

SUPERINTENDENCIA DO DESENVOL. DO NORDESTE

Termo de Referência 25/2026

Informações Básicas

Número do artefato	UASG	Editado por	Atualizado em
25/2026	533014-SUPERINTENDENCIA DO DESENVOL. DO NORDESTE	THIAGO PAIVA CHAGAS FERREIRA	05/10/2026 19:38 (v 0.13)
Status	DISPONIBILIZADO		

Outras informações

Categoria	Número da Contratação	Processo Administrativo
III – locação/Locação de imóveis		59336.001268/2026-67

1. TERMO DE REFERÊNCIA

DO OBJETO

1.1. Prospeção do mercado imobiliário em Recife/PE, com vistas à futura locação de imóvel para instalação da Superintendência do Desenvolvimento do Nordeste - SUDENE, 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 de aproximadamente 3.200 metros quadrados. Entende por área útil a efetivamente utilizada pela SUDENE, excluindo-se garagem, escadarias, caixas de elevadores, entre outras áreas consideradas de uso comum. Devendo ainda dispor de 130 vagas de garagens, considerando que estacionamento na cidade de Recife/PE é um grande problema.

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

- a continuidade dos serviços de promoção do desenvolvimento regional sustentável dos nove estados nordestinos e do norte de Minas Gerais e Espírito Santo;
- 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.

2. JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

2. JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

2.1. A contratação pretendida justifica-se pela necessidade premente de novo espaço físico para abrigar a Sede da SUDENE, atualmente instalada em imóvel não residencial urbano situado no Empresarial Souza Melo Tower, localizado na Avenida Domingos Ferreira nº 1967, bairro de Boa Viagem, Recife/PE, uma vez que a vigência atingiu o limite legal para prorrogação, tornando necessária a adoção das providências cabíveis para garantir a continuidade das atividades institucionais em instalações adequadas às necessidades da Administração.

2.2. Com a locação ora proposta, pretende-se instalar a Sede da SUDENE 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 SUDENE.

3. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS E QUANTITATIVOS

3. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS E QUANTITATIVOS

3.1. DIMENSIONAMENTO DE ÁREA

De acordo com a Instrução Normativa nº 103/2022 SEGES/ME, o ETP deve apresentar estimativa da área mínima a ser locada considerando o quantitativo da população principal do órgão, a necessidade de atendimento ao público ou de peculiaridades de prestação do serviço. Deve-se ainda atender à recomendação das áreas de escritório não apresentarem áreas superiores a 9,00m² (nove metros quadrados) por posto de trabalho para servidor, colaborador, terceirizado de escritório ou estagiário em dia normal de atividade.

Esta última recomendação está de acordo com as diretrizes do Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal direta, autárquica e fundacional. De acordo com este Manual, a área útil do imóvel deve ser subdividida em áreas computáveis e áreas não computáveis. As áreas computáveis são as áreas de escritório e as áreas de apoio. Já as áreas úteis não computáveis são as áreas técnicas e as áreas específicas.

Para o cálculo da área útil a ser locada pela Sudene, primeiramente, foi realizado o levantamento do quantitativo de agentes públicos. Segundo levantamento realizado pela Diretoria de Administração da Sudene, o quantitativo da população principal da Autarquia será de 260 agentes públicos.

Em seguida, foi realizada a multiplicação deste quantitativo populacional pela referência de áreas indicadas no Manual, segundo a memória de cálculo apresentada na Tabela 1, chegando-se ao total de 3.200m² de área útil a ser locada.

Tabela 1- Estimativa de área computável.	
População principal (estimativa)	260
Área de escritório Total*	260 x 9m² = 2340m²
Área de apoio Total **	260 x 2,5m² = 650m²
Área técnica ***	210m²
Área útil total da edificação (área escritório + área apoio + área técnica)	3200m²
*Adotando o valor de 9m² de área de escritório por servidor.	
** Adotando o valor de 2,5m² de área de apoio por servidor.	
***Área técnica para arquivo.	

