

SERVIÇO FEDERAL DE PROCESSAMENTO DE DADOS (SERPRO)

DIRETORIA DE ADMINISTRAÇÃO

SUPERINTENDÊNCIA DE LOGÍSTICA – SUPGL

EDITAL CHAMAMENTO PÚBLICO

Processo administrativo 00663/2020

1. DO OBJETO

1.1 Prospecção do mercado imobiliário em Brasília – DF com vistas à futura locação de imóvel para instalação da Sede do SERPRO, mediante coleta de propostas técnicas de imóvel não residencial urbano que atenda aos requisitos mínimos especificados neste Edital e seus anexos.

2. DO OBJETIVO

2.1 O objetivo deste Edital é fornecer elementos com as regras do chamamento público que poderá resultar na escolha de imóvel adequado para instalação da(s) unidade(s) da SERPRO.

2.2 As especificações deste Edital contêm as exigências mínimas necessárias, não limitando a gama de possibilidades a serem ofertadas pelos interessados em atender ao Chamamento Público.

3. DA JUSTIFICATIVA PARA A PROSPECÇÃO

3.1 A prospecção pretendida justifica-se pela necessidade de mudança do modelo de ocupação dos imóveis do SERPRO na tentativa de reduzir os custos, com a identificação de espaço mais econômico em termos de despesas de custeio, proporcionando atender os objetivos estratégicos OE2 (Garantir a sustentabilidade econômico-financeira) e OE5 (Aprimorar a eficiência operacional), aprovados pela Diretoria e Conselho de Administração.

4. DA FUNDAMENTO LEGAL

4.1 A locação obedecerá ao disposto na Lei 13.303, de 30/06/2016, que normatiza as contratações nas entidades estatais, Regulamento de Licitações e Contratos do Serpro, de 27/03/2017, disposições na Lei 8.245 de 18/12/1991 que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes, orientações da Advocacia-Geral da União - AGU, orientações do Acórdão TCU 1479/2019 Plenário, bem como ao estipulado neste Edital.

5. DAS ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL

5.1 - Os requisitos obrigatórios e desejáveis constam do Anexo 01 – Requisitos do Imóvel deste Edital.

5.2 - O imóvel deverá estar totalmente concluído, em condições de operação e adaptado aos padrões exigidos neste Edital e ao constante da proposta apresentada pela proponente escolhida.

5.3 - 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 ao Plano Diretor Local – PDL.

5.4 – O imóvel deverá atender às exigências do corpo de bombeiros, devendo estar vigente o laudo expedido pelo CBMDF (Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal).

5.5 - O imóvel deverá ser definitivamente entregue em até 180 (cento e oitenta) dias após a assinatura do contrato, com toda a sua infraestrutura definida conforme o Anexo 1, além das adaptações necessárias ao layout aprovado pelo SERPRO, todas concluídas e em condições de operação imediata, sem a necessidade de quaisquer obras de adaptação pelo SERPRO.

6 – DO LAYOUT

6.1 – Os estudos e projetos ficarão a cargo do PROPONENTE, que os apresentará para discussão e aprovação do SERPRO, de forma que possibilite sua execução e conclusão dentro do período estabelecido no item 5.5 após a assinatura do contrato.

6.2 - Para elaboração dos estudos e projetos, até sua versão final, deverão ser observados as premissas estabelecidas pelo SERPRO no Anexo 01.

7 – DOS SERVIÇOS CONDOMINIAIS NA ÁREA PRIVATIVA A SER OCUPADA PELO SERPRO

7.1 Poderão ser prestados pelo locador, por meio do seu condomínio ou da administração de terceirizados, serviços condominiais na área privativa a ser ocupada pelo SERPRO, conforme Anexo 01.

8 – DA APRESENTAÇÃO E SELEÇÃO DA PROPOSTA

8.1 De modo a permitir a análise das condições de oferta do mercado imobiliário local e sua adequação ao padrão exigido pelo SERPRO, os interessados deverão apresentar suas propostas conforme Anexo 02 - Modelo de Proposta.

8.2 - As propostas deverão ser enviadas até o dia 16/07/2020, para o endereço eletrônico: licitacoesbsa@serpro.gov.br, direcionadas a Comissão Especial de Locação de Imóveis.

8.2.1 - Não será considerada proposta encaminhada após a data limite constante do item anterior.

8.2.2 - Até a data limite para apresentação das propostas, o proponente poderá reencaminhar sua proposta e será considerada pela Comissão, para fins de avaliação, a última proposta recebida.

8.3 - A proposta deverá ser apresentada conforme Anexo 02 - Modelo de Proposta.

8.4 - A proposta deverá estar encaminhada pelo proprietário ou seu representante,

desde que possua poderes para tal.

8.5 - A validade das propostas deverá ser de, no mínimo, 120 (cento e vinte) dias corridos, contados do último dia previsto para entrega das propostas, prorrogável mediante interesse do SERPRO e acordado entre as partes.

8.6 - A análise e seleção da proposta será realizada pela comissão designada pelo SERPRO.

8.7 - As propostas serão analisadas de acordo com os parâmetros do Anexo 03 - Da Seleção do Imóvel, em caráter classificatório.

8.8 - A proposta deverá ser apresentada com a documentação atualizada prevista no Anexo 02.

