DOSEV - Departamento de Obras e Serv. de Acesso Aquaviário**

1. Secretárias – 14,44 m²;
2. Gabinete – 19,25 m².

**DOSPD – Departamento de Obras e Serv. Em Portos Delegados**

1. Secretária – 14,44 m²;
2. Gabinete – 19,25 m².

**V – SALA: 1302**

**SPP - Secretaria de Políticas Portuárias**

1. Sala de espera – 9,69 m²;

**Departamento de Revitalização e Modernização Portuária**

**Coordenação-Geral de Revitalização e Des. Inter setorial**

1. Secretárias – 13,50 m²;
2. Secretárias – 13,50 m².

**Coordenação de Departamento**

1. Sala de escritório com banheiro – 38,775 m²
2. Sala de reunião – 46,92 m ²
3. DIP – 15,925 m²;
4. Gabinete – 19,425 m²;
5. Área de Coordenação + DPFL – 107,430 m² (16,925 + 19,425 + 72,080);

**Coordenações – TUP/DIP/CGMO**

1. Área de escritório - 87,55 m²
2. Secretária DOUP com banheiro – 14,44 m²;
3. Gabinete DOUP – 19,25 m²;
4. Secretária DPFL com banheiro – 14,44 m²;
5. Gabinete DPFL – 19,25 m²;

Gabinete ASPP –

1. Secretária – 11,89 m²;
2. Assessoria/ASPP – 16,80 m²
3. Sala de reunião/ASPP – 15,84 m²;
4. Gabinete com banheiro – 22,57 m²;

**VI – MEZANINO**

**Cerimonial**

1. Sala de reunião – 55,744 m²;
2. Sala de espera do gabinete – 22,00 m²;
3. Assessoria do Gabinete do Ministro – 16,65 m²;
4. Gabinete – 19,936 m²;
5. Gabinete do Ministro – 38,64 m²;
6. Sala de reunião do Ministro com banheiro – 17,02 m²;
7. Sala da Secretária do Gabinete – 14,40 m².

**Assessoria Jurídica**

1. Sala da Secretária – 17,655 m²;
2. Gabinete Chefe/AGU com banheiro – 29,60 m²;
3. 05 (cinco) Salas dos Advogados – 86,70 m²;
4. Apoio/AGU – 19,516 m²;
5. Sala de arquivos/AGU – 9,00 m².

