SUPERINT. DE ADMINISTRACAO EM PERNAMBUCO

Termo de Referência 34/2026

Informações Básicas

Número do artefato	UASG	Editado por	Atualizado em
34/2026	110096-SUPERINT. DE ADMINISTRACAO EM PERNAMBUCO	KASSIUS ROBERTO ANES DE CARVALHO	12/11/2026 10:22 (v 0.10)

Status

DISPONIBILIZADO

Outras informações

Categoria	Número da Contratação	Processo Administrativo
III – locação/Locação de imóveis		00411.436525/2026-95

1. TERMO DE REFERÊNCIA

DO OBJETO

1.1. Prospecção do mercado imobiliário em Petrolina/PE, com vistas à futura locação tradicional de imóvel para instalação de Unidades Administrativas da **AGU**, mediante coleta de propostas técnicas de imóvel não residencial urbano que atenda aos requisitos mínimos especificados neste anexo.

1.2. O imóvel deve possuir área útil entre **220 a 250 metros quadrados**. Entende por área útil a efetivamente a utilizada pela AGU, excluindo-se garagem, escadarias, caixas de elevadores, entre outras áreas consideradas de uso comum. Devendo ainda dispor no mínimo de 01 garagem.

2. JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

2.1 A contratação pretendida justifica-se pela necessidade premente de novo espaço físico para abrigar Unidades Administrativas da AGU atualmente instaladas em imóvel não residencial urbano situado na R. Eng. Carlos Pinheiro, 33 - Centro, Petrolina - PE, 56302-310, uma vez que referido imóvel não mais atende às necessidades da AGU.

2.2. Com a locação ora proposta, pretende-se instalar as Unidades Administrativas externas da AGU em imóvel apropriado, proporcionando a qualidade devida nos diversos ambientes de trabalho, melhoria das dependências e salas de trabalho do corpo diretivo, servidores e terceirizados, melhor gestão por meio de locais adequados para realização de reuniões e eventos, depósito e arquivo de documentos e materiais e, ainda, para otimização das atividades técnico-administrativas desenvolvidas no âmbito da AGU.

2.3. Dessa forma, a contratação pretendida — por meio da locação de imóvel — tem como objetivo assegurar:

- a continuidade dos serviços jurídicos prestados à sociedade;
- a segurança e o bem-estar dos usuários internos e externos;
- a instalação das unidades em ambiente adequado às normas técnicas e de acessibilidade;
- a otimização do uso de recursos públicos, mediante alternativa mais célere e economicamente viável em relação à recuperação do imóvel próprio.

2.4. Assim, a prospecção de imóvel no mercado local configura-se como medida necessária e adequada para suprir a demanda identificada, garantindo a regularidade e a qualidade da atuação institucional da AGU no município.

3. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS E QUANTITATIVOS

3.1. IMÓVEL

3.1.1. Deverá ser prédio construído ou em processo de construção, com compartilhamento com outros locatários, sendo a área ofertada a partir do primeiro pavimento. O imóvel, quando já construído, deve apresentar condomínio devidamente constituído. A AGU, mesmo sendo eventualmente detentora da maior área do imóvel, não se dispõe a administrar o condomínio.
3.1.2. Deverá ser novo, com até 5 (cinco) anos de construção ou com processo de retrofit completo, ou seja, com a modernização de toda sua infraestrutura, instalações e equipamentos, visando a redução de custos com manutenção para Administração.

