

02
JG

CADERNO DE ESTUDOS TÉCNICOS

LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL
RIO DE JANEIRO/RJ (ANTIGA SEDE DA CBTU)



CBTU
Companhia Brasileira
de Trens Urbanos



PÁTRIA AMADA
BRASIL
GOVERNO FEDERAL

JG



CADERNO DE ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL RIO DE JANEIRO/RJ (ANTIGA SEDE DA CBTU)

1. INFORMAÇÕES BÁSICAS

- 1.1. Este documento tem por objetivo apresentar informações e estabelecer critérios técnicos com vistas a subsidiar o recebimento de propostas de locação não residencial de imóvel para abrigar os empregados da CBTU mantidos em labor na cidade do Rio de Janeiro - antiga sede da Administração Central da CBTU – por força de medida liminar judicial.
- 1.2. Inicialmente, cumpre registrar, por oportuno, que apesar da mudança da sede da Administração Central da Companhia, do Rio de Janeiro/RJ para Brasília/DF, orientada pelo Ministério do Desenvolvimento Regional e aprovada pelo Conselho de Administração – 65^a Reunião Extraordinária, e pela Assembleia Geral Extraordinária, em 27 de janeiro de 2021 e iniciada no ano de 2021; atualmente a CBTU continua mantendo empregados exercendo suas atribuições na antiga sede, por força de medida liminar judicial.
- 1.3. Neste sentido, foi editada a Resolução da Diretoria nº 002-2021, cujo item nº 21 traz previsão no sentido de que caberá as Diretorias estruturar seu planejamento para manterem as atividades necessárias durante todo o processo de transferências consensuais, bem como para operar normalmente considerando a possibilidade de vir a manter, temporariamente, empregados tanto no Rio de Janeiro como em Brasília.
- 1.4. Outrossim, o imóvel atualmente ocupado pela CBTU na cidade do Rio de Janeiro, de propriedade da União e administrado por sua Secretaria de Patrimônio (SPU), se encontra em processo de desocupação e reversão para fins de alienação; conforme Ofício SEI nº 336752/2021/ME.
- 1.5. Desta forma, a locação não residencial que ora se especifica, se fundamenta no propósito da manutenção das condições mínimas para os empregados em exercício na antiga sede da CBTU/AC, mantidos por força de medida liminar judicial, desempenharem suas atividades.
- 1.6. Este Caderno será parte integrante do Edital de Chamamento Público para a prospecção do mercado imobiliário visando efetivar a locação acima referida, a ser conduzido pela Gerência Geral de Licitação, com apoio de Comissão multidisciplinar especialmente designada para fins de avaliação e classificação dos imóveis ofertados.
- 1.7. A locação não residencial será regulada pela Lei nº 13.303/2016, pelo RILC-CBTU, pela Lei nº 8.245/1991, pelos demais normativos compatíveis com o assunto editados pelo Poder Executivo Federal, pelas normas técnicas complementares pertinentes, pelas orientações e jurisprudência do Tribunal de Contas de União – TCU e pelos preceitos de direito privado.



- 1.7.1. Relativamente aos normativos editados pelo Poder Executivo Federal, destaca-se a utilização, no que couber, da Portaria Conjunta SEGES/SPU nº 38/2020 e do Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Imóveis Institucionais da Administração Federal direta, autárquica e fundacional editado pelo Ministério da Economia.
- 1.8. O prazo de vigência do contrato de locação não residencial será de 30 (trinta) meses, prorrogáveis sucessivamente, nos termos dos artigos 3º e 51 da Lei nº 8.245, de 1991, combinado com o inciso II do art. 71 da Lei nº 13.303, de 2016, observados os requisitos legais, regulamentares e contratuais.
- 1.9. O contrato de locação poderá ser rescindido pela CBTU, sem ônus, exceto eventuais resarcimentos inerentes à ocupação, mediante aviso prévio escrito não inferior a 30 (trinta) dias, nas seguintes hipóteses:
 - 1.9.1. Após o período mínimo de 12 (doze) meses de locação; ou
 - 1.9.2. Na hipótese de decisão judicial que altere, revise ou reverta a situação fática atual de manutenção de empregados da Companhia na cidade do Rio de Janeiro/RJ.

2. RESPONSÁVEIS PELA ELABORAÇÃO

- 2.1. Este Caderno de Especificações Técnicas, doravante denominado tão somente “Caderno”, foi elaborado pela Gerência Técnica de Apoio Administrativo – GEAPO, conforme atribuição prevista no Manual de Organização da Administração Central; com o apoio, no que couber, da Gerência Geral de licitação - GALIC, com base em interpretação analógica do art. 54-A, § 2º, do RILC-CBTU.
- 2.2. As especificações relativas às instalações técnicas (elétricas, eletrônicas, hidrossanitárias e pluviais, sistema de tecnologia da informação, sistema de climatização, dentre outros), serão especialmente ratificadas pelas áreas da CBTU cujas atribuições sejam com elas compatíveis.

3. IMÓVEL A SER LOCADO

- 3.1. O imóvel a ser locado deverá estar localizado na região central do Rio de Janeiro, preferencialmente nos seguintes bairros/regiões: (i) Centro; (ii) Cidade Nova; (iii) Uruguaiana; (iv) Candelária; (v) Castelo; (vi) Praça XV; (vii) Carioca; (ix) Cinelândia; e (x) Passeio.
 - 3.1.1. Para efeito de delimitação geográfica, considera-se Centro o espaço compreendido em toda a extensão das Avenidas Presidente Vargas e Rio Branco.
- 3.2. O imóvel deverá estar com a toda a infraestrutura de serviços básicos indispensáveis que suporta uma edificação, referente ao sistema viário, saneamento (sistema de esgoto e de distribuição de água) e de fornecimento de energia da localidade totalmente concluída no momento da entrega das chaves, e em plenas condições de operação e funcionamento.
- 3.3. Considerando critérios de eficiência, economicidade, praticidade e redução da máquina administrativa, a locação de imóvel não residencial pretendida pela



CBTU deverá, preferencialmente, ser do tipo multiusuário, em regime de condomínio; sendo certo que a Companhia arcará com os encargos condominiais do imóvel.