**VII – COBERTURA**

**Secretaria Executiva**

1. Sala de Reunião - 29,96;
2. Gabinete com banheiro – 42,185 m²;
3. Gabinete com banheiro – 39,138 m²;
4. Assessoria – informação e articulação – 10,80 m²;
5. Apoio e Secretária – 15,66 m²;
6. Assessoria SIC – 24,15 m²;
7. ASIF/SIC – 15,075 m².
   1. Ocorre que, um dos contratos firmados com a LOCADORa Petros, teve sua vigência encerrada no dia 26.10.2014 pelo não atendimento às condições de habilitação por parte do LOCADOR, mais especificamente a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), onde todas as medidas adotadas constam no processo administrativo nº 00045.003547/2014-54, o qual compreende o 11º andar, com uma área de 635 m², com 16 vagas de garagem e devendo ser desocupado o mais breve possível.
   2. O fracionamento desta Secretaria em mais de um endereço, dificultaria a eficiência operacional, além do que os custos financeiros, administrativos e logísticos para interconectar estruturas fisicamente separadas seriam onerosos para esta Administração, que teria que dispor de mais recursos com demais serviços (ex.: locação de carros e motoristas, recepção, garçom, copeira, etc).
   3. Atualmente com aproximadamente 541 usuários, entre servidores, colaboradores, comissionados e requisitados, e em virtude de novas posses já solicitadas ao Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão, iremos totalizar em 600 usuários, como estimativa realizada para esta nova locação, pois a atual área útil não atende a atual demanda além dos problemas já existentes apresentados com a distância dos andares e a falta de contrato relativo ao andar anteriormente mencionado. Contudo, temos uma área de utilização por servidor de 4,59 m², o que esta bem abaixo do exigido no art. 7º do Decreto nº 7.689, de 2012, que determina uma média de 9,0 m².
   4. Em virtude das atribuições da SEP/PR, e válido ressaltar que a localização do Edifício deverá ser de fácil acesso e possuir características tais como: edificação nova ou reformada, instalações seguras e modernas, atendimento por linhas de transporte público, próxima ao Palácio do Planalto, no máximo 5 km de distância e ainda atendido pelo Infovia, para que seja facilitada a execução das atividades principais desta Secretaria como determina a Lei nº11.518, de 05 de setembro de 2007, no assessoramento ao Presidente da República.
   5. Em entendimento exarado pelo Tribunal de Contas da União, para a locação ou aquisição de imóvel mediante dispensa de licitação (art. 24, inciso x, da Lei 8.666/93) faz-se necessária a conjugação de três requisitos, o que estão atendidos, quais sejam:
8. comprovação de que o imóvel se destina ao atendimento das finalidades precípuas da Administração;
9. escolha condicionada a necessidades de instalação e de localização; e
10. compatibilidade do preço com o valor de mercado, aferida em avaliação prévia. É inaplicável a contratação direta se há mais de um imóvel que atende o interesse da Administração.
    1. Enquadra-se também no art. 26, da Lei nº 8.666/93, e em momento oportuno autuaremos a declaração e ratificação do ato com publicação na imprensa oficial, no prazo máximo de 05 (cinco) dias dando eficácia ao ato.
    2. Não se enquadra esta contratação no art. 17 da referida Lei por não se tratar de alienações de móveis ou imóveis pertencentes à Administração Púbica, e sim de locação de um imóvel para atender as necessidades desta Secretaria.
    3. Tal contratação não infringe o disposto na Portaria nº 67, de 01 de março de 2016, pois não se trata de uma nova despesa, e sim, apenas uma substituição do imóvel hoje locado por um que atenda às necessidades da Secretaria de Portos da Presidência da República, além de possibilitar a regular contratação. Portanto, estaremos mantendo em sua proporção, a mesma despesa hoje existente com melhores acomodações e dentro da legalidade.
    4. Diante de tal situação, realizamos consulta no SISREI para ratificar a informação da Superintendência do Patrimônio da União-SPU por meio do Ofício nº 204/2015/SEADL/SPU/DF, sobre a não existência de um imóvel que atendesse esta Secretaria como um todo, o que em resposta à consulta, confirmou por emitir a declaração de indisponibilidade, assim, optamos inevitavelmente por uma nova locação.
11. **FUNDAMENTO LEGAL**
    1. Art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666, de 1993, o qual autoriza a dispensa de licitação para a “locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia”.
12. **INFORMAÇÕES PRELIMINARES**
    1. No sentido de promover a identificação de imóveis que possam atender com qualidade à demanda existente, foi constituído um Grupo de Trabalho, no âmbito da SEP/PR, cujas atividades envolvem a avaliação e a indicação de imóveis adequados dentre os atualmente ofertados no mercado imobiliário de Brasília.
    2. A identificação do imóvel terá início com a publicação da presente demanda em um jornal de grande circulação em Brasília/DF, bem como no Diário Oficial da União.
    3. Todos os imóveis ofertados serão vistoriados e avaliados em conformidade com a ficha de avaliação constante no presente Termo de Referência.
    4. Após avaliação dos imóveis, aquele considerado apto será objeto de negociação específica, na ocasião será fornecido pelo LOCADOR o projeto de arquitetura de interior, definindo a ocupação do imóvel e apresentando a disposição do mobiliário e áreas de circulação, também servindo para orientar as adequações de instalações, especialmente da rede elétrica e de lógica, a cargo do LOCADOR.
    5. A realização de quaisquer manutenções prediais ou obras civis que possam prejudicar ou agredir as instalações, os equipamentos e mobiliários deverão ser ajustadas entre LOCADOR e locatário a fim de se prevenir ou minimizar eventuais danos, bem como garantir a regular execução das competências institucionais da SEP/PR.
    6. A possível contratação correlata ao objeto visa garantir a disponibilidade, de edifício com as características determinadas neste Termo de Referência, inclusive infraestrutura de iluminação, hidráulica, esgotamento sanitário, drenagem de águas pluviais, redes lógica e de dados em cabeamento estruturado e rede elétrica estabilizada, sem que estas características impliquem em ônus para a SEP/PR, de forma que o uso do imóvel não sofra solução de continuidade, com preços de mercado justos e vantajosos para a Administração Pública. Adicionalmente, possibilitará a garantia de que expansões nas redes em questão para atendimento às demandas sejam permitidas, sem que implique na sua incorporação ao imóvel.
    7. Servirá de fundamento à formalização do contrato de locação, a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 e, no que couber, da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993 e alterações.
    8. O presente Termo de Referência tem caráter orientativo, indicando, em detalhes, as características necessárias do imóvel que atende às necessidades da SEP/PR, sendo solicitado aos interessados que, na apresentação de suas propostas de locação, refiram-se especificamente a cada item relacionado, indicando o atendimento às condições e características ou apontando as necessidades de adequação e estimativa de prazo necessário para seu cumprimento.
13. **DA ESPECIFICAÇÃO DO IMÓVEL A SER LOCADO**
    1. A Secretaria de Portos da Presidência da República, criada pela Medida Provisória n° 369 de 07 de maio de 2007, convertida na Lei 11.518 de 2007, órgão essencial da Presidência da República, tem previsão de lotação de 600 usuários (servidores, comissionados e prestadores de serviços).
    2. De maneira a permitir a identificação do espaço físico necessário ao funcionamento da SEP/PR, faz-se necessário que o imóvel possui no mínimo as seguintes características:
       1. O imóvel deve apresentar aproximadamente entre **4.500m² e 4.800m²**de área de escritórios, não abrangendo áreas de uso comum, tais como, banheiros, hall de elevadores, sala de máquinas, garagens, etc. A edificação deverá apresentar um sistema racional de execução, permitindo mudanças de uso e reformas e deverá apresentar soluções de fácil manutenção, conservação, limpeza e segurança, bem como a estabilidade, a segurança, a higiene, a salubridade e o conforto ambiental, térmico e acústico da edificação deverão ser assegurados pelo correto emprego, dimensionamento e aplicação de materiais e elementos construtivos, conforme exigido nas leis e normas técnicas;
       2. O imóvel deve ainda possuir 350m², para salas coletivas, de reuniões, de espera, conferência, gabinetes de autoridades e auditório, climatizados, com cabeamento de rede lógica e elétrica sob o piso elevado em toda estrutura, ser for o caso, possibilidade de divisão de ambientes e instalação de banheiros/sanitários de uso privativo, pontos de energia, dados, voz e iluminação – a serem definidas pela SEP/PR em layout fornecido pela LOCATÁRIA.