3.1.3. Deverá atender aos requisitos da Administração, deverá estar com toda sua a infraestrutura completamente concluída e adaptada aos padrões da AGU e em condições de operação no momento da entrega do imóvel.
3.1.4. Deverá ter, nos locais refrigerados de permanência prolongada, pé direito mínimo entre piso e forro de 2,50 m. Nos demais ambientes o pé direito deverá estar de acordo com o Código de Obras do Município de Petrolina-PE.
3.1.5. Deverá possuir estacionamento privativo para a quantidade mínima de 01 (um) veículo, com vagas demarcadas com dimensões de acordo com o Código de Obras da Cidade de Petrolina/PE.
3.1.6. Deverá ser localizado em local com via de acesso em calçamento ou asfalto.
3.1.7. Deverá ser localizado em local não sujeito a alagamentos nas vias de acesso.
3.1.8. Deverá ser localizado em local de fácil acesso para carga e descarga por meio de caminhões de médio porte.
3.1.9. Deverá ser localizado em corredores de grande circulação ou em suas imediações (500 metros) com boa oferta de transportes públicos.
3.1.10. Deverá ser localizado em local que disponha de iluminação eficiente nas ruas de acesso ao imóvel, possibilitando o tráfego de pedestres à noite.
3.1.11. Deverá possuir elevadores em quantidade suficiente para atendimento ao transporte da população fixa do prédio, dimensionados de acordo com as normas técnicas NBR 16858/2024; NBR 12892/2022 e NBR 9050/2020 da ABNT.
3.1.12. Deverá atender aos requisitos mínimos de Sustentabilidade e Eficiência Energética, abaixo discriminados:
3.1.13. Utilização de luminárias e lâmpadas LED com alta eficiência e níveis de iluminação compatível com o ambiente, possuindo ainda sensor de presença nos locais internos de uso temporário e fotocélula nos lugares externos, atendendo a determinação de eficiência energética do Selo Procel para Edificações 3.1.14. Energeticamente Eficientes (Programa Procel Edifica).
3.1.15. Possuir aparelhos e acessórios sanitários com alto padrão de qualidade e alta eficiência – Dual Flush para os vasos sanitários e temporizadores para as pias.
3.1.16. Deverá possuir sistema de segurança contra incêndio e pânico compatível com as normas técnicas vigentes e aprovado conforme exigências do Corpo de Bombeiros Militar de Pernambuco, de acordo com a categoria da edificação.
3.1.17. Deverá atender aos requisitos de acessibilidade, inclusive nas áreas comuns e no acesso ao imóvel, conforme previstos na norma NBR 9050/2020 da ABNT e na Lei 13.146/2015.
3.1.18. As áreas externas do imóvel deverão ser revestidas com material que resista a umidade e que se apresente sempre em boas condições quanto ao seu aspecto visual, reduzindo-se assim o custo com manutenção das áreas internas do edifício.
3.1.19. As fachadas do tipo envidraçadas e esquadrias deverão possuir vidros com propriedades que protejam os ambientes contra a incidência de forte luminosidade e calor excessivo, de modo a não prejudicar a climatização destes ou devem ser dotadas de películas protetoras com função semelhante.
3.1.20. Os ambientes com janelas deverão ser dotados de persianas.

3.1.21. Deverá possuir sistema de controle de acesso para pessoas e veículos.
3.1.22. Os serviços de vigilância, recepção e controle de acesso de pessoas e veículos ao imóvel deverão estar contemplados no valor do condomínio. No entanto, os custos destes serviços deverão ser compatíveis com os contratados pela Administração.

4.2. LAYOUT

4.2.1. Deverá ser respeitada, na medida do possível, a independência entre as Unidades e os ambientes comuns a estas.

4.2.2. Salienta-se que mais de um estudo poderá ser solicitado até que se encontre a solução ideal para as Unidades.
4.2.3. As áreas para servidores administrativos, estagiários e terceirizados, exceto para alguns setores definidos pelas Unidades, deverão atender ao conceito de OPEN SPACE, isto é, espaços abertos com setores definidos pela disposição das estações de trabalho. Em alguns casos, poderá ser solicitada a divisão dos setores através da utilização de meia parede com painel/vidro.
4.2.4. As informações detalhadas sobre os espaços necessários estão no Anexo I – Definição das áreas.
De modo a quantificar os diversos insumos, equipamentos e serviços a serem fornecidos, bem como para certificar-se de que o imóvel comportará todos os setores e ambientes exigidos e atenderá à área privativa solicitada, a interessada deverá elaborar estudo preliminar dos layouts e apresentá-lo em sua proposta. Este layout inicial poderá conter apenas a locação das áreas disponíveis para as Unidades, sem indicação de mobiliários.
4.2.5. Após definição do layout final, contendo o mobiliário, este só poderá ser executado quando aprovado pela AGU, por meio de documento encaminhado pela SAD5R.
4.2.6. Os layouts dos diversos ambientes, na sua versão final, deverão ser apresentados em desenhos elaborados no AUTOCAD (versão 2016 ou superior).

