



NÚCLEO ESTADUAL DO MINISTÉRIO DA SAÚDE NO ESPÍRITO SANTO  
SERVIÇO DE GESTÃO ADMINISTRATIVA - SEGAD/ES  
Rua Moacir Strauch, nº 85, - Bairro Santa Luzia, Vitória/ES, CEP 29045-220  
Site - www.saude.gov.br

## PROJETO BÁSICO

Processo nº 25002.401103/2017-51

## PROJETO BÁSICO

CONTRATAÇÃO DE EMPRESA PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DO ARQUIVO GERAL DO NÚCLEO ESTADUAL DO MINISTÉRIO DA SAÚDE DO ESPÍRITO SANTO

### Dispensa de Licitação

(Processo Administrativo n.º 25002.401103/2017-51)

#### 1. DO OBJETO

1.1. Contratação da prestação de serviço continuado de locação de imóvel para o Núcleo Estadual do Ministério da Saúde no Espírito Santo, visando atender aos serviços de Arquivo, de acordo com as especificações deste Projeto Básico e Anexo I (Caderno de Especificações).

#### 2. JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

2.1. O Núcleo Estadual do Ministério da Saúde no Espírito Santo necessita locar um novo imóvel para atender aos Serviços do Arquivo Geral com preço compatível com o mercado.

2.2. A nova contratação se justifica pela necessidade de diminuir os gastos públicos de acordo com o Decreto nº 8540 de 09 de outubro de 2015.

2.4. O imóvel atualmente locado possui uma área de 900 m<sup>2</sup> e encontra-se ocupado pelos setores de Almoxarifado/Patrimônio e o Arquivo Geral. Para atender o Decreto nº 8540/2015 o Almoxarifado/Patrimônio será alocado nas dependências da sede o NEMS/ES, sendo necessário locar um imóvel com uma área de aproximadamente 400 m<sup>2</sup> para atender o Arquivo Central.

2.5. O imóvel atualmente locado está localizado numa área que passou a ser considerada como área de risco a Defesa Civil em janeiro de 2014, esta apontou para o risco de deslizamentos de pedras, inclusive sendo apontada a existência de um bloco de grande porte e formato semi arredondado, aparentando instabilidade (anexo laudo da época). Em janeiro de 2017 solicitamos que a Defesa Civil procedesse a uma nova vistoria, esta ocorreu no dia 02 de

janeiro de 2017 (laudo anexo), apesar do relatório da Defesa Civil de 2017 ser distinto do Laudo de 2014, existe uma sugestão de esvaziar o local em período chuvoso. Sabendo disso, toda vez que chove os servidores que trabalham no imóvel solicitam dispensa do trabalho, por medo de um possível rolamento da pedra, tornando oneroso para Administração manter tal situação.

2.5. Considerando que não foi apresentado imóvel da União localizado na Grande Vitória com as características necessárias a atender a demanda Objeto deste Projeto Básico, conforme descrito nos anexos 1712357, 1712451 e 1712539.

2.6. Desta forma entende-se que a contratação Objeto atende os requisitos legais e econômicos, além de assegurar a segurança humana e patrimonial deste Núcleo.

### **3. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS E QUANTITATIVOS**

3.1. O espaço físico necessário ao desenvolvimento das atividades da instituição, levando em consideração as atividades específicas de cada setor e o número de servidores, está definida na tabela constante do ANEXO I do presente Projeto Básico, respeitando-se o disposto no art. 3º do Decreto nº 7.689/12, que estabelece a área média de até 9 (nove) metros quadrados de área útil para o trabalho individual.

### **4. VALOR ESTIMADO E ORÇAMENTO**

4.1. O valor da contratação será obtido através da prospecção do mercado imobiliário, através do processo de Chamamento Público. Através desse processo, será possível identificar a oferta de imóveis que atendem aos requisitos apresentados neste Projeto Básico e o Caderno de Especificações (Anexo I).

4.2. A partir do resultado da avaliação do imóvel ofertado e aceito pelo Ministério da Saúde, o imóvel será submetido ao laudo de avaliação. Em seguida, será emitida a Declaração de Disponibilidade Orçamentária, bem como a autorização para a contratação e demais exigências legais a serem observadas neste processo.