- 3.3.1. As despesas de condomínio deverão incluir, **preferencialmente**: (i) tributos (IPTU, Taxa de Iluminação Pública, Taxa de Incêndio, dentre outros); (ii) seguros e licenças; (iii) água; (iv) energia elétrica; (v) manutenção predial corretiva e preventiva (elétrica, hidráulica, bombas, geradores, escadas, portões, cancelas, catracas, extintores de incêndio, detectores de fumaça, sprinklers, dentre outros); (vi) manutenção corretiva e preventiva do sistema de climatização; (vii) manutenção corretiva e preventiva dos elevadores; (viii) vigilância dos acessos e áreas comuns; (ix) recepção dos acessos; (x) limpeza e conservação das áreas comuns; (xi) coleta de resíduos; e (xii) brigada de incêndio;
- 3.3.2. Além das despesas acima, deverão ser oferecidas ***facilities*** como link de internet, telefonia e pequenos reparos, resarcidos na forma do item subsequente;
- 3.3.3. Os custos com as despesas acima previstas, bem como aqueles considerados despesas ordinárias de condomínio (art. 23, inciso XII e § 1º da Lei nº 8.245/91), serão pagos pelo Locador e, posteriormente, resarcidos pela CBTU, mediante rateio, em valor variável e proporcional a área de ocupação locada;
- 3.3.4. Relativamente aos valores dos tributos (IPTU, Taxa de Iluminação Pública, Taxa de Incêndio, dentre outros), eles serão resarcidos pela CBTU mediante rateio, em valor proporcional a área de ocupação locada;
- 3.4. Será admitido o oferecimento de imóveis para locação do tipo **monousuário**, desde que o locador (proprietário) se responsabilize pela gestão/manutenção das áreas e equipamentos comuns da edificação, incluídos os serviços e tributos elencados no item anterior; com posterior resarcimento pela CBTU, na forma acordada no instrumento contratual.
- 3.5. Além das despesas descritas no item 3.3, é desejável que o Locador possua condições para oferecer serviço especializado de arquitetura a fim de dar suporte e/ou executar eventuais modificações/alterações do layout das áreas de ocupação locadas pela CBTU, com posterior resarcimento pela Companhia, na forma acordada no instrumento contratual.
- 3.6. O padrão de ocupação pretendido, composto pela área de escritórios (AE) e áreas comuns do imóvel deverá possuir entre, aproximadamente, 1.100 m² (mil e cem metros quadrados) e 1.320 m² (mil e trezentos e vinte metros quadrados).
 - 3.6.1. Para fins de cálculo da área de escritórios (AE), deve-se considerar aquelas áreas privativas destinadas ao trabalho dos empregados, colaboradores, estagiários e terceirizados, que reúnem as áreas para o trabalho individual e compartilhado, necessárias ao desempenho das atividades administrativas às quais se destina o imóvel;



- 3.6.2. Considerando o quantitativo de empregados mantidos no Rio de Janeiro, a área de escritórios (AE) do imóvel deverá possuir entre, aproximadamente, 1.000 m² (mil metros quadrados) e 1.100 m² (mil e cem metros quadrados);
- 3.6.3. Para fins de análise do padrão de ocupação do imóvel, serão computadas as áreas comuns do imóvel, destinadas a arquivos, garagem, depósito, sala técnica, dentre outros, doravante denominadas áreas gerais (AG), cujo percentual a ser considerado varia de 10% (dez por cento) a 20% (vinte por cento) da área de escritórios (AE);
- 3.6.4. Para o cálculo do custo unitário, em R\$/m², será considerado o valor total da proposta, em relação a Área Total (AT) ofertada, incluindo as áreas de escritórios e gerais;
- 3.6.5. Dessa forma, entende-se como área total o somatório da área de escritórios e das áreas gerais, AT = AE + AG.
- 3.7. O imóvel deve atender às seguintes necessidades e exigências:
- 3.7.1. No caso de o espaço pretendido for distribuído em mais de um andar, deverá ser disponibilizado à CBTU andares contíguos para as áreas de escritório;
- 3.7.1.1. Não serão aceitas as propostas que apresentem espaços para as áreas de escritório dispersos ou não adjacentes ainda que localizados em um mesmo prédio;
- 3.7.2. **O imóvel deverá oferecer, impreterivelmente, meios informatizados de controle de acesso em todas as suas áreas (identificação facial; biométrica, cartão de acesso, dentre outros); além de possibilitar que a CBTU instale seus próprios meios de controle em suas áreas privativas;**
- 3.7.2.1. **A CBTU poderá solicitar, a qualquer tempo, informações relativas ao acesso de seus empregados, se responsabilizando, expressamente, pela necessidade de tratamento de dados pessoais, com observância estrita da Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD) – Lei nº 13.709/2018;**
- 3.7.3. Instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias e de telefonia já constituídas e em acordo com as respectivas normas técnicas;
- 3.7.4. Apresentar um sistema racional de execução, permitindo mudanças de uso e reformas, oferecer soluções de fácil manutenção, conservação, limpeza e segurança, bem como a estabilidade predial, a higiene, a salubridade e o conforto ambiental, térmico e acústico, deverão ser assegurados pelo correto emprego, dimensionamento e aplicação de materiais e elementos construtivos, conforme exigido nas leis e normas técnicas;
- 3.7.5. Oferecer iluminação natural e aeração em todos os compartimentos habitáveis, por intermédio de janelas ou vãos que se comuniquem diretamente com espaços exteriores ou com áreas abertas, conforme os parâmetros mínimos dispostos na legislação;