       3. Possuir 150m², para instalação de arquivo e almoxarifado, com piso nivelado capaz de suportar a sobrecarga de no mínimo 1t/m (uma tonelada por metro quadrado), para receber armários deslizantes, com cabeamento de rede lógica, elétrica e de telefonia, pontos de iluminação e possibilidade de instalação de sistema de climatização.
       4. Possuir 60m², para instalação do setor de transporte com cabeamento de rede lógica, elétrica e de telefonia, pontos de iluminação e possibilidade de instalação de sistema de climatização.
       5. Possuir 80m², atribuídos a vestiários, com pontos de chuveiro e sanitários.
       6. Possuir 200m², para instalação de refeitório/restaurante, com infraestrutura.
       7. Possuir 50m², para instalação de sala para equipe de limpeza e conservação.
       8. Possuir 60m², para instalação de sala para equipe de vigilantes.
       9. Possuir 40m², para instalação de sala para equipe de brigada.
       10. Possuir 300m², para instalação de depósito/patrimônio.
       11. Possuir 60m², para abrigar o Datacenter, que deverá ter piso elevado e reforçado para receber os equipamentos conforme orientação dos fabricantes, e ainda ar condicionado.
       12. Possuir 150m², para espaço de convivência.
       13. Possuir 100m², para o setor de manutenção predial.
       14. Possuir 80m², reservados para as copas com pontos de água, esgoto e tomadas 110/220v.
       15. Possuir no mínimo 200 (duzentas) vagas de garagem privativa, além de bicicletário equipado com barras e ganchos para guarde de não menos que 20 (vinte) bicicletas, com vagas para idosos e deficientes físicos localizados perto do prédio.
       16. A unidade imobiliária deverá contar com medidores independentes de consumo de eletricidade, de água e de gás, quando for o caso, permitindo a individualização e racionalização do consumo;
    3. O imóvel preferencialmente deverá ser monousuário.
       1. Tratando-se de empreendimento não monousuário, a área proposta deverá estar disposta em andares seguidos, com iluminação e ventilação natural.
    4. O edifício deverá apresentar iluminação natural e aeração em todos os compartimentos habitáveis, por intermédio de janelas ou vãos que se comuniquem diretamente com espaços exteriores ou com áreas abertas, conforme os parâmetros mínimos dispostos na legislação.
    5. Deve estar em área atendida pelo transporte público regular do Distrito Federal.
    6. Ter acesso fácil a automóveis e caminhões de pequeno porte.
    7. O edifício deve localizar-se:
14. próximo à Infovia metropolitana do Governo Federal em Brasília, conforme mapa apresentado no Anexo I, de modo que seja econômica e tecnicamente viável a efetivação da ligação por parte da SEP/PR;
15. num raio de 5km do Palácio do Planalto, próximo a Esplanada dos Ministérios, tendo em vista a natureza das atividades da SEP/PR, que requer deslocamentos frequentes do Ministro, Secretário Executivo e seus servidores aos órgãos públicos localizados nesta área.
    1. O edifício deverá atender a todas as prescrições estabelecidas em Códigos, Leis ou normas Federais e do Distrito Federal, as normas e padrões das concessionárias de serviços públicos de eletricidade, águas e telefonia e do Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal (CBMDF), bem como apresentar o respectivo Habite-se.
    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 Planos Diretores Locais (PDL).
    3. Utilizar lâmpadas fluorescentes ou LEDS compactas de alta eficiência energética, com selo Procel de economia de energia, ou tubulares de alto rendimento, com o menor teor de mercúrio dentre os disponíveis no mercado, e luminárias eficientes, bem como de lâmpadas de LED nos ambientes que o permitam e níveis de iluminação compatível com o ambiente possuindo ainda sensor de presença nos locais de uso temporário.
    4. Utilizar equipamentos economizadores de água, com baixa pressão, tais como, torneiras com arejadores, com sensores ou de fechamento automático, sanitários com sensores ou com válvulas de descarga com duplo acionamento ou a vácuo.
    5. Possuir cancela/portão de acesso de entrada e saída de veículos.
    6. Possuir área para recepção central.
    7. Possuir controle eletrônico de acesso às dependências;
    8. O edifício deverá possuir no mínimo vasos sanitários nos banheiros masculinos e vasos sanitários nos banheiros femininos em atendimento as normas da Secretaria de Saúde do Governo do Distrito Federal, que recomenda a proporção de 20 usuários para cada vaso sanitário. Deverão também ser assegurados espaços para o funcionamento de copa, almoxarifado, depósito, arquivo, vestiários e recepção, sendo obrigatória a existência de vestiário para o pessoal de manutenção e limpeza. Caso o edifício possua mais de um pavimento, deverá ter sanitários em cada andar nas dimensões exigidas por lei.
    9. Possuir reservatórios de água com capacidade mínima de 40m³ de armazenamento ou suficiente para o consumo de 600 usuários por dia.
    10. Possuir infraestrutura de climatização por sistema de ar condicionado central ou individualizado por ambiente com manutenção de limpeza e higienização realizada pela LOCATÁRIA e em perfeito funcionamento, sendo uma das condições para recebimento definitivo do imóvel.
    11. Possuir auditório para aproximadamente 50 (cinquenta) usuários, climatizado, com toda a estrutura de cabeamento estruturado, com cabeamento de rede lógica e elétrica, de voz, acabamento e tratamento acústico necessário ao seu pleno funcionamento.
    12. Possibilitar adequada acessibilidade para as pessoas com deficiência e mobilidade reduzida, atendendo às disposições previstas na NBR 9050 da ABNT e Lei nº 10.098, de 2000, dentre os quais:
16. Possuir rampas com inclinação adequada;
17. Adequação de sanitários;
18. Reserva de vagas de estacionamento;
19. Instalação de piso tátil direcional e de alerta
    1. Que ofereça áreas comuns/privativas com capacidade de funcionamento para 600 pessoas por dia, no tocante às dimensões de corretores, sacadas e banheiros/sanitários, etc.
    2. Ter pisos elevados em toda a estrutura administrativa, inclusive nas salas coletivas, de reuniões e gabinetes, com capacidade mínima de sobrecarga de 350kg/m (trezentos e cinquenta quilos por metro quadrado).
    3. Apresentar preferencialmente acabamento vinílico autoportante de no mínimo, 5mm (cinco milímetro) de espessura sobre o piso elevado.
    4. Preferencialmente ter previsão de instalação de sistema de coleta e aproveitamento de água, o qual agrega ao sistema hidráulico elementos que possibilitam sua utilização para regar jardim e limpeza/ manutenção pesada e descarga dos banheiros.
    5. Conter equipamentos de detecção de incêndio com todos os equipamentos de segurança exigidos pelas normas brasileiras, tais como extintores, mangueiras, rede de hidrantes, etc. Deverá ainda, ser apresentado atestado de vistoria do Corpo de Bombeiros e possuir escadas com largura igual ou superior a 1,20m, com corrimãos instalados, e sinalização e iluminação de emergência.
    6. Estar em perfeitas condições de uso, quando do recebimento definitivo do imóvel, em especial atenção às normas que regem as instalações de prevenção e combate a incêndio.
    7. Possuir, no mínimo, um copa em cada andar, equipada com pia, torneira, tomadas de energias (110v/220v) e espaço suficiente para a colocação de máquina de café, filtro de água, geladeira duplex, armário para os suprimentos e forno micro-ondas, ou implantação segundo layout a ser definido pela SEP/PR.
    8. Possuir cabos, fiação, dutos e sistemas de proteção de acordo com o dimensionamento da carga prevista para o imóvel.
    9. Não existir trincas ou fissuras que comprometam ou venham comprometer a segurança da estrutura do imóvel e acarrete risco de vida aos usuários.
    10. Possuir instalações hidrossanitárias em conformidade com o previsto na legislação.
    11. Não existir qualquer vazamento nas louças, válvulas e torneiras.
    12. Ter teto e paredes revestidos com cores claras, com ausência de pontos de infiltração, rachaduras, mofos e manchas.
    13. Possuir grupo gerador de no mínimo 450kva ou espaço que permita a instalação do equipamento deste porte.
    14. Ter previsão de espaço físico específico para a coleta e armazenamento de materiais recicláveis.
    15. Possuir sistema de proteção contra descargas atmosféricas (SPDA), conforme normas pendentes da ABNT e adequadas às necessidades das instalações elétricas, telefônicas e lógica.
20. **DA APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA**
    1. Assim, o valor do aluguel, do condomínio e das despesas acessórias deverão estar discriminadas separadamente