4.3 SINALIZAÇÃO

4.3.1. Após da aprovação por parte da AGU do layout final, deverá ser apresentada a solução para a sinalização dos ambientes de acordo com o Manual de Sinalização e o Manual de Identidade Visual da AGU. Este só poderá ser executado quando aprovado pela AGU, por meio de documento encaminhado pela SAD5R.
4.3.2. Ainda de acordo com o Manual citado no subitem anterior, deverá ser prevista a instalação do totem, localizado próximo à entrada principal do imóvel.
4.3.3. Caso o imóvel seja ocupado exclusivamente pela AGU, deverá ser prevista a instalação, na fachada de maior visibilidade, de letreiro em chapa de aço inox, com iluminação.

4.3.4. Atender ao padrão de sinalização da AGU e NBR 9050;

4.4. ACABAMENTOS

4.4.1. Piso
Piso em vinílico em réguas esp. Mínima 4mm tom amadeirado, para áreas de escritório/ circulações;
Piso em porcelanato 60x60, PEI-5, para áreas molhadas.
4.4.2. Paredes
Drywall com proteção acústica em lã de pet. Para áreas molhadas utilizar a chapa RU. As paredes em drywall serão instaladas para separar os ambientes e em toda área molhada. No entreforro sobre as divisórias de vidro deverá ser instalado drywall com proteção acústica em lã de pet, nestes locais não será necessária pintura.
Nas áreas molhadas deverão ser revestidas em porcelanato 30x60.
Nos demais ambientes poderão ser pintadas com tinta lavável, acrílica, lisa, em cores claras, de modo a melhorar à luminosidade do ambiente. Poderão também possuir outro tipo de revestimento a critério do projeto de arquitetura.

4.4.3. Forros

Gesso em forro mineral microperfurado modular 625x625mm (áreas de escritório/ circulação);
Gesso acartonado emassado e pintado (áreas molhadas). Neste caso serão previstos alçapões.

4.4.4. Divisórias
Drywall com proteção acústica em lã de pet. Para áreas molhadas utilizar a chapa RU. As paredes em drywall serão instaladas para separar os ambientes e em toda área molhada. No entreforro sobre as divisórias de vidro deverá ser instalado drywall com proteção acústica em lã de pet, nestes locais não será necessária pintura.
Todas as divisórias terão altura de piso a forro.

4.4.5. Portas

Portas internas tipo kit porta pronta 0,80x2,10, maçanetas acessíveis tipo alavanca em aço inoxidável.

4.5. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

4.5.1. A partir dos layouts aprovados deverão ser elaborados e executados os projetos das instalações elétricas de baixa tensão, iluminação, circuitos de tomadas de uso geral (TUGs) e circuitos de tomadas de uso específico (TUEs) para servidores, computadores e impressoras.

4.5.2. As instalações elétricas deverão ser executadas de acordo com as normas e padrões exigidos pela Concessionária de energia elétrica, bem como com as prescrições das normas técnicas da ABNT, em especial:

- NBR 5410 – Instalações Elétricas de Baixa Tensão;
- NBR 5413 – Iluminância de Interiores;
- NR10 – Segurança em Instalações e Serviços em Eletricidade;
- NBR 5419 – Proteção de Estruturas contra Descargas Atmosféricas.