8.9 - Deve constar na proposta o valor mensal do aluguel pretendido e o valor total estimado para 120 (cento e vinte) meses (período inicial da locação), bem como a estimativa de outros custos listados no Anexo 02, contemplando impostos, contribuições sociais, encargos, fiscais, comerciais, garantias, taxas, emolumentos, seguros e quaisquer outros que incidam ou venham a incidir sobre o contrato.

8.10 - Quando da análise e seleção da proposta, o SERPRO poderá realizar consulta prévia aos órgãos competentes para fins de verificação da documentação exigida, bem como poderá realizar quaisquer diligências que julgue necessárias ao complemento de informações em relação à proposta apresentada, inclusive com vistoria do imóvel proposto para locação.

9 - DA CONTRATAÇÃO EM CASO DE APROVEITAMENTO DO CHAMAMENTO PÚBLICO

9.1 - A partir do resultado da avaliação dos imóveis ofertados, o imóvel selecionado será submetido a laudo de avaliação pela Caixa Econômica Federal, suas credenciadas, particulares habilitados ou por profissional devidamente habilitado com registro ativo no CREA/CAU local, providenciado sob responsabilidade do SERPRO. Havendo aceitação pelo SERPRO, serão iniciados os procedimentos para a contratação, observadas as exigências legais.

9.2 - Situações a encontrar / avaliar:

9.2.1 - Caso se encontre apenas um imóvel em condições de atender ao SERPRO, a administração poderá optar pela inexigibilidade de licitação (art. 30 da Lei 13.303/16);

9.2.2 - Caso seja disponibilizado mais de um imóvel em condições de atender ao SERPRO, a administração poderá optar pela contratação por dispensa de licitação, em estando presentes os requisitos previstos no art. 29, inciso V, da Lei nº 13.303/16;

9.2.3 - Existindo mais de um imóvel em condições de atender ao SERPRO e não estando presentes as necessidades de instalação e localização que condicionam a escolha do imóvel, far-se-á uma licitação.

9.2.4 - Caso a avaliação conclua pela inviabilidade da locação, a administração não prosseguirá com a contratação.

10. DAS CONDIÇÕES PARA A CONTRATAÇÃO

10.1 Após atendimento das exigências do Chamamento Público, o imóvel será avaliado sobre a adequação do valor do aluguel ao preço de mercado.

10.2 O valor final do aluguel a ser contratado será negociado com observância do valor de avaliação constante no laudo, com vigência a partir da efetiva ocupação do espaço. Poderá ser reajustado anualmente, tendo por base a variação do IGP-M, da Fundação Getúlio Vargas, ou, na ausência deste, por outro índice que vier a ser estipulado pelo Governo Federal para reajustamento de contratos de locação de imóveis não residenciais.

10.2.1 O SERPRO se responsabilizará além do valor do aluguel, pelos pagamentos dos encargos constantes do Artigo 23 da Lei Federal nº 8.245/91, isto é, taxas remuneratórias de serviços de água, esgoto e energia elétrica, bem como as despesas condominiais regulares inclusive a manutenção contínua, IPTU anual proporcional ao período da locação e seguro contra incêndio, após a efetiva ocupação do imóvel. Também pelo pagamento das despesas condominiais específicas da área privativa, caso venha a ser contratada.

10.2.2 O pagamento do valor do aluguel ocorrerá independente dos componentes definidos neste item, observada a carência acordada com o proprietário.

10.3 - A celebração do contrato deverá ocorrer em prazo de 5 (cinco) dias úteis da sua disponibilização para a assinatura digital pelas partes.

10.4 - O contrato de locação terá os seus efeitos financeiros iniciados a partir da entrega definitiva do imóvel, pronto para uso pelo SERPRO, devendo ser considerada para o início dos pagamentos a carência ofertada pelo proprietário.

10.5 - Para assinatura do contrato, serão exigidos e/ou consultados os documentos a seguir listados, além daqueles que comprovem a regularidade fiscal de acordo com a sua constituição jurídica:

- a) cópia autenticada do “Habite-se” do imóvel;
- b) cópia autenticada do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis;
- c) certidão conjunta negativa de débitos relativos a tributos federais à dívida ativa da união se o locador for pessoa física;
- d) se o locador for pessoa jurídica: CNPJ, contrato social, certificado de regularidade do FGTS, Certidão Negativa de Débitos do INSS, Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União e Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;
- e) cópia autenticada do RG e CPF do responsável pela assinatura do contrato;
- f) contrato celebrado entre o proprietário do imóvel e a imobiliária, se for o caso;
- g) Contrato Social da imobiliária, se for o caso;
- h) declaração de inexistência de impedimento de ordem jurídica;
- i) relativamente ao ICMS e ITCM (transmissão causa mortis) e relativamente ao ISSQN, IPTU e ITBI (transmissão inter vivos), Prova de Regularidade perante a Fazenda Estadual/Distrital;
- j) declaração de que não existem débitos com relação ao imóvel: água, esgoto, luz, taxas condominiais e demais impostos / taxas – sejam elas municipais, estaduais e/ou federais;
- k) consulta ao Cadastro Nacional de empresas inidôneas e suspensas – CEIS da Controladoria Geral da União (<http://www.portaltransparencia.gov.br/ceis/>);

l) consulta ao Cadastro de Licitantes Inidôneos do Tribunal de Contas da União (<http://portal2.tcu.gov.br/portal/page/portal/TCU/comunidades/responsabilizacao/arquivos/Inidoneos.html>);

m) consulta ao Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Improbidade Administrativa do Conselho Nacional de Justiça (http://www.cnj.jus.br/improbidade_adm/consultar_requerido.php).