### **5 – CRITÉRIOS DE ACEITAÇÃO**

5.1. A lei nº 8.666/1993, nos artigos 17 e 24 dispõe sobre as hipóteses em que a Administração poderá dispensar a licitação e contratar diretamente e, no artigo 25, trata da possibilidade jurídica ser efetuadas contratações diretas, independentemente de procedimento licitatório, caso caracterizada a inviabilidade de competição, elencando em seus incisos algumas situações especiais.

Dispõe o inciso X do artigo 24:

É dispensável a licitação:

1.

X - para a compra ou locação de imóvel destinado

ao atendimento das finalidades precípua 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.

5.2. Marçal Justen Filho, in Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, São Paulo: Dialética, 2005, p.250, ensina que a contratação com base no dispositivo legal citado depende da evidenciação de três requisitos, a saber: a) necessidade de imóvel para desempenho das atividades administrativas; b) adequação de um determinado imóvel para satisfação das necessidades estatais; c) compatibilidade do preço (ou aluguel) com os parâmetros do mercado.

5.3. Nesse sentido é também a orientação do Tribunal de Contas da União Proceda previamente à locação de qualquer imóvel, o criterioso estudo das necessidades operacionais (instalações localização), fazendo constar do processo, inclusive, informações referentes à compatibilidade do valor de locação com o preço de mercado, conforme previsto no inciso X do artigo 24 da Lei nº 8.666/93, de forma a evitar pagamento de aluguel por áreas ociosas (Processo nº 009.118/2002-8).

5.4. Portanto, as locações de imóveis realizadas por meio de dispensa de licitação, nos termos da legislação pertinente, deverão demonstrar que o imóvel escolhido é o único que atende as necessidades da Administração, evidenciando que as suas instalações e localização determinaram a escolha. Isto significa dizer que o Ministério da Saúde, em tese, tem o direito de escolher o imóvel, porém, precisa justificá-lo muito bem.

## **6. CRITÉRIO DE ACEITAÇÃO DO IMÓVEL**

6. 1.A proposta deverá possuir, de forma expressa, as especificações do objeto em razão das exigências deste Projeto Básico, Caderno de Especificações, prazo de entrega do imóvel com as adaptações solicitadas, identificação dos responsáveis legais para assinatura de Contrato.
6. 2.Será aceita proposta que comprovar o atendimento das exigências mínimas deste Projeto Básico e das especificações contidas em anexo. Para aceitação, a proposta deverá ser complementada com a planta de localização do terreno, planta baixa da benfeitoria e cópia do registro de imóveis.

## **7. CRITÉRIOS DE HABILITAÇÃO**

Além da documentação relativa à proposta comercial serão consultados os seguintes documentos:

1. Certidão de Regularidade do FGTS
2. Certidão negativa de Débito com o INSS
3. Certidão Negativa de Débito com a Receita Federal
4. CNDT – Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas
5. CEIS – Portal da Transparência
6. CADIN – no SIAFI
7. Certidão negativa com a Receita Municipal
8. Certidão negativa com a Receita Estadual

## **8 – OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA (LOCADORA)**

O LOCADOR obriga-se a:

1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
2. Entregar as cópias dos projetos, manuais e especificações para manutenção dos equipamentos instalados no imóvel;
3. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da Administração;
4. executar o objeto em perfeitas condições, conforme proposta apresentada e exigências contidas no Projeto Básico e anexos, garantindo durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
6. Responder, em até 72h, solicitações do Núcleo Estadual do Ministério da Saúde, mediante telefone, fax, e-mail ou site a serem fornecidos, para resolução de problemas e esclarecimento de dúvidas de utilização do objeto;
7. Atender prontamente qualquer exigência do representante do Núcleo Estadual do Ministério da Saúde inerente ao objeto do contrato;
8. Comunicar ao Ministério da Saúde, por escrito, qualquer anormalidade de caráter urgente e prestar os esclarecimentos julgados necessários;
9. Executar fielmente o objeto contratado, de acordo com as normas legais, zelando sempre pelo seu bom desempenho, realizando os serviços ou entregando o objeto em conformidade com a proposta apresentada e nas orientações da contratante, observando os critérios de qualidade dos materiais a serem fornecidos, conforme prévia vistoria dos produtos a serem adquiridos, de modo a não alegar desconhecimento;
10. Manter durante a execução do contrato todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no Projeto Básico;
11. Arcar com as despesas referentes ao IPTU, seguro contra incêndio e condomínio.
12. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