3.2. REQUISITOS MÍNIMOS DO IMÓVEL

Com o objetivo de estabelecer os critérios técnicos para o recebimento e a avaliação das propostas de locação de edifício ou conjunto de edificações, destinados a abrigar a Sudene, serão considerados os seguintes requisitos mínimos para o imóvel pretendido:

- a) Estar situado no Município de Recife, para atendimento à localização da sede desta Autarquia, definida na Lei Complementar Nº 125, de 3 de janeiro de 2007.
- b) Estar localizado em área que apresente em seu entorno (raio de 300m):

- i. Oferta de serviços de alimentação (restaurantes e lanchonetes), serviços bancários, farmácias, entre outros;
- ii. Estacionamento público;
- iii. Vias de acesso pavimentadas;
- iv. Pontos de acesso à sistema de transporte coletivo, num raio máximo de 200 metros.

c) A área a ser locada deverá estar livre, desembaraçada e desimpedida de coisas e pessoas na data da apresentação da proposta.

d) Apresentar Habite-se até a data da apresentação da proposta.

e) Apresentar, disponível para locação, uma área útil computável (área de escritório e área de apoio) de aproximadamente 3.200m².

f) O imóvel deve atender o quantitativo de 260 agentes públicos.

g) Deve compreender a área útil em um único edifício.

h) Apresentar piso elevado ou demonstrar que possui condições plenas e compatíveis para o seu fornecimento e instalação, nas áreas comuns, áreas de circulação, entre outras, cuja indicação deverá constar no projeto de leiaute.

i) Deverá ser prédio construído, podendo ser com compartilhamento com outros locatários. O imóvel deve apresentar condomínio devidamente constituído. A SUDENE, mesmo sendo eventualmente detentora da maior área do imóvel, não se dispõe a administrar o condomínio.

j) 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.

k) Possuir o quantitativo de 130 (cento e trinta) vagas de estacionamento disponíveis para uso exclusivo da Sudene. Este quantitativo de vagas não deve ser considerado para fins de cálculo de valor de locação, não devendo ser considerados como unidades autônomas para aluguel.

l) Possuir espaço disponível, em área visível ao público em geral, que possibilite a identificação da Autarquia por meio de instalação da logomarca Sudene.

m) Possuir auditório disponível para locação, localizado no mesmo edifício, com capacidade mínima para 100 pessoas, climatizado, com cabeamento de rede lógica, elétrica, voz e áudio visual (com projetores e sistema de sonorização).

n) O imóvel ofertado deverá atender integralmente às prescrições estabelecidas na legislação federal, estadual e municipal aplicável, aos normativos e padrões técnicos das concessionárias de serviços públicos de energia elétrica, abastecimento de água, esgotamento sanitário e telecomunicações, às exigências do Corpo de Bombeiros Militar do Estado de Pernambuco, bem como à legislação vigente de acessibilidade, em especial à Lei nº 10.098, de 19 de dezembro de 2000, e à ABNT NBR 9050:2020. A comprovação do atendimento a tais requisitos será de responsabilidade exclusiva do proponente, mediante apresentação de declaração formal acompanhada da documentação comprobatória pertinente, emitida pelos órgãos ou entidades competentes, quando aplicável.

o) A área locada deverá possuir infraestrutura e equipamentos de climatização por sistema de ar condicionado central ou individualizado por ambiente, de maneira que, quando do recebimento definitivo dessa área, o sistema deverá estar em perfeitas condições de funcionamento.

p) O imóvel ofertado deverá possuir lajes com capacidade de carga compatível com a utilização prevista, especialmente para acomodação de arquivos permanentes, observando-se os parâmetros e requisitos estabelecidos na ABNT NBR 6120 vigente. A comprovação do atendimento a essa exigência será de responsabilidade exclusiva do proponente, mediante apresentação de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), laudo ou declaração emitida por profissional legalmente habilitado, acompanhada do respectivo registro profissional, atestando a capacidade estrutural das lajes para suportar as cargas decorrentes da destinação pretendida do imóvel.