10.5.1 Não serão aceitos protocolos de entrega ou solicitação de documento em substituição aos documentos exigidos no presente Edital e seus Anexos.

10.6 Se contratado o imóvel, o proponente escolhido deverá aguardar a assinatura do contrato para iniciar as adequações do imóvel às exigências do SERPRO, no prazo definido no item 5.5.

10.7 Da documentação a ser entregue ao SERPRO pela contratada:

a) seguro do prédio e seus equipamentos contra descargas atmosféricas, explosões, incêndios e desastres naturais.

b) projetos arquitetônicos e complementares, plantas, layout, os projetos elétricos, lógica, hidráulico-sanitário, sistema de combate a incêndio e climatização completos deverão ser entregues em as built.

b.1) também é de responsabilidade do proprietário providenciar a aprovação dos projetos / obra junto ao condomínio e demais órgãos municipais, estaduais e federais.

c) deverão ser entregues todos os manuais e especificações para manutenção dos equipamentos instalados no imóvel.

11. DAS CONDIÇÕES CONTRATUAIS

11.1 Do direito aplicável

11.1.1 As relações entre locador e locatário serão regidas pela Lei do Inquilinato (Lei Federal n. 8.245, de 18 de outubro de 1991), cuja principal revisão ocorreu por meio da Lei Federal n. 12.112, de 09 de dezembro de 2009.

11.1.2 O contrato deverá ser registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos.

11.2 Da vistoria inicial e final

11.2.1 O contrato de locação deverá ser acompanhado por original do Laudo de Vistoria de recebimento do imóvel, no qual estejam detalhados todas as instalações, bens, características e estado de conservação, comprovando as condições nas quais o imóvel se encontrava, na época em que o locatário passou a habitá-lo.

11.2.2 Ao final da locação, a devolução do imóvel será precedida da emissão de Laudo de Vistoria de Encerramento. Na medida em que a responsabilidade total da manutenção do imóvel e instalações é do locador, o imóvel será devolvido ao proprietário no estado em que se encontra.

11.3 Do pagamento

11.3.1 O valor mensal do aluguel será pago pelo LOCATÁRIO no primeiro dia útil após o 30º (trigésimo) dia corrido do mês subsequente ao vencido, mediante o recebimento da Nota Fiscal ou Nota de Cobrança emitida pelo LOCADOR. O valor do condomínio e IPTU se darão nos vencimentos determinados nos documentos de cobrança.

11.3.2 As demais despesas de responsabilidade do SERPRO, relativas ao fornecimento de água/esgoto e energia elétrica, serão pagas diretamente às concessionárias, contra as respectivas Guias de Recolhimento e Faturas.

11.4 Do encerramento

11.4.1 O locador apenas poderá romper o contrato nas hipóteses da Lei do Inquilinato. O locatário também não poderá sair antes do prazo, exceto se pagar a multa prevista no contrato.

11.4.2 Ao final do prazo de 120 (cento e vinte) meses a locação termina, independentemente de qualquer aviso e apenas será prorrogado se as partes desejarem e mediante a celebração de Termo Aditivo ao Contrato.

11.5 Da Sublocação

11.5.1 O locador permite ao locatário sublocar, ceder ou emprestar parte do imóvel a uma terceira pessoa.

11.6 Das Benfeitorias

11.6.1 Benfeitorias são obras ou reformas ou outras alterações realizadas em determinado bem com o objetivo de o conservar, melhorar ou deixar mais bonito. Dentro do conceito de "benfeitoria" estão inclusas atividades como a troca de um piso, a pintura de uma parede, a troca de uma tubulação, o conserto da rede elétrica, a troca de uma porta, a troca de uma luminária, dentre outras.

11.6.2 As benfeitorias podem ser, de acordo com a lei, de três tipos: voluptuárias, úteis ou necessárias.

11.6.3 As benfeitorias necessárias são aquelas destinadas à conservação do bem, ou seja, aquelas cuja realização é *imprescindível* para que o bem se mantenha em boas condições ou para evitar que se deteriore. Se uma benfeitoria necessária não for realizada, portanto, o bem pode ser colocado em risco ou perder valor.

11.6.4 As benfeitorias úteis são aquelas destinadas a melhorar o bem, aumentando sua qualidade, e que não são necessárias. A diferença deste tipo de benfeitoria para as necessárias está no fato de que, ao contrário das primeiras, não se destinam a garantir a integridade do bem, servindo apenas para melhorá-lo.

11.6.5 As benfeitorias voluptuárias, por fim, são aquelas que não têm qualquer utilidade que não seja a de deixar o bem mais bonito. As benfeitorias voluptuárias não melhoram a utilização do bem, servindo apenas para finalidades estéticas.

11.6.6 As indenizações relativas às benfeitorias úteis e voluptuárias, executadas após a ocupação do imóvel, deverão ser autorizadas pelo locatário.

11.7 Da Revisão de valores

11.7.1 O valor final do aluguel poderá ser reajustado anualmente, tendo por base a variação do IGP-M, da Fundação Getúlio Vargas, ou, na ausência deste, por outro índice que vier a ser estipulado pelo Governo Federal para reajustamento de contratos de locação de imóveis não residenciais.