## **9 – OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE (LOCATÁRIA)**

A LOCATÁRIA obriga-se a:

1. Efetuar o(s) pagamento(s) da(s) Nota(s) Fiscal(ais)/Fatura(s) da contratada, na forma e no prazo estabelecido neste Projeto Básico;
2. Acompanhar e fiscalizar a execução do Contrato na forma estipulada pela Lei 8.666/93 e alterações;
3. Rejeitar o objeto quando não atender aos requisitos constantes nas especificações do Projeto Básico;

4. Indicar servidor para atuar como fiscal do contrato;
5. Notificar a contratada, por escrito, sobre imperfeições, falhas ou irregularidades constatadas, para que sejam adotadas as medidas corretivas necessárias;
6. Exigir o cumprimento de todos os compromissos assumidos pelo contratado;
7. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse patrimônio da União;
8. Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;
9. Levar imediatamente ao conhecimento da locadora o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
10. Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos;
11. Não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito da locadora;
12. Entregar à locadora os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida ao locatário;
13. Pagar as despesas de telefone e de consumo energia elétrica, gás, água e esgoto;
14. Permitir a vistoria do imóvel pela locadora ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991;
15. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;
16. Necessitando o imóvel de reparos urgentes, cuja realização incumba à locadora, o locatário é obrigado a consenti-los, sendo que, se os reparos durarem mais de dez dias, o locatário terá direito ao abatimento do aluguel, proporcional ao período excedente; se mais de trinta dias, poderá rescindir o contrato.

## **10 - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO:**

10.1. A locatária, respeitadas as disposições legais e havendo consentimento da locadora, fica autorizada a fazer no imóvel as alterações e benfeitorias que tiver por necessidade aos seus serviços.

10.2. Por ocasião da entrega do imóvel ao locatário, será feito um laudo de vistoria por ambas as partes.

10.3. Finda a locação, o imóvel será restituído à locadora nas condições em que foi recebido, respeitando-se o laudo de vistoria.

10.4. As alterações ou benfeitorias feitas com prévio e expresso consentimento da locadora passarão a integrar o imóvel ficando a locatária desobrigada do que dispõe o item 8.3.

10.5. À locadora incumbe a obrigação de conservar o imóvel locado, e fazer reparações necessárias em virtude de defeitos ou danos, que não sejam de responsabilidade da locatária.

## **11 - PROCEDIMENTO DE FISCALIZAÇÃO**

11.1. A execução do CONTRATO será acompanhada e fiscalizada em conformidade com os arts. 67 e 73 da Lei nº 8.666/93, o art. 6º do Decreto nº 2.271/97 e a Portaria nº 78/2006-GAB/MS, que “Dispõe sobre os procedimentos a serem adotados no acompanhamento e fiscalização de execução dos contratos firmados no âmbito do Ministério da Saúde”.

11.2. O Fiscal anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, adotando as providências necessárias ao fiel cumprimento das cláusulas contratuais, conforme o disposto nos §§ 1º e 2º do art. 67 da Lei nº 8.666, de 1993.

11.3. As decisões e providências que ultrapassarem a competência da Fiscalização deverão ser encaminhadas à Autoridade Competente, em tempo hábil, para adoção das medidas convenientes.

11.4. O fiscal deverá atestar a fatura desde que constatada a execução do objeto em conformidade com o estabelecido neste Projeto Básico.

## **12 - PRAZO DE EXECUÇÃO**

12.1. A contratada terá o prazo de 45 (quarenta e cinco) dias corridos, contados da data da assinatura do contrato, para disponibilizar o imóvel locado devidamente configurado com toda a infraestrutura, materiais e documentos especificados neste Projeto Básico, além daqueles exigidos pela legislação específica.

12.2. O desembolso financeiro ocorrerá mensalmente, mediante apresentação da nota fiscal/fatura pela locadora até o 5º dia útil do mês subsequente ao mês de referência, conforme estabelecido na cláusula de pagamento deste Projeto Básico.

12.3. O atraso na execução do objeto, sem justificativa e prévia comunicação aceita pelo Ministério da Saúde, implicará nas sanções previstas neste Projeto Básico e no contrato.

12.4. Quando, decorrente de fato superveniente, desde que devidamente justificado e aceito pela Administração, poderá ser prorrogado os prazos de execução.

12.5. Todos os custos diretos e indiretos referentes à execução do objeto estão inclusos no valor final ofertado, inclusive fretes e seguros.