- 3.7.6. Conter elevadores com o intuito de facilitar a locomoção entre os pavimentos, com peso e capacidade adequado ao atendimento do fluxo de empregados, colaboradores e visitantes em geral;
- 3.7.7. Atender ao preconizado na Norma NBR 9050, com a disponibilização de um conjunto de alternativas de acesso à edificação aos espaços públicos integrados que atendam às necessidades de pessoas com diferentes dificuldades de locomoção e que ofereçam condições de utilização com segurança e autonomia, como, por exemplo, a existência de rampas de acesso com declividades adequadas; elevadores e sanitários adequadamente adaptados para portadores de necessidades especiais; e
- 3.7.8. Possuir espaço onde seja possível montar uma sala de reunião com dimensões aproximadas de 15x12 metros.
- 3.8. O imóvel deverá atender a todas as prescrições estabelecidas em Códigos, Leis ou normas federais e locais, as normas e padrões das concessionárias de serviços públicos de eletricidade, águas e telefonia e do Corpo de Bombeiros Militar, bem como apresentar o respectivo *habite-se*.
- 3.9. Os elementos construtivos e componentes físicos que integram a edificação deverão atender à legislação de uso e ocupação do solo, bem como ao conjunto de normas urbanísticas contidas no Plano Diretor do Rio de Janeiro/RJ, caso existente.
- 3.10. O imóvel deverá estar disponível para ocupação em um prazo máximo de até 60 dias (sessenta) dias contados da data de aprovação do projeto de layout pela CBTU.

4. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

- 4.1. Quanto a localização, tem-se como requisitos para o imóvel:
- 4.2. Estar localizado na região central do Rio de Janeiro, preferencialmente nos seguintes bairros/regiões: (i) Centro; (ii) Cidade Nova; (iii) Uruguaiana; (iv) Candelária; (v) Castelo; (vi) Praça XV; (vii) Carioca; (ix) Cinelândia; e (x) Passeio;
 - 4.2.1. Para efeito de delimitação geográfica, considera-se Centro o espaço compreendido em toda a extensão das Avenidas Presidente Vargas e Rio Branco;
- 4.3. Estar atendido por, no mínimo, 2 (dois) modais de transporte público regular utilizado na cidade do Rio de Janeiro, cujas paradas ou acessos devem distar até 600 (seiscentos) metros do acesso principal do imóvel;
- 4.4. Desejável que no seu entorno tenha oferta de serviços de alimentação (restaurantes e lanchonetes), além de serviços bancários e comércio variados;
- 4.5. Desejável que seja atendido com estacionamento, público ou privado, nas proximidades;
- 4.6. Possuir vias de acesso pavimentadas;
- 4.7. Situar-se em local atendido pelo sistema de coleta seletiva de lixo.

5. QUALIDADE DO ESPAÇO INTERNO

- 5.1. Quanto aos espaços internos, tem-se como requisitos:





- 5.2. Vãos amplos e livres, permitindo melhor aproveitamento do espaço com os mobiliários pretendidos, que em sua maioria são estações de trabalho que acomodam em média de 4 e 6 pessoas;
- 5.3. Espaços concebidos com observância das leis e normas técnicas pertinentes:
 - 5.3.1. Normas técnicas da ABNT – NBR 9050 e NBR 9077;
 - 5.3.2. Normas do Corpo de Bombeiros Militar do Rio de Janeiro/RJ;
 - 5.3.3. Normas do Código de Obras e Edificações do Rio de Janeiro;
 - 5.3.4. Às normas técnicas existentes para dimensionamento de ambientes, como os sanitários, vestiários, refeitórios, dentre outros; e
 - 5.3.5. Demais normativos aplicáveis.
- 5.4. A fim de viabilizar o aproveitamento de divisórias e mobiliários, a altura do pé-direito nas áreas destinadas a escritórios deverá ser de, no mínimo, 2,40 m (do piso ao forro);
- 5.5. Deverá existir meio informatizado de controle em todos acessos, além de infraestrutura para a CBTU instalar seu próprio meio de controle na sua área privativa;
- 5.6. Possibilitar a instalação de, ao menos, uma copa equipada com pia, torneira, tomadas de energia (110V) e espaço suficiente para a colocação de eletrodomésticos (geladeira, cafeteira, purificador de água e forno de micro-ondas);
- 5.7. É desejável que o imóvel ofereça ao locatário Sala Técnica para alocação de infraestrutura de Tecnologia da Informação e Comunicação;
- 5.8. Atender às prescrições estabelecidas em códigos de edificações, leis ou normas federais e distritais, as normas e padrões das concessionárias de serviços públicos de eletricidade, águas, telefonia e do Corpo de Bombeiro Militar do Distrito Federal, bem como apresentar a Carta de Habite-se;
- 5.9. O proprietário deverá fornecer os projetos *as built* do prédio.

6. INFRAESTRUTURA E ACABAMENTO

- 6.1. A edificação deverá ser entregue com acabamento pronto, em bom estado de conservação, incluindo forro, piso, pintura e iluminação completas.
- 6.2. A área destinada para os equipamentos de informática como nobreak, data center e racks, deverão possuir piso elevado.
- 6.3. As paredes deverão ser em alvenaria e/ou *drywall*.
- 6.4. As áreas molhadas (copas, banheiros e áreas de serviço) deverão ser revestidas com cerâmica e/ou outro material que resista à umidade. Os demais ambientes poderão ser pintados com tinta lavável dos tipos PVA, acrílica, lisa, preferencialmente, na cor branca, ou possuir outro revestimento de acordo com o projeto de arquitetura.
- 6.5. As copas deverão possuir bancada de material resistente a água.
- 6.6. Possuir banheiros em número compatível com a lotação do prédio, dimensionados segundo exigências do Código de Obras da Cidade, inclusive os de acessibilidade, observando-se, ainda:



- 6.6.1. Em caso de prédios em condomínios, em que os banheiros sejam localizados em área compartilhada, devem ser disponibilizar todos os itens para pleno funcionamento dos banheiros;
- 6.6.2. Disponibilizar lavatórios com ou sem colunas ou apoiados em tampos de material resistente a água;
- 6.6.3. Possuir janelas de ventilação ou sistema de exaustão nos banheiros.
- 6.7. Desejável que o teto das áreas internas das salas, em cor clara, preferencialmente branco, seja em forro de fibra mineral, gesso acartonado, modulares fixos e/ou removíveis, contanto que haja uma área mínima entre o forro e a laje que viabilize a manutenção predial.
- 6.8. Ausência de trincas, fissuras, vazamentos, infiltrações, manchas em pisos, forros e paredes.
- 6.9. É desejável que o imóvel possua automação predial, com monitoramento, dentre outros: elétrica, hidráulica, ar-condicionado, elevadores, sistema moderno de detecção de incêndio, garagens, portarias e áreas comuns com sistema de CFTV digital.
- 6.10. Possuir fachadas em perfeitas condições de apresentação.
- 6.11. Apresentar iluminação e ventilação natural.
- 6.12. Possuir elevadores com o intuito de facilitar a locomoção entre os pavimentos, com peso e capacidade adequado ao atendimento do fluxo de pessoas que frequentam o imóvel, inclusive de portadores de necessidades especiais, dimensionados de acordo com as normas técnicas ABNT NBR 207/1999, ABNT NBR 5665/1983, ABNT NBR NM 313/2007 e NBR 13.994/2000 da ABNT e demais normas correlatas, bem como para atendimento ao transporte de cargas; exceto para imóveis com área total em pavimento térreo.

7. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E ELETRÔNICAS

- 7.1. A partir do programa de necessidades e do Layout fornecidos pela CBTU, deverão ser elaborados e executados pelo proprietário os projetos das instalações elétricas de baixa tensão, iluminação e tomadas da rede comum (TUGs) e da rede estabilizada (computadores, reprografia, impressoras e servidores), bem como os projetos do sistema de cabeamento lógico estruturado e seus componentes.
- 7.2. As instalações elétricas de baixa tensão (iluminação e tomadas) 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:
 - 7.2.1. NBR-5.410 - Instalações Elétricas de Baixa Tensão;
 - 7.2.2. NBR-5.413 - Iluminância de Interiores;
 - 7.2.3. NBR-6880 – Condutores de cabos isolados e;
 - 7.2.4. NBR-7288 – Cabos de potência com isolação sólida extrudada de cloreto de polivinila (PVC) ou polietileno (PE) para tensões de 1 KV a 6KV.
- 7.3. A instalação deverá contemplar, no mínimo, os seguintes itens:



- 7.3.1. Alimentação dos quadros da edificação derivada diretamente da subestação;
- 7.3.2. Circuitos parciais e circuitos terminais de iluminação (interna e externa) e tomadas;
- 7.3.3. Circuitos estabilizados, para computadores, copiadoras, impressoras, relógios de ponto e servidores;
- 7.3.4. Quadros elétricos independentes e individuais para acomodar os circuitos de iluminação, tomadas, sistema de ar-condicionado e rede estabilizada;
- 7.3.5. Circuitos independentes entre si para tomadas de rede normal, tomadas de rede ininterrupta e iluminação;
- 7.3.6. Disjuntores tipo DR e DPS, de acordo com as exigências da Norma NBR 5410;
- 7.3.7. Circuitos de iluminação de emergência;
- 7.3.8. Sistema de proteção contra descargas atmosféricas e aterramento (SPDA).
- 7.3.9. Os circuitos para tomadas de uso geral, iluminação e tomadas para rede lógica, deverão ser independentes entre si;
- 7.3.10. O nível de iluminância deverá ser compatível com a Norma NBR 5413;
- 7.3.11. As luminárias devem ter difusores em aletas parabólicas em alumínio anodizado brilhante de alta pureza, ou outro tipo com igual ou maior eficiência. As lâmpadas devem ser do tipo fluorescente T8 ou com maior ou igual eficiência;
- 7.3.12. No dimensionamento do sistema elétrico deverá estar incluída uma capacidade de expansão da carga futura de, no mínimo, 30%;
- 7.3.13. As instalações elétricas deverão ser preferencialmente embutidas, podendo, excepcionalmente, em alguns locais serem aparentes em eletrodutos;
- 7.3.14. Cada posto de trabalho deverá ter no mínimo 3 (três) tomadas de energia elétrica estabilizada e uma tomada de alimentação da rede, todas alimentadas em 110 V;
- 7.4. Desejável que o imóvel possua gerador de energia elétrica para, em caso de falta de energia fornecida pela concessionária, suprir: o sistema de iluminação das áreas comuns; o funcionamento de, pelo menos, um elevador; os itens do sistema de prevenção e combate a incêndios; e todos os dispositivos da sala de equipamentos de tecnologia da informação, inclusive o seu ar-condicionado.

8. INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS E PLUVIAIS

- 8.1. As instalações hidrossanitárias deverão ser executadas de acordo com as normas da ABNT e as premissas destas especificações.
- 8.2. O edifício deverá apresentar ausência de quaisquer tipos de vazamentos de água fria e pluvial nas áreas internas e cobertura.
- 8.3. Todos os banheiros, copas e áreas de serviços deverão apresentar louças, registros, válvulas e metais em perfeitos estados de conservação e utilização.
- 8.4. Desejável ter sistema de reuso de água.



- 8.5. Quanto às instalações, o imóvel deverá atender às seguintes exigências:
- 8.5.1. Caixa d'água dimensionada para a ocupação prevista da população do imóvel, suficiente para atendimento do consumo médio diário de 2 (dois) dias, bem como em perfeitas condições de uso, inclusive com realização de limpeza antes da ocupação pela CBTU, no caso de a limpeza ter sido efetuada em período superior a seis meses;
 - 8.5.2. Torneiras de lavatórios do tipo temporizadoras ou com sensores e torneiras de pias com aeradores, para atender aos requisitos de sustentabilidade;
 - 8.5.3. Sistema de drenos para equipamentos de ar-condicionado;
 - 8.5.4. Deverá disponibilizar área destinada a depósito de material de limpeza (DML);
 - 8.5.5. Cobertura impermeabilizada, telhas em perfeito estado de conservação, calhas, tubos de queda e caixas coletoras de águas pluviais, de acordo com a Norma NBR 10.844 – Instalações Prediais de Águas Pluviais.