11.7.2 Para os serviços condominiais, caso sejam contratados, utilizar-se-á o instituto da repactuação para revisão dos preços.

12. DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1 Fica assegurado aos interessados vista aos autos do processo de contratação.

12.2 Esclarecimentos a respeito
o deste chamamento poderão ser solicitados por meio do endereço eletrônico constante no item 8.2.

12.2.1 A comissão responderá aos pedidos de esclarecimentos no prazo de 02 (dois) dias úteis, contado da data de recebimento do pedido.

12.2.2 As respostas aos pedidos de esclarecimentos serão divulgadas aos interessados por meio do sítio www.serpro.gov.br: [Institucional](#)> [transparência](#)> [acesso a informação](#)>[licitações e contratos](#)> banner “Consultas Públicas”, ficando obrigados os proponentes interessados em participar deste chamamento a acessá-las para a obtenção das informações prestadas.

12.3 Os casos omissos, porventura existentes, serão resolvidos em conformidade com a legislação vigente.

12.4 Fica estabelecido o Foro da Justiça Federal, Seção Judiciária do Distrito Federal, para dirimir quaisquer controvérsias resultantes deste Edital.

13. ANEXOS

13.1 Constituem-se anexos deste edital:

ANEXO 01 – REQUISITOS DO IMÓVEL
ANEXO 01.A – MAPA DA INFOVIA DE BRASÍLIA
ANEXO 02 – MODELO DE PROPOSTA
ANEXO 03 – DA SELEÇÃO DO IMÓVEL



Presidente da Comissão de Licitação - COLIC
Assinado digitalmente

ANEXO 01 – REQUISITOS DO IMÓVEL

1.0 DO IMÓVEL - REQUISITOS OBRIGATÓRIOS QUANDO DO ENCAMINHAMENTO DA PROPOSTA

1.1 O espaço a ser ofertado deverá ser composto por 1 (um) ou mais pavimentos contíguos, de forma a permitir a montagem de estações de trabalho em amplos vãos-livres.

1.2 A ocupação do imóvel poderá ser compartilhada com outras empresas, em regime de condomínio, garantidas as condições de segurança de acesso.

1.3 O imóvel deverá atender às seguintes características:

a) Possuir área útil de no mínimo 6300 m², com tolerância de 10% para mais ou para menos, entendendo-se como área útil a efetivamente utilizada pelo SERPRO, excluindo-se: garagem/estacionamento, banheiros, portaria, caixa de elevadores, hall de circulação e escadas, área para as equipes de manutenção e serviços condominiais, auditório, salas multiuso e salas de treinamento;

b) População fixa de aproximadamente 700 (setecentas) pessoas;

c) Ter pé-direito útil em todos os ambientes de acordo com a legislação de uso e ocupação do solo da cidade de Brasília/DF;

d) Atender à norma de Condições Sanitárias e de Conforto nos Locais de Trabalho, NR-24, Código de Obras da cidade de Brasília/DF e demais legislações pertinentes em vigor;

e) Atender às normas de acessibilidade, em especial a Norma NBR 9.050/2015 da ABNT;

f) Possuir ambientes internos e externos que ofereçam condições de segurança institucional, pessoal e documental;

g) Ser localizado em área de fácil acesso, possuir vias de acesso pavimentadas, próximo da rede de transporte público regular do Distrito Federal, comércio, restaurantes e rede bancária, bem como em local não sujeito a alagamentos;

h) Possuir elevador em número suficiente para atendimento ao transporte diário da população fixa, dimensionado de acordo com as normas NBR 207/1999, (elevadores elétricos) NBR NM 313/2007 (elevadores hidráulicos) e NBR 5.665/1983 (cálculo do tráfego de elevadores) da ABNT;

i) Possuir sistema de segurança de prevenção e combate a incêndio e pânico, aprovado conforme exigências do Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal;

j) Possuir sistemas aderentes aos conceitos de sustentabilidade, com relação à eficiência energética e economia de água potável;

- k) O imóvel deve estar localizado em até 4 km (quatro quilômetros) da Infovia metropolitana do Governo Federal em Brasília, conforme mapa - Anexo 01.A, de forma a ser econômica e tecnicamente viável a efetivação da ligação;
- l) Estar localizado em até 10 km (dez quilômetros) da Esplanada dos Ministérios, em razão dos principais clientes do SERPRO e em até 10 quilômetros do prédio da Regional do SERPRO em Brasília;
- m) O imóvel deve possuir área disponível para instalação de 04 sala(s) multiuso, 04 sala(s) de treinamento e 01 (um) auditório a serem compartilhados com os demais usuários do local e disponibilizados mediante agendamento com pagamento por utilização;
- n) Estacionamento privativo com no mínimo 75 (setenta e cinco) vagas;
- o) Preferencialmente estar localizado próximo de estacionamento público para atender a população fixa;
- p) O imóvel deve possuir área disponível para instalação de refeitório que atenda pelo menos 10% (dez por cento) da população fixa. O refeitório deverá estar localizado na área comum ou na área privativa destinada ao SERPRO.