q) Caso a edificação ofertada possua elevadores, estes deverão atender à legislação aplicável e às normas técnicas vigentes pertinentes aos sistemas de transporte vertical, incluindo, quando aplicáveis aos equipamentos instalados, as disposições da família ABNT NBR 16858, especialmente aquelas relativas à segurança, acessibilidade e à melhoria da segurança de elevadores existentes. A comprovação do atendimento a essas exigências será de responsabilidade exclusiva do proponente, mediante apresentação de documentação comprobatória pertinente, incluindo laudo, ART emitidos por profissional legalmente habilitado, ou outros documentos expedidos pelos órgãos ou entidades competentes, que atestem a regularidade e a conformidade dos elevadores com a legislação e as normas técnicas aplicáveis.

r) Não apresentar patologias nos elementos estruturais que compõem a edificação, como trincas ou fissuras que comprometam ou venham a comprometer a segurança da estrutura, pontos de infiltração, mofo e manchas. Este requisito deverá ser atestado através de Laudo Técnico, com emissão de RRT ou ART de responsável, ou Declaração emitida pelo proprietário do imóvel.

Os requisitos mínimos do imóvel (itens a ao r) deverão ser comprovados na etapa de apresentação das propostas.

O Anexo I – Caderno de especificações técnicas – complementa as informações referentes aos requisitos mínimos e desejáveis do imóvel para abrigar a sede da Sudene, apresentando especificações quanto a: arquitetura do edifício, sistema de prevenção e combate a incêndios, instalações hidrossanitárias, instalações elétricas de baixa tensão, sistema de telefonia e cabeamento estruturado, sistema de climatização, elevadores, adequação do leiaute e das instalações e sinalização.

O atendimento ao padrão requisitado no caderno de especificações poderá ser atendido em prazo constante no Anexo I – Caderno de especificações técnicas

3.3. LEIAUTE

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 do leiaute e apresentá-lo em sua proposta**. Este leiaute inicial poderá conter apenas a locação das áreas disponíveis para as Unidades, sem indicação de mobiliários.

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.

As informações detalhadas sobre os espaços necessários para o **estudo preliminar do leiaute** estão no **Anexo II – Definição das áreas**.

A Locadora selecionada deverá elaborar uma proposta de leiaute final, contendo o mobiliário, este só poderá ser executado quando aprovado pela SUDENE, por meio de documento encaminhado pela Comissão.

Os leiautes dos diversos ambientes, na sua versão final, deverão ser apresentados em arquivo formato .dwg .

3.4. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

O imóvel deverá possuir instalações elétricas em condições adequadas de funcionamento e segurança, com capacidade compatível com o uso administrativo pretendido ou que permitam sua adequação, pelo LOCADOR, às cargas e necessidades definidas pela Autarquia.

Para fins de seleção do imóvel, deverão ser consideradas, especialmente, a disponibilidade de fornecimento regular de energia elétrica; as condições gerais das instalações existentes; a possibilidade de atendimento das estações de trabalho, equipamentos de TIC, sistemas de climatização e demais cargas previstas; a existência ou possibilidade de implantação de infraestrutura elétrica dedicada à sala de equipamentos de TIC ou datacenter; e a disponibilidade de sistemas de alimentação ininterrupta e de geração de energia de emergência necessários às cargas críticas.

Deverão ser consideradas, ainda, a existência de sistema de aterramento e, quando aplicável, de proteção contra descargas atmosféricas; a disponibilidade de iluminação adequada aos ambientes de trabalho; e a existência de medição individualizada ou possibilidade de individualização do consumo de energia correspondente à área ocupada pela Sudene.

As instalações existentes e as adequações eventualmente necessárias deverão observar as normas técnicas e regulamentares aplicáveis, as exigências da concessionária local de energia elétrica e as especificações a serem estabelecidas no Anexo I - Caderno de Especificações e nos projetos correspondentes.