4.5.3. A infraestrutura elétrica deve contemplar:
Alimentação dos quadros da edificação derivada diretamente da subestação ou da rede da Concessionária.
Circuitos parciais e circuitos terminais de iluminação (interna e externa) e tomadas.
Circuitos para computadores, impressoras e servidores, com quadro de distribuição específico em cada andar, alimentados por nobreak com autonomia de 15 (quinze) minutos.
Circuitos de iluminação de emergência;
Circuito para sistema de combate a incêndio e pânico;
Circuito para sistema de segurança eletrônica;
Circuito para catracas e cancelas, quando aplicável;
Circuito para instalações dos aparelhos condicionadores de ar;
Sistema de proteção contra descargas atmosférica (SPDA);
Fornecimento de pelo menos 4 (quatro) tomadas, alimentadas por nobreak, para os servidores de rede na sala do CPD;
Em cada estação de trabalho deverão ser disponibilizadas 04 (quatro) tomadas elétricas – sendo 03 (três) tomadas provenientes de equipamento nobreak.
As tomadas deverão ser, obrigatoriamente, ligadas em fases diferentes com objetivo de garantir o funcionamento do equipamento em caso de falta em uma das fases.
Os circuitos para tomadas de uso geral e específico, iluminação e tomadas para aparelhos de ar- deverão ser independentes entre si e devidamente identificados.
Deverão ser instalados circuitos individualizados para as impressoras, considerando uma carga instalada de 1500W por equipamento.
As tomadas da rede elétrica deverão ser, preferencialmente, embutidas, distribuídas em conformidade com os requisitos deste documento e da Norma Técnica ABNT NBR 5410.
Na impossibilidade de a instalação ser embutida, a instalação aparente deve ser realizada em canaletas de alumínio.
Deverá ser previsto a instalação de dispositivos DR, de acordo com as exigências da Norma Técnica NBR 5410, para proteção de tomadas nas áreas molhadas.
Deverão ser previstos dispositivos de proteção contra surtos (DPS) para os quadros de distribuição.
O imóvel deverá ter sistema de aterramento apresentando resistência máxima de 5 (cinco) ohms em concordância com as exigências da Norma Técnica NBR 5410.
A carga elétrica prevista para a Copa deve levar em conta, no mínimo, a utilização de geladeira/freezer, cafeteira e forno de micro-ondas. Quantidade e capacidade serão definidas pela Administração.
O nível de iluminamento deverá estar de acordo com a Norma Técnica NBR 89951:2013.

As luminárias serão com difusores em aletas parabólicas em alumínio anodizado brilhante de alta pureza, com lâmpadas LED de alto desempenho. Poderá também ser do tipo plafon, em painel de LED, de alto desempenho, de embutir, conforme projeto arquitetônico. Para salas com área superior a 16m², deverá ser instalado interruptor com duas ou três seções de modo a permitir o desligamento isolado de grupos de luminárias destes ambientes.
No dimensionamento do sistema elétrico deverá estar incluída uma capacidade de expansão de carga futura de, no mínimo, 20% (vinte por cento).

4.6. INSTALAÇÕES ELETRÔNICAS

A rede deverá ser projetada para trafegar VoIP – Dados/Voz; Gigabit Ethernet/Fast-Ethernet/Ethernet.
O edifício deverá possuir toda a infraestrutura de entrada pronta até o CPD para receber a fibra ótica das Concessionárias de Internet e Telefonia.
Todos os equipamentos da rede lógica tais como: racks, rack dos servidores, patch panel, cabos, patch cords, switches de acesso, DIOs, conversores de fibra ótica e os demais necessários ao funcionamento da rede, deverão ser fornecidos e instalados pela Contratada.
O projeto e a execução do sistema de cabeamento estruturado deverão ser elaborados e executados de acordo com as normas técnicas da ABNT, e normas técnicas internacionais de outras entidades, como as seguintes:

NBR 14565 – Procedimento básico para elaboração de projetos de cabeamento de telecomunicações para rede interna estruturada.
ANSI/EIA/TIA TR-42.7.1 – Cooper Cabling System Workgroup – Category 6 – draft 10;
ANSI/TIA/EIA-568B.2-1 (Balanced Twisted Pair Cabling Components) Categoria 6;
ANSI/EIA/TIA-568B – Commercial Building Telecomunications Cabling Standard;
ANSI/EIA/TIA – 568A;
EIA/TIA-569-A – Commercial Building Standard Telecommunications Pathways and spaces; e outras.
O cabeamento estruturado deverá prover o compartilhamento de informações (dados e voz) através de uma rede organizada e dimensionada de maneira a garantir a qualidade e a eficiência no tráfego das informações.
Para cada estação de trabalho deverá ser prevista a instalação de 01 (um) ponto de rede lógica.
Para área de guarita, copa e portaria deverá ser prevista a instalação de 01 (um) ponto de rede lógica.
Para cada impressora deverá ser prevista a instalação de 01 (um) ponto de rede lógica.
Para cada Access Point (WiFi) deverá ser prevista a instalação de 01 (um) ponto de rede lógica.
Para cada câmera de vigilância deverá ser prevista a instalação de 01 (um) ponto de rede lógica.
Sala CPD
Nesta sala estarão instalados os equipamentos centrais do sistema, tais como: servidores, switches, roteadores e servidores.
Deverá ser garantida a climatização por 24 horas, considerando o funcionamento alternado de equipamentos, dimensionados individualmente com capacidade para atender à demanda de refrigeração do ambiente.
A localização da Sala CPD deverá ser definida conjuntamente com a SAD5R.
Infraestrutura
Eletrocalha perfurada sem tampa
As eletrocalhas deverão ser instaladas no entreforro. Sendo dimensionadas de maneira a garantir uma ocupação inicial de 40% (quarenta por cento) de sua área total.

Deverá ser considerado um fator de crescimento futuro de 20% (vinte por cento).
Eletroduto rígido de aço carbono galvanizado à fogo
Os eletrodutos utilizados deverão ser de, no mínimo, ø 1” (DN25), incluindo todos os acessórios de fixação e conexão necessários à instalação.
Eletroduto metálico flexível
Os eletrodutos utilizados deverão ser de, no mínimo, ø 1” (DN25), constituídos por fita de aço galvanizada, revestido com capa de PVC antichama extrudada sob pressão, incluindo todos os acessórios de fixação e conexão necessários à instalação. O dimensionamento deverá observar o diâmetro dos cabos e os critérios prescritos na norma ANSI/TIA-569-B.
Canaletas de alumínio
As canaletas de alumínio poderão ser utilizadas nas derivações até a área de trabalho, de forma aparente em paredes e/ou divisórias. Poderão comportar tanto cabos de rede quanto cabos de elétrica desde que possuam divisórias internas para separação.
Armários de Telecomunicações (Racks)
Os Armários de Telecomunicação (racks) instalados no CPD e nos pavimentos deverão ser do tipo fechado ou aberto (a definir com a Administração), com profundidade mínima compatível com os equipamentos instalados, na cor cinza RAL7035, com guias de cabos laterais, teto ventilado e kits porca gaiola para fixação de todos os elementos que serão instalados. Deverão observar também o fator de crescimento futuro de 20% (vinte por cento).
Cabeamento Vertical (Backbone óptico)
A interligação entre a sala CPD e as salas de telecomunicações de cada pavimento deverá ser realizada através de cabo de fibra óptica tipo multimodo 50/125 µm tipo OM2+; núcleo seco com 04 (quatro) pares de fibras. Para cada sala de telecomunicações deverá ser lançado um cabo de fibra óptica partindo da sala CPD.
Como redundância do sistema de cabeamento vertical (backbone óptico) deverá ser previsto o lançamento, a partir da sala CPD, de um lance de cabo UTP Cat.6 para cada uma das salas de telecomunicações dos pavimentos.
Deverão ser fornecidos e instalados módulos mini gbic compatíveis com o cabo de fibra óptica e os switches – estes serão fornecidos pela AGU – para interligar os equipamentos.
DIO
Deverá ser fornecido DIO composto por kit bandeja de emenda, incluindo parafuso de fixação, protetores de emendas, braçadeiras plásticas de fixação dos cabos e demais acessórios, kits suporte de adaptador LC/SC.
Extensões Ópticas
Deverão ser fornecidas extensões ópticas comprimento 1,5m, duplex, compatível com o cabo de fibra óptica utilizado, conector SC.