2.0 DAS ESPECIALIDADES - REQUISITOS OBRIGATÓRIOS QUANDO DA ENTREGA DEFINITIVA DO IMÓVEL.

2.1 LAYOUT

2.1.1 Após a assinatura do contrato, o locador deverá disponibilizar equipe técnica (arquiteto, engenheiro e outros) que ficará a frente da definição dos estudos dos layouts e projetos de engenharia dos ambientes e de sua aprovação junto ao SERPRO e aos órgãos distritais.

2.1.2 Para elaboração dos diversos estudos, até sua versão final, deverão ser observados: as áreas, os mobiliários, o número de tomadas elétricas e tomadas de lógica, o quantitativo de pessoal de cada ambiente e a disposição dos diversos setores entre si, bem como outras recomendações do SERPRO.

2.1.3 Deverá ser respeitada a independência entre os outros ocupantes do imóvel e os ambientes comuns a estes. Salienta-se que mais de um estudo poderá ser solicitado, até que se encontre a solução ideal.

2.2 ARQUITETURA

2.2.1 Todos os ambientes do layout a ser aprovado pelo SERPRO deverão ser entregues com todos os materiais (esquadrias, forro, paredes, divisórias, drywall, vidros, piso, rodapés, pias, bancadas, persianas, iluminação, ar condicionado, alteração de portas e etc) fornecidos e instalados pelo locador.

2.2.2 A altura mínima do pé direito deverá ser de 2,40 m (do piso acabado ao forro)

2.2.3 O piso deve ser preferencialmente do tipo piso levado;

2.2.3.1 Caso a instalação proposta seja com piso elevado as especificações mínimas,

a serem posteriormente detalhadas quando da definição do layout, devem ser:

a) altura do piso elevado: 0,20m;

b) material do piso: piso elevado em aço com concreto celular, com revestimento laminado ou vinílico. Estrutura de sustentação de aço galvanizado, composta de base, cruzetas e longarinas.

2.2.4 O forro deve ser preferencialmente em placas de fibra mineral;

2.2.4.1 Caso a instalação proposta seja com forro em placas, as especificações mínimas, a serem posteriormente detalhadas quando da definição do layout devem ser:

d) material do forro: forro de fibra mineral em placas nas áreas de escritórios, podendo ser utilizado gesso acartonado nas áreas comuns como banheiros.

2.2.5 Os materiais utilizados no piso e forro deverão possuir características de absorção acústica e isolamento sonoro.

2.2.6 Os forros e divisórias deverão ser de materiais que não propaguem chamas.

2.2.7 A edificação deverá possuir banheiros em número compatível com a taxa de ocupação do prédio, suficientes para atender o quantitativo de pessoas e que possuam características físicas que obedeçam às normas NR 24 e NBR 9050.

2.2.8 Todos os ambientes da edificação deverão estar coerentes com a NBR 9050 - Norma de acessibilidade a edificações (Rampas, piso tátil, banheiros com acessibilidade, etc).

2.3 INSTALAÇÕES ELÉTRICAS, DADOS E VOZ

2.3.1 Instalações Elétricas de Baixa Tensão (Iluminação e Tomadas)

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

- NBR 5410/2004 - Instalações Elétricas de Baixa Tensão;
- NBR ISO/CIE 8995-1/2013 – Iluminação de Ambientes de Trabalho;
- NBR NM 280/2011, NBR 13248/2014, NBR 7.288/1994 e NBR 7286/2015;
- NBR 5419 - Proteção contra descargas atmosféricas.

2.3.3 Os circuitos para tomadas de uso geral, iluminação, pontos para aparelhos de ar condicionado e tomadas para equipamentos de rede, voz e dados deverão ser independentes entre si, distribuídos para atendimento às necessidades das instalações, bem como às estações de trabalho, conforme ambientes do layout a ser aprovado pelo SERPRO.

2.3.4 Tomadas de usos específicos e gerais constarão do projeto e layout a ser aprovado pelo SERPRO.

2.3.5 A carga estimada para cada estação de trabalho é de 500 W.

2.3.6 A instalação deve possuir sistema UPS em quantidade e dimensionamento

suficientes para suportar toda a carga das estações de trabalho, além das salas técnicas que abrigarão as infraestruturas dos sistemas de CFTV, controle de acesso, rede lógica / telefonia IP e sistemas semelhantes essenciais ao bom funcionamento do SERPRO.

2.3.7 A instalação deve possuir grupo motor gerador em quantidade e dimensionamento suficientes para suportar toda a carga do ambiente a ser ocupado pelo SERPRO, além das áreas comuns do prédio.

2.4 SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIO E PÂNICO

2.4.1 As instalações deverão seguir o disposto na NR-23, da Secretaria de Trabalho do Ministério da Economia, bem como as Normas da ABNT e às determinações do Corpo de Bombeiros Militar local em todos os ambientes do layout a ser aprovado pelo SERPRO.

2.5 DA REDE LÓGICA E DE TELEFONIA IP

2.5.1 A execução do projeto de instalação da rede lógica e telefonia IP será de responsabilidade do locador, conforme o layout a ser aprovado pelo SERPRO.

2.5.2 A rede deverá ser instalada, preferencialmente, sob piso elevado com cabeamento estruturado conforme NBR 14565:2019.

2.5.3 Este sistema deverá permitir a ligação em rede de estações de trabalho, impressoras, telefones e equipamentos semelhantes, considerando toda a infraestrutura de cabeamento UTP (mínimo categoria 6), racks, patch panels, roteadores, switches e outros que forem necessários.