No caso de imóvel que não disponha, no momento da apresentação da proposta, de toda a infraestrutura necessária, poderá ser considerada sua capacidade de adequação, desde que o proponente declare e demonstre, quando solicitado, a viabilidade de realizar as intervenções necessárias e se comprometa a entregar o imóvel em conformidade com os requisitos estabelecidos pela Sudene antes de sua ocupação.

3.5. 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, 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. Apenas o rack dos servidores será fornecido pela SUDENE.

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 Telecommunications 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 entreferro. 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, $\varnothing$ 1" (DN25), incluindo todos os acessórios de fixação e conexão necessários à instalação.

Eletroduto metálico flexível

Os eletrodutos utilizados deverão ser de, no mínimo, $\varnothing$ 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 RAL 7035, 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 μ m 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 SUDENE – para interligar os equipamentos.

3.6. 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.

3.7. FACILITIES

3.7.1. A contratação deverá contemplar, de forma integrada à disponibilização do imóvel, os serviços de facilities necessários à sua operação, conservação, manutenção e continuidade de funcionamento durante a vigência contratual, observadas as características da edificação, as áreas efetivamente ocupadas pela Sudene e as especificações constantes deste Termo de Referência, do Caderno de Especificações e dos demais anexos.

3.7.2. Para fins desta contratação, deverão ser contemplados, no mínimo, os seguintes serviços:

I – manutenção predial preventiva e corretiva, abrangendo instalações elétricas e hidrossanitárias, pequenos reparos em portas, divisórias, pisos elevados, revestimentos, pintura, painéis, divisórias de vidro e demais componentes integrantes do imóvel;

II – limpeza e conservação interna das áreas ocupadas pela Sudene;

III – fornecimento dos materiais de limpeza, higiene e consumo necessários à execução dos serviços, incluindo, quando aplicável, papel sanitário, papel-toalha, sabonete, guardanapos e itens correlatos;

IV – manutenção preventiva e corretiva dos sistemas de climatização que atendam às áreas ocupadas pela Sudene, inclusive equipamentos, componentes e instalações associados ao seu funcionamento; e

V – fornecimento, instalação, operação, manutenção preventiva e corretiva e suporte dos sistemas de alimentação ininterrupta – nobreaks, destinados ao atendimento das cargas definidas pela Sudene, incluindo, no mínimo, estações de trabalho, impressoras, equipamentos de rede e infraestrutura do data center;

VI - análise da qualidade da água fornecida para as áreas privativas;

VII - dedetização periódica nas áreas privativas e;

VIII - locação dos purificadores de água.

3.7.3. Os nobreaks deverão ser dimensionados de acordo com as cargas efetivamente atendidas, observados os requisitos de autonomia, redundância, capacidade de expansão, segurança elétrica e continuidade operacional definidos pela Sudene, bem como as especificações constantes do Caderno de Especificações e dos projetos correspondentes.

3.7.4. O escopo relativo aos nobreaks deverá compreender todos os equipamentos, componentes, acessórios, baterias, dispositivos de proteção, instalações e demais elementos necessários ao pleno funcionamento da solução, inclusive substituição de componentes sujeitos a desgaste ou perda de desempenho ao longo da vigência contratual.

3.7.5. Os serviços deverão ser prestados de forma contínua e em níveis compatíveis com o adequado funcionamento da sede, observadas as normas técnicas, sanitárias, ambientais e de segurança aplicáveis, bem como as recomendações dos fabricantes dos equipamentos e sistemas instalados.

3.7.6. Caberá ao LOCADOR assegurar a adequada execução dos serviços de facilities, diretamente ou por meio de terceiros sob sua responsabilidade, respondendo perante a Sudene pela continuidade, qualidade e tempestividade dos serviços, sem prejuízo das responsabilidades legalmente atribuídas ao condomínio, quando houver.