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| (a) Valor Mensal Aluguel | (b) Valor Mensal Condomínio | (c) Valor Despesas Acessórias | (d) Valor ANUAL  [(A + B) \* 12] + C | (e) Valor para**120 meses**  (d \* 10 anos) |

* 1. Quando da apresentação do valor do aluguel mensal, deverão ser apresentados, em separado:

1. Todos os componentes de despesas e encargos fixos, como imposto predial e territorial urbano (IPTU), taxa de iluminação pública, taxa de limpeza pública e outros incidentes sobre o imóvel, caso houver.
2. O valor médio mensal da taxa condominial cabida ao imóvel ofertado, quando for o caso, tomando-se por referência o período de doze meses anteriores ao mês de publicação do presente Termo de Referência.
   1. Também deve ser considerado, na apresentação da proposta de valor mensal do aluguel, que não serão admitidos custos adicionais, a título de adequação, sendo que o valor a ser contratado deverá ser resultante de avaliação de mercado a ser empreendida nos termos da Orientação Normativa GEADE-004, de 25/02/2003, da Secretaria de Patrimônio da União e apresentada pelo LOCADOR.
3. **DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**
   1. Os recursos necessários à consecução do presente objeto estarão consignados na Gestão/Unidade: 26.122.2101.2000.0001 – Administração da Unidade/110680 Fonte: 0100, Elemento de Despesa: 33.90.39
4. **DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR**
   1. O LOCADOR disponibilize o imóvel no período de no máximo 90 (noventa) dias a partir da publicação do extrato do contrato, atendendo às necessidades da SEP/PR, conforme características previstas no Layout e no Termo de Referência;
   2. O LOCADOR efetue manutenções corretivas relacionadas ao edifício, quando decorrentes de seu processo construtivo e dos materiais empregados, bem como as decorrentes de eventuais vícios, ou defeitos que venham a ser encontrados no edifício, em conformidade com a Lei nº 8.245/91 (Lei do inquilinato);
   3. Permitir à LOCATÁRIA realizar, por sua própria iniciativa, a expansão das redes de dados, voz e elétrica estabilizada para instalação de equipamentos de informática, em função da demanda, conforme seus próprios critérios técnicos;
   4. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
   5. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da LOCATÁRIA;
   6. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
   7. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
   8. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
   9. Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
   10. Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
   11. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
   12. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como:
       * 1. obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
         2. pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
         3. obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
         4. indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
         5. instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
         6. despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; e
         7. constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias.
   13. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de condicionadores de ar, combate a incêndio e rede de lógica, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica;
   14. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação;
   15. Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;
   16. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza, em virtude de falhas estruturais, e ou, d as instalações do imóvel;
   17. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.
   18. Apresentar junto com a proposta de preços todos os documentos comprobatórios quanto a propriedade do imóvel, declarações que comprovam inexistência de quaisquer débitos relativo ao imóvel, tais como IPTU, CAESB, CEB, etc, apresentação do SICAF, CNDT, documentos pessoais do proprietário, do signatário, e mandado em caso de representação, declaração de inexistência de fatos impeditivo e declaração que não emprega menores.
   19. Apresentar antes da assinatura do contrato, a avaliação do imóvel.
5. **DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCATÁRIA/SEP**
   1. A LOCATÁRIA obriga-se a:
   2. Pagar o aluguel, os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU) e taxas públicas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, incidentes sobre o imóvel;
   3. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
   4. Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
   5. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
   6. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
   7. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado à LOCATÁRIA o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;
   8. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
   9. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;
   10. Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à LOCATÁRIA;
   11. A LOCATÁRIA somente ficará obrigada ao pagamento das despesas ordinárias de condomínio caso sejam comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo tal comprovação.
   12. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, 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, de 1991;
   13. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos.
6. **DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO**
   1. As benfeitorias necessárias introduzidas pela LOCATÁRIA, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, 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, e o artigo 578 do Código Civil.
      1. A LOCATÁRIA fica desde já autorizada a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.
   2. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pela LOCATÁRIA, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.
   3. Finda a locação, será o imóvel devolvido ao LOCADOR, nas condições em que foi recebido pela LOCATÁRIA, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.
7. **DO PAGAMENTO**
   1. O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o 15º (décimo quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido, desde que o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, tenha sido apresentado pelo LOCADOR com antecedência mínima de 10 (dez) dias úteis.
   2. Os pagamentos decorrentes de despesas cujos valores não ultrapassem o montante de mencionado no inciso II do art. 24 da Lei nº 8.666/93, deverão ser efetuados no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, contados da data da apresentação do documento de cobrança, nos termos do art. 5º, § 3º, da Lei nº 8.666, de 1993.
   3. Caso a antecedência mínima não seja observada, o pagamento será efetuado no prazo de até 20 (vinte) dias úteis da data da apresentação do recibo locatício ou documento de cobrança correspondente pelo LOCADOR.
   4. O pagamento somente será efetuado após o “atesto”, pelo servidor competente, do documento de cobrança apresentado pelo LOCADOR.
   5. Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que o LOCADOR providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para a LOCATÁRIA.
   6. Antes do pagamento, a LOCATÁRIA verificará, por meio de consulta eletrônica, a regularidade do cadastramento do LOCADOR no SICAF e/ou nos sites oficiais, especialmente quanto à regularidade fiscal federal, devendo seu resultado ser impresso, autenticado e juntado ao processo de pagamento.
   7. O pagamento será efetuado por meio de Ordem Bancária de Crédito, mediante depósito em conta-corrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pelo LOCADOR, ou por outro meio previsto na legislação vigente.
   8. Será considerada como data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.
   9. A LOCATÁRIA não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato.
   10. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável, nos termos da Instrução Normativa nº 1.234, de 11 de janeiro de 2012, da Secretaria da Receita Federal do Brasil, no que couber:
       1. O LOCADOR regularmente optante pelo Simples Nacional, instituído pelo artigo 12 da Lei Complementar nº 123, de 2006, não sofrerá a retenção quanto aos impostos e contribuições abrangidos pelo referido regime, em relação às suas receitas próprias, desde que, a cada pagamento, apresente a declaração de que trata o artigo 6° da Instrução Normativa RFB n° 1.234, de 11 de janeiro de 2012.
   11. Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que a LOCADORA não tenha concorrido de alguma forma para tanto, fica convencionado que a taxa de compensação financeira devida pela LOCATÁRIA, entre a data do vencimento e o efetivo adimplemento da parcela, é calculada mediante a aplicação da seguinte fórmula:

EM = I x N x VP, sendo:

EM = Encargos moratórios;

N = Número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento;

VP = Valor da parcela a ser paga.