2.5.4 O sistema de cabeamento estruturado deverá prever um quantitativo mínimo de dois pontos por estação de trabalho, além dos demais pontos que atenderão as áreas comuns como, por exemplo, salas de reuniões.

2.6 VIDEOMONITORAMENTO (CFTV)

2.6.1 A instalação deve possuir sistema de video monitoramento dimensionado em número suficiente de equipamentos e capacidade de armazenamento adequado para um edifício comercial com ambiente de escritório.

2.6.2 A execução do projeto de instalação do sistema de video monitoramento será de responsabilidade do locador, conforme o layout a ser aprovado pelo SERPRO

2.7 CONTROLE ELETRÔNICO DE ACESSO

2.7.1 A instalação deve possuir sistema de controle de acesso de pessoas às instalações privativas do SERPRO, mediante leitura biométrica e de crachás de identificação, ou outro sistema compatível, com emissão de relatórios.

2.7.2 A execução das instalações do sistema será de responsabilidade do locador, conforme o layout a ser aprovado pelo SERPRO

2.8 SISTEMA DE CLIMATIZAÇÃO

2.8.1 A instalação deve possuir sistema de climatização compatível com população fixa

e que permita o controle de temperatura individual em cada ambiente, como, por exemplo, evaporadoras tipo cassete de um sistema VRF. Além disso, o sistema deverá operar de forma eficiente, possibilitando o desligamento geral ou parcial do sistema em ambientes que estejam desocupados ou com baixa ocupação.

2.8.2 A execução do projeto de instalação do sistema será de responsabilidade do locador, conforme o layout a ser aprovado pelo SERPRO

2.9 DEFINIÇÕES GERAIS

2.9.1 Todas as instalações devem ser alocadas no piso elevado. No caso de inviabilidade técnica de execução, uma solução deverá ser apresentada pelo locador, desde que atenda ao layout a ser aprovado pelo SERPRO.

2.9.2 Todas as soluções deverão ser aprovadas pelo SERPRO para serem executadas.

2.9.3 Todos os materiais e equipamentos a serem empregados deverão ser de primeira qualidade, satisfazendo todas as exigências das Normas Técnicas específicas, fornecidos e instalados pelo locador.

3.0 - DA PROPOSTA ADICIONAL - A proponente poderá apresentar solução e proposta de preços, em parte ou em sua totalidade, para os itens que dispõe ou poderá dispor, conforme abaixo:

3.1 - DOS SERVIÇOS CONDOMINIAIS NA ÁREA PRIVATIVA A SER OCUPADA PELO SERPRO

3.1.1 Poderão ser prestados pelo locador, por meio do seu condomínio ou da administração de terceirizados:

3.1.1.1 Serviços de Limpeza / Conservação dos ambientes ocupados pelo SERPRO (pisos / mobiliários / paredes / cortinas / vidros / equipamentos / tapetes / poltronas / áreas verdes / controle de pragas e vetores, etc), coleta seletiva e respectiva destinação dos resíduos;

3.1.1.2 Serviços de manutenção de máquinas e equipamentos necessários ao funcionamento das instalações (geradores / nobreaks/ elevadores / ar condicionado / instalações elétricas / instalações hidráulicas / sistema de detecção e combate a incêndio / sistema de controle de acesso / sistema de cftv / análise do ar / análise da água / etc);

3.1.1.3 Serviços de carregadores para deslocamento de cargas;

3.1.1.4 Serviços de vigilância e videomonitoramento;

3.1.1.5 Serviços de recepcionista, controle eletrônico de acesso, brigada de incêndio;

3.1.1.6 Serviços de copeiras e garçons para um público de 20 pessoas;

3.1.1.7 Outros que o SERPRO identificar necessários.

3.1.2 Toda a oferta dos serviços previstos neste item deverá ser compatível com a área do imóvel ofertado pelo proponente, com as instalações propostas, com o público que irá ocupá-lo, com as boas práticas de mercado, tais como as orientações contidas na

Instrução Normativa Nº 5, de 26 de maio de 2017 (emitida pela antiga SEGES).

3.1.3 A prestação e administração dos serviços pelo locador será avaliada e decidida pelo SERPRO, baseada em conveniência e vantajosidade. Os valores serão previamente acordados com o SERPRO e seu valor comporá um condomínio específico da área privativa, a ser pago mensalmente.

3.1.4 A Comissão receberá propostas tanto de proponentes que disponham de serviços condominiais para área privativa, quanto daqueles que não disponham, considerando que a contratação desses serviços será objeto de decisão futura.