Cabeamento Horizontal

O cabeamento lógico horizontal, que interliga a sala de telecomunicações dos pavimentos às tomadas de telecomunicações nas áreas de trabalho, deverá utilizar cabos de par metálico UTP Cat.6.

Cada lance de cabo que interliga a sala de telecomunicações até as estações de trabalho deverá ter no máximo 90 (noventa) metros de forma a garantir o atendimento às normas técnicas vigentes.

Patch Cord – Cat.6

Deverão ser fornecidos patch cords metálicos, Cat.6, comprimento adequado às interligações necessárias, classe de flamabilidade LSZH, padrão de montagem T568A.

Patch Panel – Cat.6

Deverá ser fornecido patch panel Cat.6, 24 portas com ícones, altura de 1U de rack 19", inclusive parafusos de fixação,

ícones, porta etiquetas em acrílico e guia traseiro de cabos.

Para cada patch panel instalado deverá ser considerado o fornecimento de 01 (um) organizador de cabos.

4.7. INSTALAÇÕES DE REFRIGERAÇÃO – SPLITS

4.7.1. O projeto de instalações de ar-condicionado deverá ser elaborado por profissional habilitado em engenharia mecânica, em consonância com as normas técnicas vigentes, especialmente a NBR 16401, levando em consideração o layout, a ocupação e utilização dos diversos ambientes e a orientação destes em relação a incidência dos raios solares. Deve ser observada ainda a locação das unidades condensadoras, especialmente quanto ao acesso para realização das manutenções.

4.7.2. Deverá ser apresentada a memória de cálculo do dimensionamento das máquinas de refrigeração e a ART relativa ao projeto.

4.7.3. Os equipamentos deverão possuir selo PROCEL/INMETRO de eficiência, índice IDRS, nível A.

4.7.4. Na sala do CPD deverá ser garantida a climatização por 24 horas, considerando o funcionamento alternado de equipamentos, dimensionados individualmente com capacidade para atender à demanda de refrigeração do ambiente.

4.8. INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS

4.8.1. As instalações, os procedimentos de execução, bem como os materiais empregados, deverão obedecer aos requisitos destas Especificações, às normas técnicas da ABNT e às demais normas técnicas pertinentes, de maneira a garantir a qualidade e a padronização das instalações.

4.8.2. Deverá haver banheiros em quantidade compatível com a população das Unidades da AGU, dimensionados segundo exigências do Código de Obras da Cidade de Petrolina, NR 24 do Ministério do Trabalho e Emprego e a NBR 9050.

4.8.3. Fornecimento e instalação de espelhos, duchas higiênicas, tampas de bacia e chuveiros, sendo este último nos banheiros dos vestiários e em outros locais indicados pela Administração.

4.8.4. Torneiras de lavatórios deverão ser do tipo temporizadoras com aerador, reguladas para baixa pressão ou com sensores.

4.8.5. Vasos sanitários devem possuir caixas acopladas, do tipo duplo fluxo para 3 e 6 litros.

4.8.6. Cubas em tampos de mármores ou de granitos, conforme a definição do projeto de arquitetura.

4.8.7. Nas copas, balcão em granito com cuba em aço inox, comprimento mínimo de 1,60 m, dotado de armário em MDF na parte inferior e superior, resistente à umidade, revestido com laminado melamínico.

4.9. INSTALAÇÕES DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO

4.9.1. O projeto e a execução dos serviços deverão seguir as normas técnicas da ABNT – especialmente a NBR 17240 – e as determinações do Corpo de Bombeiros Militar.

4.9.2. A área privativa deverá contar com sistema de detecção e alarme de incêndio, sistema de combate a incêndio, de acordo com as exigências previstas para a classificação da edificação, determinada pelo Corpo de Bombeiros Militar.