## **13 – VIGÊNCIA DO CONTRATO**

13.1. Após constatado o atendimento das exigências do Projeto Básico pela Proponente e confirmada a adequação da proposta apresentada ao preço de mercado, constatada por meio de avaliação do imóvel, o contrato será assinado com os efeitos financeiros iniciados a partir da

entrega do imóvel e mediante habite-se.

13.2. A Locadora, portanto, desde que garanta a entrega do imóvel no prazo exigido neste Projeto Básico, poderá aguardar a assinatura do Contrato para iniciar as adequações do imóvel às exigências neste documento.

13.3. Para assinatura do Contrato, é necessário que a Locadora esteja com os documentos de habilitação exigidos neste Projeto Básico regulares e possua a documentação do imóvel quanto a propriedade e aprovação nos órgãos competentes, demonstrando-se que seja apto à instalação do Ministério da Saúde, nos moldes exigidos neste Documento.

13.4. A proponente assinará contrato com vigência de 60 (sessenta) meses a contar de sua assinatura, podendo ter a sua duração prorrogada por sucessivos períodos com vistas à obtenção de preços e condições mais vantajosas para a administração, por prazo indeterminado, nos termos do estabelecido na Orientação Normativa AGU nº 6, de abril de 2009:

“ORIENTAÇÃO  
NORMATIVA Nº  
6, DE 1º DE  
ABRIL DE 2009  
O ADVOGADO-  
GERAL DA  
UNIÃO, no uso das  
atribuições que lhe  
conferem os incisos  
I, X, XI e XIII, do  
art. 4º da Lei  
Complementar nº  
73, de 10 de  
fevereiro de 1993,  
considerando o que  
consta do Processo  
nº  
00400.015975/2008-  
95, resolve expedir  
a presente  
orientação  
normativa, de  
caráter obrigatório a  
todos os órgãos  
jurídicos  
enumerados nos  
arts. 2º e 17 da Lei  
Complementar nº  
73, de 1993:  
A VIGÊNCIA DO  
CONTRATO DE  
LOCAÇÃO DE  
IMÓVEIS, NO  
QUAL A  
ADMINISTRAÇÃO

PÚBLICA É  
LOCATÁRIA,  
REGE-SE PELO  
ART. 51 DA LEI  
Nº 8.245, DE 1991,  
NÃO ESTANDO  
SUJEITA AO  
LIMITE MÁXIMO  
DE SESENTA  
MESES,  
ESTIPULADO  
PELO INC. II DO  
ART. 57, DA LEI  
Nº 8.666, DE 1993.  
INDEXAÇÃO:  
VIGÊNCIA.  
LIMITAÇÃO.  
CONTRATO DE  
LOCAÇÃO.  
IMÓVEL.  
ADMINISTRAÇÃO.  
LOCATÁRIA.  
REFERÊNCIA: art.  
62, § 3º e art. 57 da  
Lei nº 8.666, de  
1993; arts. 51 a 57  
da Lei nº 8.245, de  
1991; Decisão TCU  
828/2000 –  
Plenário.  
JOSÉ ANTONIO  
DIAS TOFFOLI”

13.5. Caso não tenha interesse na prorrogação, o Locador deverá enviar comunicação escrita à Locatária, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias da data do término da vigência do contrato sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

13.6. Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.234, 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 da Locadora.

## **14 - DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**

14.1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato, sujeitará o LOCADOR, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:

a) Advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;



- b) Multa moratória de até 02% (dois por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor mensal da contratação, até o limite de 30 (trinta) dias;
- c) Multa compensatória de até 10 % (dez por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial da obrigação assumida, podendo ser cumulada com a multa moratória;
- d) Suspensão de licitar e impedimento de contratar com o Ministério da Saúde, pelo prazo de até dois anos;
- e) 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 Administração pelos prejuízos causados;
- f) A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

14.2. Também ficam sujeitas às penalidades de suspensão de licitar e impedimento de contratar e de declaração de inidoneidade, previstas acima, as empresas ou profissionais que, em razão do presente contrato:

- a) Tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de tributos;
- b) Tenham praticado atos ilícitos visando a frustrar os objetivos da licitação;
- c) Demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a Administração em virtude de atos ilícitos praticados.

14.3. 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.

14.4. 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 Administração, observado o princípio da proporcionalidade.