3.2 - DO MOBILIÁRIO

3.2.1 Poderão ser prestados pelo locador, por meio do seu condomínio ou da administração de terceirizados:

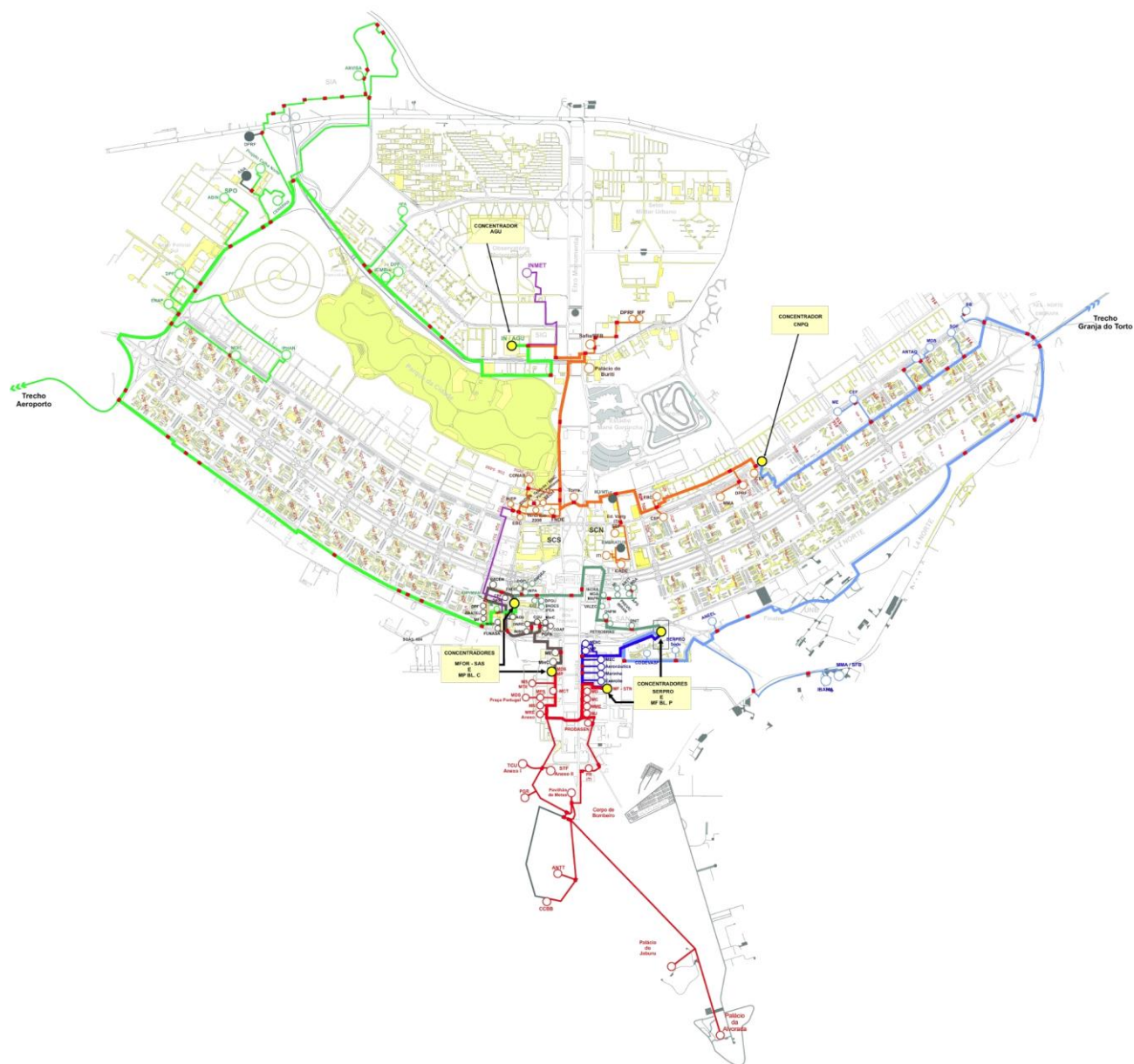
3.2.1.1 Serviços de locação, instalação, remoção, manutenção de todo o mobiliário utilizado na área privativa do SERPRO, composto por: cadeiras com regulagem de altura, de espaldar alto e com braços, estações de trabalho, mesas de reunião, mesas de chefia, armários, quadros de anotação, divisórias, puff, sofás, televisores, projetores...

3.2.1.2 O conceito de design do mobiliário deve ser com ambientes abertos, salas de descompressão, ambientes informais... (ágil, coworking);

3.2.1.3 Todo o mobiliário deve atender a norma NBR 13.966 (Móveis para escritório) e NR-17 (Ergonomia).

3.2.2 Toda a oferta deste item deverá ser compatível com a área do imóvel ofertado pelo proponente, com as instalações propostas, com o público que irá ocupá-lo e com as boas práticas de mercado.

ANEXO 01.A - Mapa da Infovia de Brasília



ANEXO 02 - MODELO DE PROPOSTA

Ao **SERVIÇO FEDERAL DE PROCESSAMENTO DE DADOS (SERPRO)**

A presente proposta é baseada nas especificações, condições e prazos estabelecidos no **Chamamento Público nº 00663/2020**, com vistas à prospecção do mercado imobiliário em Brasília/DF para a instalação da Sede do SERPRO, nos seguintes termos:

a) Dados gerais do imóvel:

a.1) descrição minuciosa do imóvel (data de construção, número de pavimentos, tipo de edificação,...);

a.2) endereço completo;

a.3) área total, área útil, área externa, estacionamento público e privado;

a.4) descrição da localização (disponibilidade de transportes públicos, comércio, rede bancária, opções de restaurantes e etc.);

b) Descrição das instalações:

b.1) civil (revestimento, pisos, pé-direito,...);

b.2) elétrica (encaminhamento, alimentação, distribuição, medição, subestação,...);

b.3) hidráulica (tubulação, sistema de esgoto, ...);

b.4) climatização (tipo de equipamentos, capacidade frigorígena...);

b.5) elevadores (capacidade, quantidade, eficiência...);

b.6) detecção / alarme de incêndio (sistema de detecção, sistema de alarme, sistema de combate...);

b.7) acessibilidade (PNE,);

b.8) sustentabilidade (selo procel, LEED,...);

b.9) controle de acesso;

b.10) sistema de videomonitoramento das instalações (CFTV, câmeras,...)