9. SISTEMA DE CLIMATIZAÇÃO

- 9.1. O sistema de refrigeração deverá estar de acordo com as normas da ABNT, atentando-se para o layout dos diversos ambientes, a localização das unidades evaporadoras, condensadoras, drenos e suportes.
- 9.2. Desejável que o sistema de ar-condicionado possua nível de eficiência “A” do PROCEL ou equivalente.
- 9.3. Desejável que o sistema de ar-condicionado possa ser operado por meio de central, com sistema de automação que controle temperatura, liga/desliga, verificação de funcionamento.
- 9.4. Todos os materiais utilizados e todos os procedimentos adotados devem ter sido observados com rigor, de forma a garantir a qualidade e a padronização das instalações. Considerar, entre outras, as normas:
 - 9.4.1. ABNT NBR 16401/2008, Partes 1 a 3 - Instalações de ar-condicionado – Sistemas centrais e unitários;
 - 9.4.2. ABNT NBR 10080/1987 Instalações de ar-condicionado para salas de computadores – Procedimento.
- 9.5. O sistema de climatização deverá incluir a renovação de ar, conforme estabelecido nos seguintes normativos:
 - 9.5.1. Portaria nº 3.523, de 28 de agosto de 1998 - Ministério da Saúde;
 - 9.5.2. Resolução - RE nº 09, de 16 de janeiro de 2003 – ANVISA.
- 9.6. Os sistemas de ar-condicionado somente serão considerados para fins de seleção caso estejam em perfeitas condições de uso, com plano de manutenção preventiva atualizado, possuam controle de temperatura e sejam considerados tecnicamente aptos a prover a refrigeração necessária para as unidades que serão instaladas, conforme layout previamente definido.
- 9.7. Os equipamentos terão, preferencialmente, controles individuais para cada ambiente de modo a que se possa operar com eficiência no controle do consumo de energia, pelo desligamento dos aparelhos destes ambientes quando desocupados.



- 9.8. Desejável que a climatização da sala de equipamentos de tecnologia da informação (sala cofre/sala segura) tenha equipamento de ar-condicionado que funcione 24 (vinte e quatro) horas por dia, 7 (sete) dias por semana e contar com equipamento de backup (sistema redundante), que seja de precisão, sendo pelo menos um equipamento alimentado por gerador.

10. SISTEMA DE SEGURANÇA

- 10.1. O imóvel deverá possuir meios informatizados de controle de acesso em todas as suas áreas (identificação facial; biométrica, cartão de acesso, dentre outros); além de possibilitar que a CBTU instale seus próprios meios de controle em suas áreas privativas.
- 10.1.1. A CBTU poderá solicitar, a qualquer tempo, informações relativas ao acesso de seus empregados, se responsabilizando, expressamente, pela necessidade de tratamento de dados pessoais, com observância estrita da Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD) – Lei nº 13.709/2018
- 10.2. Deverá ser permitido à CBTU instalar controle de acesso próprio nos acessos para a sua área privativa.
- 10.3. Desejável que possua circuito fechado de TV próprio CFTV, instalado nas entradas e saídas do prédio e nas áreas comuns do imóvel.

11. SISTEMA DE TECNOLOGIA DA INFORMAÇÃO E COMUNICAÇÃO

- 11.1. De acordo com o projeto arquitetônico elaborado em conjunto pelo locador e pela CBTU, deverão ser elaborados e executados, pelo proprietário, os projetos e as instalações elétricas e lógicas, observados os normativos pertinentes.
- 11.2. O locador deverá disponibilizar **INTERNET** na área privativa locada pela CBTU, cujos custos serão resarcidos pela Companhia na fatura de condomínio.
- 11.3. A *internet* a ser disponibilizada deverá atender aos seguintes requisitos:
- 11.3.1. Link de comunicação corporativo dedicado para acesso à internet com velocidade mínima de 100 Mbps (cem megabits por segundo) Full (Download/Upload);
- 11.3.2. Velocidade 100% garantida para Download e Upload.
- 11.3.3. Deverá estar disponível 24 (vinte e quatro) horas por dia, 7 (sete) dias por semana, com SLA médio mensal de 99,60% (noventa e nove inteiros e sessenta décimos por cento) do tempo disponível e a menor latência possível;
- 11.3.3.1. Para elucidação, considerando a disponibilidade mensal do serviço, considerar-se-á a quantidade de dias do mês (Exemplo: Caso o mês possua 30 dias, teremos: $30 \times 24\text{hs} \times 60\text{min} = 43.200\text{min}$, equivalentes a 100% de disponibilidade. Entretanto, a disponibilidade estipulada pela é de 99,60%, equivalendo a 43.027 minutos. Assim, teremos calculados 0,40%, que equivalem a 173 minutos previstos no mês para indisponibilidade do sistema);