14.5. 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.

14.6. Caso a LOCATÁRIA determine, a multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data do recebimento da comunicação da mesma.

14.7. As penalidades serão obrigatoriamente registradas no SICAF.

14.8. As sanções aqui previstas são independentes entre si, podendo ser aplicadas isoladas ou, no caso das multas, cumulativamente, sem prejuízo de outras medidas cabíveis

## 15 - DO PAGAMENTO

15.1. O pagamento será efetuado até o 5º (quinto) dia útil após realizado o ateste da fatura/nota fiscal por fiscal designado para tal fim, e somente ocorrerá na data se a empresa apresentar as notas fiscais, mediante comprovação da regularidade perante o INSS, FGTS e Fazenda Federal, dentre outros documentos exigidos na fase de habilitação, o que poderá ser aferido mediante consulta on-line ao sistema SICAF e/ou sites oficiais ou mediante a apresentação da respectiva documentação.

15.2. O pagamento será creditado em favor da contratada, através de ordem bancária, gerada pelo SIAFI (Sistema integrado de Administração Financeira), contra qualquer entidade indicada na proposta, devendo para isto, ficar explicitado o nome do Banco, a agência e o número da conta corrente em que deverá ser efetivado o crédito, o qual ocorrerá até o prazo estipulado para o pagamento, desde que atendidas as condições exigidas acima.

15.3. Será retida na fonte, quando do pagamento, os tributos elencados na Instrução Normativa Conjunta SRF/STN/SFC nº 480, de 15 de dezembro de 2004, da Secretaria da Receita Federal, ou de norma superveniente emitida por Órgão competente.

15.4. Na hipótese de atraso do pagamento, fora do prazo estabelecido, cuja nota fiscal foi devidamente atestada e protocolada, em que a CONTRATADA não haja concorrido em motivo para tanto, o valor devido será atualizado financeiramente, a partir do 1º dia útil após a data limite estipulada até a data do efetivo pagamento, sendo definido como índice de atualização a Taxa de Referência (TR), pro rata temporis, mediante a aplicação da seguinte fórmula:

$EM = I \times N \times VP$ , onde:

EM= Atualização Financeira

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, assim apurado:  $I = (TX/365) = (6/365) = 0,00016438$  (percentual da taxa anual de 6%), por dia incidente sobre o principal.

15.5. Se na data da liquidação da obrigação por parte da CONTRATANTE restar demonstrada qualquer irregularidade em relação aos documentos exigidos para pagamento, a contratada deverá apresentar, no prazo estabelecido pela CONTRATANTE, a sua regularização, sob pena de suspensão dos pagamentos devidos, reiniciando-se o prazo para pagamento somente após sanada a irregularidade, sendo que a CONTRATADA se obriga a comunicar tal situação à CONTRATANTE.

## **16- DO REAJUSTE**

16.1. Será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do (Índice Geral de Preços – Mercado – IGP-M 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 da assinatura do contrato, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

16.2. Caso o Locador não solicite o reajuste até a data da prorrogação contratual, ocorrerá a preclusão do direito, e nova solicitação só poderá ser pleiteada após o decurso de novo interregno mínimo de 1 (um) ano, contado na forma prevista neste contrato.

16.3. O reajuste será formalizado no mesmo instrumento de prorrogação da vigência do contrato, ou por apostilamento, caso realizado em outra ocasião.

16.4. A Administração deverá assegurar-se de que o novo valor do aluguel é compatível com os preços praticados no mercado, de forma a garantir a continuidade da contratação mais vantajosa.

## **17 - DISPOSIÇÕES FINAIS**

17.1. As especificações mínimas exigidas para ofertar imóvel encontram-se no Anexo I deste Projeto.

Vitória, 04 de dezembro de 2018.

Márcia Lopes Eler

Matrícula SIAPE: 545409

Ciente e de acordo com as informações constantes neste Termo de Referência e seus anexos, nos termos do art. 9º, inciso II, do Decreto Federal nº 5.450, de 31/05/2005.

**Raulino Pereira Gouveia**

Chefe do Serviço de Gestão Administrativa – SEGAD

Núcleo Estadual do Ministério da Saúde/ES

Matricula Siape 1788262

Aprovo este Termo de Referência e seus anexos, nos termos do art. 9º, inciso II, do Decreto Federal nº 5.450, de 31/05/2005.