I = Índice de compensação financeira = 0,00016438, assim apurado:

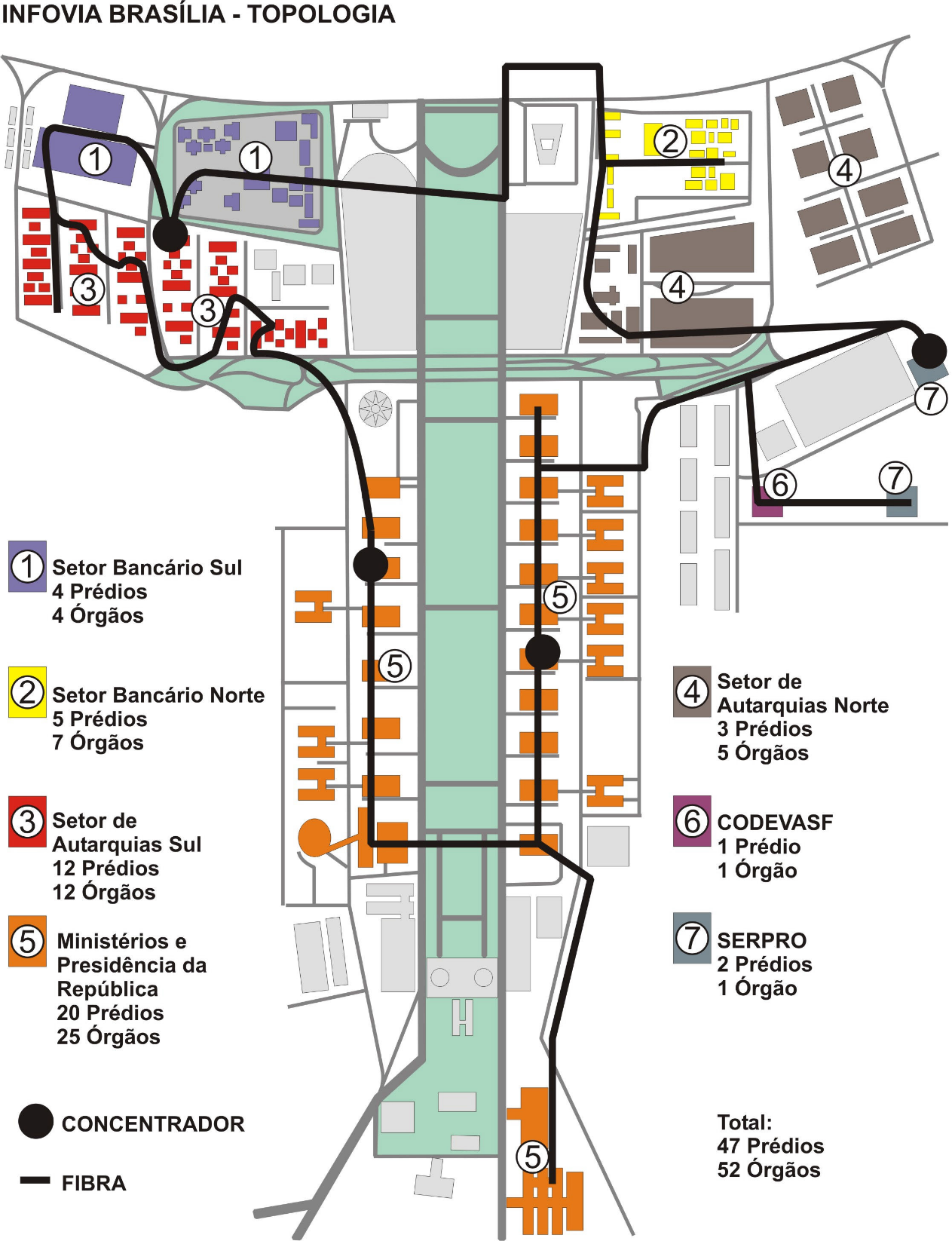
I = (TX) I = (6/100) I = 0,00016438

365 TX = Percentual da taxa anual = 6%.

1. **DO REAJUSTE**
   1. Será admitido o reajuste do valor locatício mensal, mediante a aplicação do Índice Geral de Preços - Mercado - **IGP-M**, acumulado nos últimos 12 (doze) meses ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data de sua assinatura, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.
   2. O reajuste, decorrente de solicitação do LOCADOR, será formalizado por apostilamento, salvo se coincidente com termo aditivo para o fim de prorrogação de vigência ou alteração contratual.
   3. Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, o LOCADOR se obriga a negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação de Brasília.
2. **DA VIGÊNCIA**
   1. O prazo de vigência do contrato será de 120 (cento e vinte) meses*,* a iniciar a partir da assinatura do termo de recebimento definitivo do imóvel, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado, com fulcro no artigo 51, da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 e da Orientação Normativa nº 06, 01 de abril de 2009/AGU.
      1. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel.
      2. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.
      3. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR ou a LOCATÁRIA deverá enviar comunicação escrita, com antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.
3. **DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO**
   1. Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245, de 1991, ficando desde já autorizada a LOCATÁRIA a proceder à averbação deste instrumento na matrícula do imóvel junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente, correndo as despesas decorrentes por conta do LOCADOR.
4. **FISCALIZAÇÃO**
   1. A fiscalização do contrato será exercida por fiscal designado pela Administração, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato e de tudo dará ciência à Administração.
      1. A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCADOR, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade da LOCATÁRIA ou de seus agentes e prepostos, de conformidade com o art. 70 da Lei nº 8.666, de 1993.
      2. O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.
      3. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.
      4. O LOCADOR poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.
5. **DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**
   1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados no instrumento, sujeitará o LOCADOR, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:
      1. Advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;
      2. Multa:
         1. Moratória de 0,5% (zero vírgula cinco por cento) por dia de atraso, injustificado, sobre o valor mensal da locação;
         2. Compensatória de 10% (dez por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial de obrigação assumida.
      3. Suspensão de licitar e impedimento de contratar com a Secretaria de Portos da Presidência da República, pelo prazo de até dois anos;
         1. Tal penalidade pode implicar suspensão de licitar e impedimento de contratar com qualquer órgão ou entidade da Administração Pública, seja na esfera federal, estadual, do Distrito Federal ou municipal, conforme Parecer n° 87/2011/DECOR/CGU/AGU e Nota n° 205/2011/DECOR/CGU/AGU e Acórdãos n° 2.218/2011 e n° 3.757/2011, da 1ª Câmara do TCU.
      4. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que o LOCADOR ressarcir a LOCATÁRIA pelos prejuízos causados;
   2. A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.
   3. Também ficam sujeitas às penalidades de suspensão de licitar e impedimento de contratar e de declaração de inidoneidade, previstas acima, as empresas que, em razão do presente contrato:
   4. tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de tributos;
   5. demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a LOCATÁRIA em virtude de atos ilícitos praticados.
   6. A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa observando-se o procedimento previsto na Lei nº 8.666, de 1993, e subsidiariamente na Lei nº 9.784, de 1999.
   7. A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado à LOCATÁRIA, observado o princípio da proporcionalidade.
   8. As multas devidas e/ou prejuízos causados à LOCATÁRIA serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor da União, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa da União e cobrados judicialmente.
   9. A multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela LOCATÁRIA.
   10. As penalidades serão obrigatoriamente registradas no SICAF.
   11. As sanções aqui previstas são independentes entre si, podendo ser aplicadas isoladas ou, no caso das multas, cumulativamente, sem prejuízo de outras medidas cabíveis.
6. **DA RESCISÃO CONTRATUAL** 