- 11.3.4. A média mensal de perda de pacotes não deverá exceder a 2% (dois por cento);
 - 11.3.5. Deverá ser disponibilizado no mínimo 2 (dois) endereços IP público IPV4;
 - 11.3.6. Deverão ser disponibilizados todos os equipamentos necessários para implementar os serviços de comunicação, incluindo roteadores, equipamentos de conexão, cabos, conectores e demais itens que se fizerem necessários;
 - 11.3.7. Os roteadores deverão ser devidamente configurados e administrados pela CONTRATADA e todas as senhas de acesso, com perfil de consulta, do roteador ou equipamentos gerenciáveis que permaneçam nas dependências da CBTU, deverão ser de domínio da CBTU;
 - 11.3.8. O roteador deverá possuir, no mínimo 2 (duas) portas Gigabit Ethernet Full Duplex de 1000 Mbps ou superiores, cada interface deverá ser configurada e disponibilizar um up-link de comunicação para os equipamentos L3 (*Firewall*) da CONTRATANTE;
 - 11.3.9. O roteador deverá ser dimensionado para operar com carga máxima de CPU e memória em 80%, com base na média de, no mínimo, 5 minutos. Caso seja identificado, durante a execução do contrato, um roteador com uso de CPU ou memória acima deste limite, este deverá ser substituído ou atualizado, sem ônus adicional para a CBTU;
 - 11.3.10. O roteador deverá suportar o padrão IEEE 802.1Q;
 - 11.3.11. O roteador deverá suportar a implementação de VPN (Virtual Private Network);
 - 11.3.12. Os equipamentos na data da sua instalação não podem estar classificados com “end-of line” ou “end-of-sale” nos sites dos fabricantes.
- 11.4. A(s) Sala(s) Técnica(s) deverá(ão) possuir:
 - 11.4.1. Iluminação adequada de LED;
 - 11.4.2. Baixa probabilidade de inundação, alagamentos, infiltrações e incêndio;
 - 11.4.3. Acesso às eletrocalhas do cabeamento de fibras ou UTP;
 - 11.4.4. Pontos elétricos trifásicos com capacidade mínima de suportar os alvos de tecnologia, tais como switches e firewalls;
 - 11.4.5. Porta com tranca a fim de garantir a segurança dos equipamentos e instalações de tecnologia;
 - 11.4.6. Sistema de CFTV com monitoramento 24x7 pela equipe de segurança do prédio;
 - 11.4.7. Sistema de refrigeração;
 - 11.4.8. Rack de no Mínimo 42 U X 19" X 1200 MM — Porta frontal e traseira vazadas, fecho escamoteável em ambas as portas, com laterais.
 - 11.4.9. Duas unidades de organizadores de cabos verticais por Rack, instalados no Rack nas laterais direita e esquerda para manter os cabos de forma organizada e ordenada nos racks torre em projetos que demandam alta densidade de cabos.



- 11.4.10. Duas unidades de Régua de tomadas PDU 10A e/ou 20A com 12 tomadas padrão NBR14136 instalados por Rack e energizadas com terminação padrão STECK.
- 11.5. É desejável que o sistema de cabeamento estruturado, atenda aos seguintes requisitos:
- 11.5.1. O cabeamento lógico horizontal dos andares deverá ser disposto de forma estruturada com, preferencialmente, cabos de categoria 6 ou superior de par trançado não blindado (U/UTP), com classe de flamabilidade tipo CM, sólidos e instalados entre os pontos de utilização (estações de trabalho, pontos eletrônicos e impressoras) e *patchpanels* (distribuidor);
 - 11.5.2. Cada estação de trabalho deverá possuir, pelo menos, 1 (um) ponto lógico para cabeamento, preferencialmente, de categoria 6 (seis) ou superior;
 - 11.5.3. Para cada estação de trabalho e equipamentos de rede, especificados no item 7.3.3, no projeto arquitetônico elaborado em conjunto pelo locador e pela CBTU será fornecido dois *patchcoards* a fim de garantir a conectorização fíbrica a fíbrica entre a estrutura física e lógica;
 - 11.5.4. O imóvel deverá dispor de sala técnica com, no mínimo, 11 m², para equipamentos de telecomunicações (tipo rack), com sistema de refrigeração controlada e rack;
 - 11.5.4.1. Neste ponto, o imóvel deverá possuir uma sala técnica com as especificações acima, em cada andar disponibilizado à CBTU.
 - 11.5.4.1.1. O cabeamento lógico vertical para interligação das salas técnicas deverá ser disposto de forma estruturada com, no mínimo, 2 pares de fibra óptica multimodo, conectando cada sala técnica, por meio de Distribuidores Internos Ópticos (DIO).
 - 11.5.4.1.2. Deverá fornecer Patch Cord Fibra Óptica LC-LC multimodo de no mínimo 2 metros para interligação do DIO aos equipamentos da sala técnica.
 - 11.5.5. Possuir caixas de consolidações ao longo do trajeto do cabeamento estruturado, contendo, no mínimo, 24 portas para facilitar a distribuição de pontos;
 - 11.5.6. Os projetos e a execução do cabeamento lógico, horizontal e vertical, deverão estar em conformidade com as normas da ABNT e demais recomendadas oficialmente por entidades competentes.
 - 11.5.7. O relatório de certificação e mapa dos pontos devem ser entregues a CBTU juntamente com o projeto de lógica;

12. SISTEMA DE PREVENÇÃO E COMBATE À INCÊNDIO

- 12.1. O sistema de prevenção e combate a incêndio deverá seguir as Normas da ABNT e possuir atestado de vistoria e laudo do Corpo de Bombeiros que comprove o atendimento das exigências relativas ao imóvel.



12.2. Desejável que referido sistema possua os seguintes componentes:

- 12.2.1. central de incêndio;
- 12.2.2. detectores de fumaça;
- 12.2.3. acionadores sonoro-manauais, do tipo “quebra vidro”;
- 12.2.4. aviso sonoro, tipo sirene;
- 12.2.5. sinalização de emergência;
- 12.2.6. extintores de acordo com o tipo de fogo;
- 12.2.7. rede de sprinklers;
- 12.2.8. rede de hidrantes; e
- 12.2.9. portas corta-fogo nos acessos às escadas de incêndio.

13. REQUISITOS DE SUSTENTABILIDADE

- 13.1. Os requisitos de sustentabilidade esperados do imóvel são:
- 13.2. Atender aos requisitos mínimos referentes ao selo Etiqueta PROCEL para Edificações Energeticamente Eficientes, do Programa PROCEL Edifica: utilização de luminárias e lâmpadas com alta eficiência e níveis de iluminação compatível com o ambiente;
- 13.3. Desejável que o sistema de ar-condicionado possua nível de eficiência A do PROCEL ou equivalente;
- 13.4. Desejável que as torneiras dos lavatórios sejam do tipo temporizadoras ou com sensores e torneiras de pias com aerador;
- 13.5. Desejável possuir vidros de alta eficiência (ou sistema de fachada) capazes de proporcionar economia de energia por absorver menos calor e não sobrecarregar o sistema de climatização;
- 13.6. Desejável ter sistema de reuso de água;
- 13.7. Desejável que os banheiros possuam vasos sanitários com caixas acopladas do tipo duplo fluxo para 3 (três) e 6 (seis) litros, ou sistema com economia de água;
- 13.8. Desejável que os banheiros possuam mictórios sifonados com fechamento automático de fluxo de água, ou com sistema de economia de água.