4.9.3. O projeto das instalações de prevenção e combate a incêndio da área privativa deverá ser aprovado junto ao Corpo de Bombeiros Militar. O AVCB emitido deverá ser entregue à AGU. É da Contratada a responsabilidade sobre a tramitação de aprovação do projeto e emissão do AVCB junto ao Corpo de Bombeiros Militar.

4. VALOR ESTIMADO E ORÇAMENTO

4.1. O valor da contratação será obtido por meio da prospecção do mercado imobiliário, e do processo de Chamamento Público. Através desse processo, será possível identificar a oferta de imóveis que atendem aos requisitos apresentados neste Termo de Referência.

4.2. A partir do resultado da avaliação do imóvel ofertado e caso aceito pelo órgão público proponente, 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

5.2. Caso se encontre apenas um imóvel em condições de atender a AGU, a Administração poderá optar pela inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133, de 2021.

5.2. Caso se identifique mais de um imóvel em condições de atender AGU o procedimento de prospecção servirá de respaldo para a tomada de decisão referente a realização do certame licitatório.

6. CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO IMÓVEL

6.1. A proposta deverá possuir, de forma expressa, as especificações do objeto em razão das exigências deste Termo de Referência, 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 Termo de Referência. 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

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

7.1.1. Certidão de Regularidade do FGTS;

7.1.2. Certidão negativa de Débito com o INSS;

7.1.3. Certidão Negativa de Débito com a Receita Federal;

7.1.4. CNDT – Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;

7.1.5. CEIS – Portal da Transparência;

7.1.6. CADIN – no SIAFI; e

7.1.7. Certidões que comprovem a regularidade perante as Fazendas Estadual, Distrital e Municipal do domicílio ou sede do Contratado.

8. PRAZOS

8.1. A AGU poderá optar pela inexigibilidade de licitação caso identifique imóvel em condições de atender às suas necessidades e intenciona celebrar contrato administrativo com prazo de vigência de **60 (sessenta) meses**.

8.2. A AGU entrará no imóvel no prazo de 240 (duzentos e quarenta) dias, após a assinatura do contrato, ficando a cargo do futuro locador a disponibilização do imóvel devidamente configurado com toda a infraestrutura, materiais, serviços terceirizados e documentos especificados neste Termo de Referência e Caderno Técnico de Especificações, além daqueles exigidos pela legislação específica.

8.3. O prazo de 240 (duzentos e quarenta) dias compreende as etapas de elaboração dos layouts, elaboração dos projetos, análise e aprovação dos projetos pela AGU e órgãos competentes, bem como a execução da adequação do imóvel, observados os critérios e requisitos estabelecidos neste Termo de Referência.

8.4. O início da execução da adequação do imóvel ficará condicionado à prévia aprovação dos projetos pela equipe técnica da AGU.

8.5. Os critérios de sustentabilidade são aqueles previstos nas especificações do objeto e/ou obrigações da contratada e/ou no edital como requisito previsto em lei especial

9. DISPOSIÇÕES FINAIS

9.1. As especificações mínimas exigidas para ofertar imóvel encontram-se neste Termo de Referência.

9.2. As informações gerais que balizarão o Chamamento Público estão apresentadas no Edital.

9.3. As informações contidas neste Termo de Referência não são classificadas como sigilosas

10. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.

Despacho: PORTARIA Nʃ 3/2026/COPLAN/SAD5R/SGA/AGU, DE 30 DE JULHO DE 2026

KASSIUS ROBERTO ANES DE CARVALHO

Membro da comissão de contratação

Assinou eletronicamente em 11/11/2026 às 17:12:43.

Despacho: PORTARIA Nʃ 3/2026/COPLAN/SAD5R/SGA/AGU, DE 30 DE JULHO DE 2026

ALEXANDRA VIEIRA HAZIN

Membro da comissão de contratação

Assinou eletronicamente em 12/11/2026 às 09:13:32.