   1. A LOCATÁRIA poderá rescindir o Contrato decorrente da locação, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao LOCADOR, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis;
   2. A rescisão por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidas à LOCATÁRIA, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das penalidades previstas neste instrumento.
   3. Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência das hipóteses enumeradas no art. 78 da Lei nº 8.666, de 1993, com exceção das previstas nos incisos VI, IX e X, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.
   4. Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos XII e XVII do art. 78 da Lei n° 8.666, de 1993, desde que ausente a culpa doa LOCADOR, a LOCATÁRIA a ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.
   5. Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso XII do artigo 78 da Lei n° 8.666, de 1993, a LOCATÁRIA decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará obrigada a pagar uma multa de 10% (dez por cento) em relação ao saldo de contrato mais pro rata die.
   6. Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior, etc., a LOCATÁRIA poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.
   7. O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR ou por via postal, com aviso de recebimento, com antecedência de 90 (noventa) dias.
   8. Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.
   9. O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:
      1. Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;
      2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;
      3. Indenizações e multas.
7. **MEDIDAS ACAUTELADORAS**
   1. Consoante o art. 45 da Lei n° 9.784, de 1999, a Administração Pública poderá motivadamente adotar providências acauteladoras, inclusive retendo o pagamento, como forma de prevenir a ocorrência de dano de difícil ou impossível reparação.
8. **DISPOSIÇÕES GERAIS**
   1. As benfeitorias necessárias introduzidas pela LOCATÁRIA, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, 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, e o art. 578 do Código Civil.
   2. O contrato decorrente deste Termo de Referência continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do art. 8º da Lei nº 8.245, de 1991.
   3. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina do artigo 65 da Lei nº 8.666, de 1993.
   4. Os casos omissos ou situações não explicitadas neste projeto básico reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei n° 8.245, de 1991, e na Lei nº 8.666, de 1993, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.
9. **ANEXOS**
   1. Anexo I - Mapa da Infovia.
   2. Anexo II – Modelo de proposta.
   3. Anexo III – Especificações da rede elétrica e de dados.
   4. Anexo IV – Documentações e projetos das redes elétricas, lógica e dados.
   5. Anexo V - Ficha de avaliação do imóvel.

**ANEXO I**

**MAPA DA INFOVIA**

Observação: recomenda-se consultar o MPOG e o SERPRO para verificação dos segmentos da Infovia em operação, bem como as informações sobre o atendimento nas proximidades do imóvel proposto.

**ANEXO II**

**MODELO - PROPOSTA DE PREÇO**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, CNPJ/CPF no \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, com sede no (endereço completo) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ por intermédio de seu proprietário ou representante legal, o(a) Sr(a) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, infra- assinado(a), portador(a) do RG no \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ e do CPF/MF no \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, para fins da Dispensa de Licitação para LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL que atenda às condições e especificações constantes no Termo de Referência, vem apresentar a seguinte proposta de preço:

1. Total de metros quadrados de área construída:

2. Total de metros quadrados de área útil:

3. Valor mensal e anual da locação do imóvel:

4. Valor do metro quadrado da área construída:

5. Valor do metro quadrado da área útil:

6. Valor mensal e anual da previsão condominial:

7. Serviços que serão prestados pelo condomínio, sua periodicidade e condições:

8.Especificações do imóvel em função da Chamada Pública e deste Caderno de Especificações, com apresentação de Memorial Descritivo, Folders e desenhos de arquitetura.

9. Quantidade de vagas de garagem:

**Valor total da proposta (por extenso):** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Prazo de validade da proposta:90 dias.**

Declaramos que nos preços cotados estão incluídas todas as despesas que, direta ou indiretamente, fazem parte do presente objeto, tais como gastos da empresa com suporte técnico e administrativo, impostos, seguros, taxas, ou quaisquer outros que possam incidir sobre gastos da empresa, sem quaisquer acréscimos em virtude de expectativa inflacionária e deduzidos os descontos eventualmente concedidos.