**Bartolomeu Martins Lima**

Coordenador Geral do Núcleo Estadual do MS/ES

Ordenador de Despesas do NEMS-ES

Matricula Siape 6476273

ANEXO I

## **CADERNO DE ESPECIFICAÇÕES**

### **1. GENERALIDADES**

Este documento tem por objetivo fornecer aos interessados no Chamamento Público, as especificações básicas que deverão ser seguidas para o atendimento deste objeto.

Estas especificações são exigências mínimas, não limitando a gama de possibilidades a serem ofertadas pelos interessados.

## **2. OBJETO**

Prospecção do mercado imobiliário em Vitória/ES, visando à futura locação de imóvel para abrigar a sede do Arquivo Geral do Núcleo Estadual do MS/ES, mediante coleta de propostas técnicas de imóvel comercial que atenda os requisitos mínimos especificados.

## **3. DO EDIFÍCIO**

O imóvel ofertado deverá ser composto de um único bloco, em andares consecutivos, se for o caso.

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

- a.** Possuir área útil de no mínimo de 400 m<sup>2</sup>. Entendendo-se como área útil, efetivamente utilizada pelo setor do Arquivo Geral, excluindo-se garagens, escadarias.
- b.** A escolha do local de um arquivo deve levar em consideração a ambiência adequada para a preservação dos acervos e o desenvolvimento de suas funções como um todo. Nesse sentido, é também necessário assegurar facilidades de acesso e comunicação. O imóvel deve ser localizado em local livre de risco de inundação, deslizamentos e infestações de térmitas. Assim, devem ser evitadas áreas propensas a perigos para a segurança e a preservação dos acervos.
- c.** Devido ao peso das estantes com carga completa, os andares de depósito devem ser capazes de resistir às seguintes cargas:

1.000 kg/m<sup>2</sup> para a instalação de estantes metálicas fixas de 2, 20 metros de altura;

- d.** Ser localizado em:

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

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

III. Local que atenda outros requisitos especificados no Chamamento.

- e.** Atender aos requisitos mínimos referentes ao selo Etiqueta Procel para Edificações Energeticamente Eficientes, do Programa Procel Edifica, abaixo discriminados:

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

## **4. DOS LAYOUTS**

I. possuir forro em cor clara, de modo a facilitar as mudanças de layout ou futuras adaptações a. Os forros e lajes não poderão apresentar irregularidades e/ou defeitos.

## **5. DOS SISTEMAS DE INSTALAÇÕES E ACABAMENTOS**

Os diversos acabamentos internos poderão ser:

### **a. Pisos**

O piso das áreas operacionais deverá ser do tipo elevado, de modo que se possam embutir as

instalações elétricas e de lógica e haja flexibilidade para mudanças de Layouts ou futuras adaptações.

Deverão ser observadas as sobrecargas a serem utilizadas em cada ambiente e sua compatibilização com as adotadas no projeto estrutural.

#### **b. Paredes**

Nas áreas molhadas, deverão ser integralmente revestidas com cerâmica ou outro material que resista a umidade. Nos demais ambientes poderão ser pintadas com tinta lavável dos tipos PVA, acrílicas, lisas, em cores claras (branca preferencialmente) de modo a melhorar a luminosidade do ambiente, ou possuírem outro revestimento de acordo com o projeto de arquitetura.

#### **c. Forros**

Poderão ser em lâminas de PVC, lambris de madeira, gesso em placas, gesso acartonado, Isover da Saint Gobain, tetos em laje pintada ou outros tipos, com acabamento em cor clara (branca preferencialmente).

### **6. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E ELETRÔNICAS**

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

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

NBR-5.410 - Instalações Elétricas de Baixa Tensão;

NBR-5.413 - Iluminância de Interiores;

NBR-6880 e NBR-7288.

**b.** Circuitos para instalações dos aparelhos de ar condicionado;

**c.** Sistema de proteção contra descargas atmosférica (SPDA).

### **7. INSTALAÇÕES HIDROSANITÁRIAS**

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

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

Deverão ser previstos:

**c.** Banheiros em número compatível

**d.** Espelhos, papeleiras de papel higiênico, papeleiras de papel toalha, saboneteiras, tampas dos vasos sanitários;

**e.** Lavatórios com ou sem colunas, ou apoiados em tampos de mármore ou granito;

### **8. PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO**

O projeto e a execução dos serviços deverão seguir as Normas da ABNT e as determinações do Corpo de Bombeiros do Município.