b.11) lógica e telefonia IP (cabearamento estruturado,);

b.12) salas multiuso (reunião e treinamento) e auditório compartilhados com os demais usuários do local;

b.13) copas, refeitórios, banheiros, hall...;

c) Valores:

c.1) Valor mensal do aluguel pretendido, contemplando, entre outros custos, os requisitos obrigatórios quando da entrega definitiva do imóvel;

c.2) Valor mensal do condomínio referente ao uso das áreas comuns, em relação à área locada, com descrição da composição: água, energia elétrica, segurança, limpeza, brigada, manutenção, ...

c.3) Valor anual do IPTU;

c.5) Valor anual da coleta de lixo;

c.6) Valor anual do seguro;

c.7) Outros (detalhar);

c.8) Tempo de carência para o início do pagamento do aluguel;

c.9) Valor total estimado para 120 (cento e vinte) meses.

d) Proposta adicional:

d.1) Dos serviços condominiais na área privativa:

d.1.1) Visão geral da solução ofertada com descrição de metodologia, quantidades e outras características, considerando as diretrizes constantes no item 3.1 do Anexo 01 deste edital e as condições do imóvel proposto;

d.1.2) Valor mensal estimado, por segmento, da solução proposta;

d.1.3) Valor total estimado para 60 (sessenta) meses.

d.2) Do mobiliário:

d.2.1) Visão geral da solução de locação ofertada com descrição de especificações, quantidades e outras características, considerando as diretrizes constantes no item 3.2 do Anexo 01 deste edital e as condições do imóvel proposto;

d.2.2) Valores unitários e totais de locação por objeto ofertado;

d.2.3) Condições de pagamento praticada pelo proponente.

d.3) A proposta desta alínea não é obrigatória e dependerá das condições do proponente em prestar os serviços.

e) Documentação do imóvel

e.1) Plantas baixas de arquitetura;

e.2) Projetos de instalações elétricas, ar condicionado, telefonia, rede lógica e etc;

e.3) Escritura e Certidão RGI (constando a edificação);

e.4) Licença do Corpo de Bombeiros;

e.5) Habite-se da Prefeitura Municipal;

e.6) Registro fotográfico, com imagens internas e externas do imóvel;

f) Prazos

f.1) de entrega do imóvel em funcionamento e com todas as adaptações necessárias: ____ (____) dias, a contar da assinatura do Contrato (prazo máximo de cento e oitenta dias)

f.2) Validade da proposta: ____ (____) dias. (observação: não inferior a 120 dias).

g) Declarações:

Declarar que o imóvel tem condições de ser adequado às especificações constantes neste Edital e seus anexos.

Declarar que possui condições de concluir as adequações necessárias no prazo estipulado neste Edital.

Declarar que não se enquadra nas vedações do art. 38, da Lei nº 13.303/16 ou emprega familiar de agente público que exerça cargo em comissão ou função de confiança no SERPRO.

Declarar que as necessidades do SERPRO não disponíveis no imóvel ora proposto, serão devidamente adequados de acordo com o layout a ser apresentado, mediante proposta de preços a ser oportunamente negociada.

Declarar que não há, acerca do imóvel, qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação (existindo algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação).

Declarar se possui capacidade de atender as condições da proposta adicional no item serviços condominiais da área privativa.

Declarar se tem capacidade de atender as condições da proposta adicional no item mobiliário.

h) Dados da empresa

Razão Social

CNPJ (MF) nº:

Inscrição Estadual nº:

Inscrição Distrital nº:

Endereço:

Telefone:

Cidade: UF:

i) Dados do Representante

Nome:

CPF:

Cargo/Função:

Carteira de Identidade: Expedido por:

Nacionalidade:



Estado Civil:

Endereço:

Telefone:

Endereço Eletrônico:

Identificação do proponente (nome, cargo)

ANEXO 03 - DA SELEÇÃO DO IMÓVEL

A análise e seleção da proposta serão realizadas pela Comissão designada pelo SERPRO.

As propostas serão analisadas de acordo com os parâmetros do Anexo 01, em caráter classificatório.

1. Terão preferência na seleção pelo SERPRO os imóveis que disponham ou ofereçam na proposta:

- a) Atendimento aos requisitos obrigatórios quando da entrega da proposta;
 - b) Localização;
 - c) Configurações estruturais que viabilizem adaptações de instalações e layout do SERPRO;
 - d) Estado de conservação;
 - e) Estacionamento privativo e público;
 - f) Requisitos de sustentabilidade (reuso de água, uso de energia solar, certificações ambientais, equipamentos com tecnologia que poupem os recursos naturais, etc.);
 - g) Tempo de carência para início dos pagamentos do valor correspondente ao aluguel, contados da efetiva ocupação do imóvel (termo de recebimento).
2. A avaliação será realizada por meio de visita in loco para verificação das características do imóvel e de sua documentação.