Comprometemos a executar o objeto no prazo determinado e para esse fim fornecemos os seguintes dados:

**Razão Social:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**CNPJ/MF:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Endereço: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Tel./Fax:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ CEP: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Cidade:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_UF: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**DATA/MÊS/ANO**

**Diretor ou representante legal - Identidade**

Nome legível/Carimbo da empresa

**ANEXO III**

**ESPECIFICAÇÕES DA REDE ELÉTRICA E DE DADOS**

**Características das redes**

As redes de energia elétrica estabilizada e de cabeamento estruturado (dados e voz) devem ser divididas em estrutura horizontal/fixa e vertical/mutável, para cada pavimento com as seguintes características básicas: Observação: a empresa poderá apresentar proposição de solução técnica que atenda aos requisitos listados, desde que atenda as características mínimas aqui apresentadas, que esteja de acordo e em total compatibilidade com a atual infraestrutura da Presidência da República e após avaliação das áreas técnicas da SEP/PR responsáveis.

**Para a rede de cabeamento estruturado para dados e voz**

* Cabeamento horizontal/fixo, Categoria 6 (certificado), compreendendo toda infraestrutura, na quantidade suficiente para atender a 600 (seiscentos) usuários, composto de no mínimo, dos seguintes componentes básicos:
  + “Patch panel's” de 24 portas e demais componentes necessários para a instalação e funcionamento, pinados e identificados, disponibilizados em ambiente específico destinado aos equipamentos de rede e prontos para fixação em “rack” padrão de 19”;
  + “wall boxes” e demais componentes necessários para a instalação e funcionamento, pinados e identificados, devidamente acondicionados e instalados sobre o forro do teto ou estrutura equivalente;
  + Cabos e demais componentes necessários para a instalação e funcionamento, identificados e certificados, interligando os “patch panel's” aos “wall boxes”, devidamente lançados/instalados em calhas/canaletas sobre o forro do teto ou estrutura equivalente.
* Cabeamento vertical/mutável, Categoria 6 (certificado), compreende toda infraestrutura, na quantidade suficiente para atender a 600 (seiscentos) usuários, composta de:
  + Tomadas RJ 45 (uma para dados e outra para voz) sendo que estas suportem conexão para RJ 11 e demais componentes necessários para a instalação e funcionamento, identificadas e acondicionadas e instaladas nas paredes, divisórias ou estruturas equivalentes;
  + Cabos e demais componentes necessários para a instalação e funcionamento, devidamente lançados/instalados em calhas/canaletas ou estrutura equivalente, identificados, pinados e certificados interligando os “wall boxes” às tomadas RJ 45;
  + Os pontos que atenderão a parte de voz deverão conter 700 pares, instalados em um DG primário com blocos de engate rápido tipo krone de 10 pares, a rede primária deverá ser conectada aos “patch panel's” dos rack's correspondentes a cada andar.
* Ambientes específicos e exclusivos (por pavimento) para os equipamentos de rede, com condições de acesso, segurança, iluminação, rede elétrica estabilizada e refrigeração adequados;
* Ambientes específicos e exclusivos para a interconexão do link de rede para comunicação com a Presidência da República, com condições de acesso, iluminação, rede elétrica estabilizada e refrigeração adequados (podendo ser um dos ambientes do item anterior);
* Redes de cabeamento estruturado (dados e voz) horizontal/fixo para atender à equipe da SEP/PR com reserva técnica de pelo menos 20% destinada à situações futuras; ou seja, 120 pontos a mais dos 600 já previstos.
* No caso de a locação ser para imóvel com mais de um pavimento, deverá, também, ser fornecida toda infraestrutura em fibra óptica, na quantidade e capacidade suficiente para atender e interligar os ambientes destinados aos “rack's” e equipamentos de rede em pavimento, composta de:
  + Cabos de fibra óptica multi-modo (Gigabit Ethernet) e demais componentes necessários para a instalação e funcionamento, conectorizados, identificados e certificados, devidamente lançados/instalados em calhas/canaletas em estrutura específica (tubulação, “shaft”, etc) interligando os pavimentos. Observação: Nos casos de distâncias pequenas, poderá ser admitida a interligação entre os andares com uso de cabos UTP, dependendo da avaliação técnica a ser feita pela equipe de informática da SEP/PR e da Presidência da República.

**Para a rede elétrica**

* Cabeamento horizontal/fixo compreende toda infraestrutura, na quantidade suficiente para atender a 600 (seiscentos) usuários e com reserva técnica para, pelo menos, 20% de pontos adicionais, composta de:
  + Quadro elétrico com disjuntores e demais componentes necessários para a instalação e funcionamento, conectados e identificados para atender aos circuitos;
  + “wall boxes” e demais componentes necessários para a instalação e funcionamento, conectados e identificados, devidamente acondicionados e instalados sobre o forro do teto ou estrutura equivalente;
  + Cabos e demais componentes necessários para a instalação e funcionamento, identificados interligando os disjuntores aos “wall boxes”, devidamente lançados/instalados em calhas/canaletas sobre o forro do teto ou estrutura equivalente;
* Cabeamento vertical/mutável compreende toda infraestrutura composta de:
  + Tomadas elétricas e demais componentes necessários para a instalação e funcionamento, identificadas com o número do circuito e com etiqueta de voltagem – 110v/115v;
  + Cabos e demais componentes necessários para a instalação e funcionamento, devidamente lançados/instalados em calhas/canaletas ou estrutura equivalente, identificados, conectados e certificados, interligando os “wall boxes” às tomadas elétricas;
  + Tomadas elétricas e demais componentes necessários para a instalação e funcionamento, identificadas com o número do circuito e com etiqueta de voltagem – 220 V;
* Redes elétricas estabilizada para atender à equipe da SEP/PR com reserva técnica de pelo menos 20% destinada à situações futuras; ou seja, 120 pontos a mais dos 600 já previstos.

**Equipamentos Básicos**

Relacionamos a seguir os equipamentos e materiais básicos a serem utilizados na execução dos serviços e que deverão ser fornecidos com padrões de qualidade equivalentes ou superiores aos existentes, padrões estes a serem constatados por ocasião da vistoria técnica da SEP/PR:

**1) instalações de rede de cabeamento estruturado**

a) cabos (cabo categoria 6 (certificado), cabo de fibra óptica multimodo);

b) cordões ópticos;

c) conectores e materiais para conexão (RJ45 macho, RJ45 fêmea, conector para cabo de fibra óptica tipo SC, “patch panel”, bloco de distribuição, distribuidor óptico, “wall box”);

d) acessórios diversos (guias de cabo horizontal e vertical, prateleiras e suportes, painéis de enchimento plano e etc).