14. LAYOUT

- 14.1. Após a assinatura do contrato de locação, o locador deverá disponibilizar arquiteto para, em conjunto com empregado da CBTU, ficar à frente da definição dos estudos dos layouts da área locada, bem como de sua aprovação junto à CBTU e, eventualmente, aos órgãos distritais.
 - 14.1.1. Os custos com a elaboração e execução dos layouts, bem como para as adaptações do imóvel para atendimento das necessidades da CBTU serão arcados pelo locador (proprietário), podendo referidos custos serem incluídos no preço do aluguel mensal, diluídos durante o prazo de vigência da locação; desde que eles sejam discriminados na proposta, quanto nas faturas mensais.
 - 14.1.2. Nesse caso, poderá ser estabelecida cláusula no instrumento contratual referente ao ressarcimento do saldo remanescente dos custos que trata o



subitem anterior em favor do locador para o caso de rescisão antecipada do contrato sem culpa dele.

- 14.2. A definição do layout, bem como eventuais alterações/modificações, deverão ser expressamente aprovadas pela CBTU, através de empregado ou grupo de empregados especialmente designados para tanto.
- 14.3. 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 da CBTU.
- 14.4. Poderá ser necessário respeitar a independência entre os diversos setores e os ambientes comuns a estes, sendo certo que mais de um estudo poderá ser solicitado, até que se encontre a solução ideal.

15. APRESENTAÇÃO E FORMA DE ENVIO DA PROPOSTA

- 15.1. Os interessados em participar do chamamento público poderão encaminhar propostas, no prazo Edital de Chamamento Público, do seguinte modo:
 - 15.1.1. **Meio eletrônico:** licitacao@cbtu.gov.br; assunto: “Proposta para Locação de Imóvel Não Residencial Multiusuário”; contendo arquivos referentes à documentação em formato (.pdf) e dispostos em pasta compactada (.zip).
- 15.2. Não será considerada proposta protocolizada após a data e horário limites constantes do item 15.1 acima;
 - 15.2.1. Até a data e horário limites para apresentação das propostas, o interessado poderá retirar ou alterar a proposta protocolizada;
 - 15.2.2. A proposta deverá ser apresentada sem emendas, rasuras, correção (corretivo líquido e outros) ou entrelinhas;
 - 15.2.3. A proposta deverá estar assinada pelo proprietário ou seu representante, desde que possua poderes para tanto;
 - 15.2.4. A proposta deverá ter validade de, no mínimo, 90 (noventa) dias. Não havendo indicação, será considerada como tal.
- 15.3. Poderão participar do Chamamento Público certame pessoas físicas ou jurídicas que explorem ramo de atividade compatível com o objeto do certame e que atendam às condições exigidas neste Caderno, bem como no Edital e seus Anexos.
- 15.4. As demais regras referentes às condições de participação, incluídas as eventuais vedações, estarão dispostas no Edital do Chamamento Público.
- 15.5. De modo a permitir a análise das condições de oferta do mercado imobiliário local e sua adequação ao padrão exigido pela CBTU, as propostas deverão apresentar, como condição mínima para que sejam analisadas, os seguintes tópicos:
 - 15.5.1. A descrição do imóvel, endereço, e instalações existentes que atendam às exigências mínimas estabelecidas no item 3 deste Caderno;
 - 15.5.2. Descrição da área total, da área de escritórios e das áreas gerais de acordo com o item 3.6 deste Caderno;
 - 15.5.3. Valor mensal total da proposta e custo unitário do metro quadrado, conforme descrito no item 3.6.5 deste Caderno;



- 15.5.4. Quantidade de pavimentos que serão destinados à alocação da CBTU/AC;
- 15.5.5. Quantidade total de pavimentos da edificação ou dos blocos para o caso de complexo de edifícios;
- 15.5.6. Identificação de quais dos requisitos desejáveis são ou serão atendidos pelo imóvel;
- 15.5.7. Quadro de áreas completo por pavimento;
- 15.5.8. Croquis ou plantas baixas dos pavimentos e fachadas (preferencialmente em DWG (AutoCad 2012));
- 15.5.9. Valor do IPTU;
- 15.5.10. Quantitativo de vagas de estacionamento a ser disponibilizado exclusivamente para a CBTU, caso existentes;
- 15.5.11. Cópia da Escritura e Certidão do Registro Geral de Imóveis, livre de quaisquer ônus;
- 15.5.12. Declaração de que o imóvel tem condições de ser adequado às especificações constantes neste Caderno, com apresentação de memorial descritivo e desenhos de arquitetura, caso julgue necessário, e de que será adaptado sem incremento dos preços apresentados;
- 15.5.13. Declaração de que as adequações necessárias serão concluídas no prazo estipulado neste caderno;
- 15.5.14. Identificação dos proprietários e seus procuradores, se for o caso, e identificação dos responsáveis legais para assinatura do contrato;
- 15.5.15. Procurações ou instrumentos dando poderes para quem assina a proposta;
- 15.5.16. Cronograma estimado de execução das adequações;
- 15.5.17. Correio eletrônico e número de telefone para contato;
- 15.5.18. Datas e horários para eventual agendamento de visita ao imóvel proposto;
- 15.5.19. Validade da proposta: 90 (noventa) dias a contar do envio;
- 15.5.20. Fotos do Imóvel (exemplo: fachada, laterais e área interna);
- 15.5.21. Declaração atestando que não há, acerca do 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;
- 15.5.22. Em relação ao Condomínio, descrever/apresentar:
 - 15.5.23. Cópia da Convenção e instituição de Condomínio, com especificação de valor e serviços inclusos, detalhamento dos serviços e demais despesas eventuais que interfiram no valor total da despesa;
 - 15.5.24. Explicitar os serviços oferecidos em relação à operação, segurança e manutenção da edificação;
 - 15.5.25. Identificar os demais locatários atuais do imóvel; e
 - 15.5.26. Valor mensal do condomínio;
- 15.5.23. Apresentar certidão negativa de débitos quanto ao Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU e à Taxa de Prevenção de Incêndios – TPEI;



- 15.5.24. Apresentar certidão negativa de ônus sobre o imóvel, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis. A referida certidão deverá ser atualizada até 2 (dois) meses antes da assinatura do contrato.
- 15.5.25. Para o dimensionamento da proposta, os interessados poderão agendar vistorias no espaço atualmente ocupado pela CBTU/AC, a fim de verificar as instalações, equipamentos, mobiliário e estrutura existente, através dos correios eletrônicos: felix@cbtu.gov.br ou geapo@cbtu.gov.br ou, ainda, pelos telefones: (61) 2107-8305 / (61) 2107-8306.