Os principais componentes a serem considerados no sistema são:

- a. Central de incêndio convencional;
- b. Rede de hidrantes.

## **9. DA PROPOSTA**

De modo a permitir a análise das condições de oferta do mercado imobiliário local e sua adequação ao padrão exigido pelo NEMS/ES, os interessados deverão apresentar:

- a. Preço de locação por m<sup>2</sup> de área construída;
- b. Área útil disponível no imóvel;
- c. Especificações do imóvel em função do Chamamento e deste Caderno de Especificações, com apresentação de Memorial Descritivo, Folders e desenhos de arquitetura;
- d. Prazo para execução das adaptações necessárias;
- e. Identificação dos proprietários e seus procuradores, caso seja necessário.

## **10. DA CONTRATAÇÃO**

Após atendimento das exigências do Chamamento, o imóvel será avaliado pelo NEMS/ES para verificação da adequação da proposta técnica.

Após a prospecção do mercado imobiliário pretendido com o presente chamamento público e avaliação do imóvel pelo NEMS/ES, será iniciado o processo de locação de imóvel para abrigar a unidade do Arquivo Geral do NEMS/ES, cuja minuta do contrato de locação encontra-se em anexo específico.

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

O locador, desde que garanta a entrega do imóvel no prazo exigido, poderá aguardar a assinatura do Contrato para iniciar as adequações do imóvel às exigências do NEMS. Entretanto, seus os efeitos financeiros iniciarão após a data de entrega do imóvel e apresentação do habite-se e demais documentos exigidos.

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

Serão de responsabilidade do proprietário do imóvel as despesas de IPTU, Taxas relacionadas ao imóvel, seguro do prédio e seus equipamentos contra descargas atmosféricas, explosões, incêndios e desastres naturais.

## **11. DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL**

Deverá ser apresentada a seguinte documentação relativa ao imóvel:

- a. Cópia da certidão de registro do imóvel ou na real impossibilidade de juntada da certidão de registro do imóvel, cópias de outros documentos comprobatórios da propriedade do imóvel, a ser avaliados no caso concreto ;

- b. Certidão negativa de débitos quanto ao IPTU
- c. Certidão negativa de débitos quanto à Taxa de Prevenção de Incêndios ;
- d. Certidão negativa de ônus sobre o imóvel atualizada;
- e. Cópia da quitação das duas últimas contas de energia elétrica;
- f. Cópia da quitação das duas últimas contas de água e esgoto;
- g. Certidão negativa de débitos condominiais;
- h. Habite-se

## 12. DOCUMENTAÇÃO DO LOCADOR

a. Se locador pessoa física: a. cópia da cédula de identidade e do CPF

b. cópia do comprovante de residência;

Se locador pessoa jurídica:

a. registro comercial,

b. ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, no caso de locador sociedade empresarial;

c. inscrição do ato constitutivo, no caso de locador sociedade civil

d. certidão de regularidade fiscal com a Fazenda Federal

e. certidão de regularidade fiscal com a Fazenda Estadual

f. certidão de regularidade fiscal com a Fazenda Municipal

g. prova da regularidade relativa à Seguridade Social

h. prova da regularidade relativa ao FGTS

i. prova da regularidade relativa aos débitos trabalhistas – CNDT

Vitória, 04 de dezembro de 2018.



Documento assinado eletronicamente por **Márcia Lopes Eler, Agente de Portaria**, em 04/12/2018, às 14:01, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#); e art. 8º, da [Portaria nº 900 de 31 de Março de 2017](#).



Documento assinado eletronicamente por **Raulino Pereira Gouveia, Chefe do Serviço de Gestão Administrativa**, em 05/12/2018, às 18:23, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#); e art. 8º, da [Portaria nº 900 de](#)



---

31 de Março de 2017.

---



Documento assinado eletronicamente por **Bartolomeu Martins Lima, Coordenador(a)-Geral do Núcleo Estadual do Espírito Santo**, em 10/12/2018, às 15:58, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#); e art. 8º, da [Portaria nº 900 de 31 de Março de 2017](#).

---



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [http://sei.saude.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](http://sei.saude.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **6926308** e o código CRC **CB7F51D6**.

---

---

**Referência:** Processo nº 25002.401103/2017-51

SEI nº 6926308