**2) instalações de rede elétrica estabilizada**

a) cabos (cabos de força para instalações externas, cabos de força para instalações internas, cabos de distribuição);

b) disjuntores e quadros elétricos;

c) tomadas (tomada para equipamentos de informática, régua de tomadas para rack e etc.).

**3) Materiais gerais**

a) calhas metálicas;

b) canaletas de PVC;

c) caixa monobloco;

d) eletrodutos de PVC;

e) eletrodutos galvanizados;

f) copex.

**ANEXO IV**

**DOCUMENTAÇÕES E PROJETOS DAS REDES ELÉTRICA, LÓGICA E DADOS**

**Documentos e projetos a serem entregues**

* Apresentação de relatório em meio eletrônico (textos, planilhas e/ou apresentações) em formato padrão MS-Work e em papel, apresentando também, no mínimo:
  + A identificação dos pontos de dados e voz com o respectivo mapeamento nos “racks” (“patch panels”/ativos de rede);
  + A identificação dos pontos de energia elétrica estabilizada com o respectivo relacionamento com os circuitos e quadros de distribuição;
  + A localização de cada ponto (localidade, pavimento, sala);
* Mapeamento (desenho) e identificação de todos os pontos da rede estruturada (dados e voz) e da rede elétrica estabilizada, partindo-se de projetos ou leiautes arquitetônicos, a serem fornecidos, quando existentes, pela SEP/PR, ou, quando não existentes, oriundos da elaboração da própria contratada, para o qual será exigida a apresentação de projetos em plantas baixas, com detalhes das instalações existentes em meio eletrônico (formato CAD) e em papel, com base nas informações do levantamento mencionado no item anterior, bem como nas plantas/croquis disponíveis.
* O produto resultante do referido mapeamento (desenho “as built”) deverá conter, separadamente para cada pavimento, para leiaute, para cada tipo de rede (cabeamento estruturado e elétrica estabilizada) e para os pontos de dados, de voz e de energia elétrica estabilizada, no mínimo:
  + Identificação das salas;
  + Localização dos pontos;
  + Identificação dos pontos;
  + Localização dos “wall boxes”;
  + Identificação dos “wall boxes”;
  + Identificação das ligações dos “wall boxes” aos pontos;
  + Identificação dos circuitos dos quadros de distribuição de energia elétrica estabilizada;
  + Localização dos “racks” (“patch panels”/ativos de rede);

**ANEXO V**

**FICHA DE AVALIAÇÃO – IMÓVEIS PARA LOCAÇÃO**

**Imóvel:**

**Proponente:**

**Contato:**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Atende às necessidades:** | Sim |  |  |  | Não |  |

|  |  |
| --- | --- |
| Comentários: | |
| **Valor de Locação:** | **Condomínio:** |
| **IPTU e outras taxas:** |  |
| **Valor Total:** |  |

**Item 1**

* Área do Imóvel

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Área total:** | |  |
| **Atende ao solicitado?** | Sim: | Não: |
| Comentários: | |  |

**Item 2**

* Disponibilização do imóvel em até 60 dias?

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Sim |  |  |  | Não |  |

|  |
| --- |
| Comentários: |

* **Expansão de redes:** LOCATÁRIA pode realizar, por sua própria iniciativa, a expansão das redes de dados, voz e elétrica estabilizada para instalação de equipamentos de informática, em função da demanda, conforme seus próprios critérios técnicos?

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Sim |  |  |  | Não |  |

|  |
| --- |
| Comentários: |

**Item 3**

* **Acesso:** Alternativas de acesso à edificação a aos espaços públicos integrados, como, por exemplo, a existência de rampas de acesso com declividades adequadas, elevadores, sanitários adequadamente adaptados para portadores de necessidades especiais, entre outros?

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Sim |  |  |  | Não |  |
| Comentários: | | | | | | | |

* **Localização:** O edifício localiza-se próximo a Esplanada dos Ministérios?

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Sim |  |  |  | Não |  |
| Comentários: | | | | | | | |

* **Transporte:** Atendido pela rede de transporte público regular do Distrito Federal, de acordo com as especificações do Termo de Referência?

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Sim |  |  |  | Não |  |
| Comentários: | | | | | | | |

* **Infovia:** Localiza-se próximo à Infovia metropolitana do Governo federal em Brasília?

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Sim |  |  |  | Não |  |

|  |
| --- |
| Comentários: |

**Item 4**

* **Rede elétrica, dados e telefonia:** Disponibilidade de 600 conjuntos completos de tomadas de energia elétrica (115 V e 220 V) e instalações de rede de cabeamento estruturado para telefonia e dados, de acordo com as especificações do Termo de Referência?

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Sim |  |  |  | Não |  |
| Comentários: | | | | | | | |

* **Antenas de TV:** Pontos de antena nas salas de Diretores?

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Sim |  |  |  | Não |  |
| Comentários: | | | | | | | |

* **Iluminação:** iluminação natural e aeração em todos os compartimentos habitáveis? A iluminação artificial com um nível de iluminação de 500 lux nas áreas de escritórios?

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Sim |  |  |  | Não |  |

|  |
| --- |
| Comentários: |

* **Climatização:** Existência de equipamentos ou dispositivos de climatização?

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Sim |  |  |  | Não |  |

|  |
| --- |
| Comentários: |

* **Sanitários:** Número mínimo de vasos sanitários nos banheiros masculinos e vasos sanitários nos banheiros femininos em atendimento as normas da Secretaria de Saúde do Governo do Distrito Federal?

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Sim |  |  |  | Não |  |
| Comentários: | | | | | | | |

* **Outras dependências:** espaços para o funcionamento de copa, almoxarifado, depósito, arquivo, vestiários e recepção, sendo obrigatória a existência de vestiário para o pessoal de manutenção e limpeza?

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Sim |  |  |  | Não |  |

|  |
| --- |
| Comentários: |

* **Medidores:** Existência de medidores independentes de consumo de eletricidade, de água e de gás, quando for o caso, permitindo a individualização e racionalização do consumo?

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Sim |  |  |  | Não |  |

|  |
| --- |
| Comentários: |

* **Vagas de estacionamento:** São asseguradas pelo menos 200 (duzentas) vagas em garagens cobertas/ar livre?

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Sim |  |  |  | Não |  |
| Comentários: | | | | | | | |

* **Quadro de áreas:** Atendimento ao indicativo de áreas?

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Sim |  |  |  | Não |  |
| Comentários: | | | | | | | |