16. AVALIAÇÃO E CLASSIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS OFERTADOS

- 16.1. Será designada, mediante Resolução específica do Diretor de Planejamento e Relações Institucionais, Comissão Especial multidisciplinar formada por empregados da CBTU, com o objetivo de analisar, avaliar, aprovar e classificar as propostas apresentadas.
- 16.2. Os critérios de avaliação técnica serão realizados em estrita conformidade com os princípios da legalidade, isonomia, impessoalidade, moralidade, publicidade, probidade administrativa, eficiência e segurança jurídica.
- 16.3. A classificação e seleção da melhor proposta levará em consideração os custos diretos e indiretos de ocupação do imóvel, seu estado de conservação, idade, localização, entre outros critérios de conveniência e finalidade do imóvel pretendido pela CBTU.
- 16.4. Serão passíveis de desclassificação as edificações que não atenderem aos critérios de obrigatoriedade previstos no item 3 e propostas fora dos moldes determinados no item 15.
- 16.5. Todas as propostas apresentadas serão analisadas pela Comissão, sendo certo que a classificação ou desclassificação delas serão formalmente motivadas.
- 16.6. Os imóveis cuja documentação e proposta sejam aprovadas serão visitados/vistoriados por empregados da Comissão, auxiliados por outros empregados da CBTU, caso necessário; visando contribuir para a classificação e seleção da melhor proposta, conforme itens 16.2 e 16.3 deste Caderno.

17. DISPOSIÇÕES FINAIS

- 17.1. Após o resultado da prospecção do mercado imobiliário pretendido a CBTU iniciará o processo de locação do imóvel, observados os procedimentos e os requisitos legais e regulamentares aplicáveis à matéria.
- 17.2. Como condição essencial para a efetivação da locação, deverá ser demonstrado que o preço de locação proposto está compatível com o mercado.
- 17.3. O imóvel deverá ser definitivamente entregue, em perfeitas condições de operacionalidade, em até 60 (sessenta) dias após a assinatura do contrato; prorrogáveis a critério da CBTU.
- 17.4. O contrato de locação terá os seus efeitos financeiros iniciados a partir da entrega definitiva do imóvel, pronto para uso pela CBTU.



- 17.5. Para assinatura do contrato, serão exigidos os documentos abaixo listados, além daqueles que comprovem a regularidade fiscal de acordo com a sua constituição jurídica:
 - 17.5.1. cópia autenticada do “Habite-se” do imóvel;
 - 17.5.2. cópia autenticada do registro do imóvel no Cartório competente;
 - 17.5.3. certidão conjunta negativa de débitos relativos a tributos federais e à dívida ativa da união se o locador for pessoa Física;
 - 17.5.4. se o locador for pessoa jurídica: 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;
 - 17.5.5. certidão negativa de ônus sobre o imóvel, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis;
 - 17.5.6. cópia autenticada do RG e CPF do responsável pela assinatura do contrato;
 - 17.5.7. contrato celebrado entre o proprietário do imóvel e a imobiliária, se for o caso;
 - 17.5.8. Contrato Social da imobiliária, se for o caso;
 - 17.5.9. declaração de inexistência de impedimento de ordem jurídica;
 - 17.5.10. prova de Regularidade perante a Fazenda Municipal, relativamente ao IPTU e ITBI (transmissão intervivos).
- 17.6. O proponente escolhido, desde que garanta a entrega do imóvel no prazo previsto no subitem 16.3 acima, poderá aguardar a assinatura do contrato para iniciar as adequações do imóvel às exigências da CBTU.
- 17.7. Serão de responsabilidade do locador: seguro do prédio e de seus equipamentos, contra descargas atmosféricas, explosões, incêndios e desastres naturais.
- 17.8. Além de cópias dos projetos arquitetônicos e complementares, deverão ser entregues os manuais e especificações para manutenção dos equipamentos instalados no imóvel.
- 17.9. As plantas, layout, os projetos elétricos, lógica, hidrossanitário, sistema de combate a incêndio e climatização completos deverão ser entregues em *as built*, preferencialmente em meio eletrônico (PDF).
- 17.10. Na contagem dos prazos estabelecidos neste Termo excluir-se-á o dia do início e incluir-se-á o do vencimento. Só se iniciam e vencem os prazos em dias de expediente na CBTU.
- 17.11. As demais formalidades inerentes à locação deverão estar em conformidade com as minutas do Edital do Chamamento Público e do Contrato de Locação.

Brasília, [na data da última assinatura eletrônica].

EDUARDO HENRIQUE DE CASTRO
 Gerente Técnico de Apoio Administrativo
 GEAPO/DA

20
23



CBTU
Companhia Brasileira de Trens Urbanos
Administração Central

COLABORAÇÃO (ART. 54-A, § 2º, RILC):

Documento assinado digitalmente



PAULO CESAR BARBOSA DE MORAES JUNIOR
Data: 28/11/2023 11:59:48-0300
Verifique em <https://validar.itil.gov.br>

PAULO CESAR B. DE MORAES JUNIOR
Gerente Geral de Licitação
GALIC/P

RATIFICAÇÃO:

Quanto às especificações de tecnologia da informação:

ERALDO NATALICIO FERREIRA PINTO
Gerente Técnico de Tecnologia da Informação e Comunicação
GETIN/GAEST/DP

Quanto às instalações técnicas:

ANDRE CORREA JOIA
Gerente Geral de Estudos e Projeto
GAESP/DT