3.7.7. A proposta deverá identificar, de forma discriminada, os valores correspondentes:

I – à locação do imóvel;

II – aos serviços de facilities;

III – às adequações e respectivos investimentos, quando aplicável;

IV – ao fornecimento, instalação e manutenção dos nobreaks, quando destacado dos demais serviços de facilities; e

V – a outros componentes de remuneração eventualmente incidentes.

3.7.8. A discriminação prevista no item anterior tem por finalidade permitir a análise da composição do custo total de ocupação, a comparação das propostas e a verificação da compatibilidade dos preços dos serviços de facilities e dos sistemas de alimentação ininterrupta com os praticados no mercado.

3.7.9. Não deverão ser incluídos no escopo dos facilities serviços sem relação direta com a operação, manutenção e continuidade funcional da edificação ou que, por sua natureza, devam ser objeto de contratação específica pela Sudene.

3.7.10. Previamente ao início da prestação dos serviços de facilities, a SUDENE e o LOCADOR deverão estabelecer, em documento próprio de planejamento operacional, as condições específicas para sua execução, observados o escopo e as obrigações já definidos neste Termo de Referência e nos demais documentos da contratação.

3.7.11. O documento referido no item anterior deverá contemplar, conforme aplicável a cada serviço, as rotinas e periodicidades de execução, os níveis de atendimento, os prazos para atendimento de chamados, os canais de comunicação e acionamento, os procedimentos de manutenção preventiva e corretiva, os materiais e insumos compreendidos na prestação, bem como outros aspectos operacionais necessários à adequada execução dos serviços. A definição dessas condições operacionais não poderá implicar redução do escopo contratado, transferência à SUDENE de custos ou obrigações atribuídos ao LOCADOR, nem inclusão de prestações estranhas ao objeto originalmente contratado, devendo permanecer compatível com os valores e condições considerados na proposta.

4. VALOR ESTIMADO E ORÇAMENTO

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 e no Caderno de Especificações (Anexo I do ETP).

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.

4.3 Considerando a área total a ser locada de 3.200m², o valor total estimado para a contratação é de R\$ 50.036.114,56, conforme detalhamento da tabela abaixo.

Item	Valor estimado (R\$/m²)	Área estimada (m²)	Valor estimado - mensal (R\$)	Valor estimado - anual (R\$)	Valor estimado - 10 anos (R\$)
Aluguel da área destinada	110,2	3200,00	352.640,00	4.231.680,00	42.316.800,00
Facilities	16,72	3200,00	53.504,00	642.048,00	6.420.480,00
Adaptações *	408,89	3200	-	-	1.298.880,00
Total (R\$)					50.036.160,00

*Adaptações: o valor global das adaptações do imóvel será amortizado mensalmente, durante o prazo do contrato.

A referida estimativa teve como base os serviços atualmente executados para a Sudene, os quais abrangem:

- Limpeza e conservação: o serviço atualmente prestado à Sudene compreende a disponibilização de 5 (cinco) postos de trabalho (auxiliares de serviços gerais), incluindo o fornecimento de materiais de consumo e de higiene associados. O valor mensal para este serviço é de R\$ 18.582,43 (dezoito mil, quinhentos e oitenta e dois reais e quarenta e três centavos). Este valor, dividido pela área utilizada pela Sudene (3.200 m²), resulta em um valor de R\$ 5,81/m²;
- Manutenção predial: compreendendo pequenos reparos nas instalações elétricas, hidrossanitárias, alvenarias, esquadrias (portas e divisórias) e pintura. O valor mensal para este serviço é de R\$ 2.900,00 (dois mil e novecentos reais). Este valor, dividido pela área utilizada pela Sudene (3.200 m²), resulta em um valor de R\$ 0,91/m²;
- Sistemas especiais: manutenção preventiva e corretiva do sistema de ar-condicionado. O valor mensal para este serviço é de R\$ 10.560,00 (dez mil, quinhentos e sessenta reais). Este valor, dividido pela área utilizada pela Sudene (3.200 m²), resulta em um valor de R\$ 3,30/m²;
- Sistemas especiais: locação e manutenção (preventiva e corretiva) do sistema de alimentação ininterrupta (nobreaks). O valor mensal para este serviço é de R\$ 9.040,00 (nove mil e quarenta reais). Este valor, dividido pela área utilizada pela Sudene (3.200 m²), resulta em um valor de R\$ 2,83/m²;
- Sistemas especiais: análise da qualidade da água fornecida para as áreas privativas. O valor mensal para este serviço é de R\$ 490,00 (quatrocentos e noventa reais). Este valor, dividido pela área utilizada pela Sudene (3.200 m²), resulta em um valor de R\$ 0,15/m²;
- Sistemas especiais: serviço de dedetização periódica nas áreas privativas. O valor mensal para este serviço é de R\$ 450,00 (quatrocentos e cinquenta reais). Este valor, dividido pela área utilizada pela Sudene (3.200 m²), resulta em um valor de R\$ 0,14/m²;
- Sistemas especiais: locação dos purificadores de água que atendem todas as áreas privativas. O valor mensal para este serviço é de R\$ 1.150,72 (mil, cento e cinquenta reais e setenta e dois centavos). Este valor, dividido pela área utilizada pela Sudene (3.200 m²), resulta em um valor de R\$ 0,36/m²;

- Aquisição de materiais de limpeza e papéis (toalhas e higiênicos): compreendendo o fornecimento de materiais de limpeza e papéis (toalhas e materiais higiênicos) destinados ao atendimento das áreas utilizadas pela Sudene. O valor mensal para este serviço é de R\$ 10.330,85 (dez mil, trezentos e trinta reais e oitenta e cinco centavos). Este valor, dividido pela área utilizada pela Sudene (3.200 m²), resulta em um valor de R\$ 3,23/m².

5. CRITÉRIOS DE ACEITAÇÃO

5. CRITÉRIOS DE ACEITAÇÃO

5.1. Caso se encontre apenas um imóvel em condições de atender a Superintendência do Desenvolvimento do Nordeste - SUDENE, 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 a Superintendência do Desenvolvimento do Nordeste - SUDENE 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. 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 e demais apêndices. 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. PRAZOS

8.1. A SUDENE 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 10 (dez) anos, fundamentando-se e justificando-se pelo disposto no item II do Art. 9º da IN SEGES/ME nº 103/2022.

8.2. Posteriormente à assinatura do contrato de locação do imóvel, deverão ser observados os seguintes prazos estabelecidos no item 9 do Anexo I. Caderno de Especificações do ETP:

I - Em até 45 (quarenta e cinco) dias, deverá ser executado e apresentado o projeto de leiaute dos ambientes;

II - Em até 45 (quarenta e cinco) dias contados a partir da aceitação do projeto de leiaute pela SUDENE, deverão ser executados e apresentados os projetos executivos para adequação do imóvel;

III - Em até 90 (noventa) dias contados a partir da aceitação dos projetos executivos mencionados na etapa anterior, deverão ser realizadas as reformas para adequação do imóvel.

8.3. 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.

8.4 A Sudene pretende entrar no imóvel no prazo de 180 (cento e oitenta) dias após a assinatura do contrato, ficando a cargo do futuro locador disponibilização do imóvel devidamente configurado, com toda a infraestrutura, materiais, serviços terceirizados e documentos especificados neste Termo de Referência e no Caderno Técnico de Especificações, além daqueles exigidos pela legislação específica.

9. DISPOSIÇÕES FINAIS

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. CRITÉRIOS DE SUSTENTABILIDADE

Para fins de atendimento ao disposto no art. 18, § 1º, inciso XII, da Lei nº 14.133/2021, foram considerados, no planejamento da presente contratação, os critérios e práticas de sustentabilidade socioambiental aplicáveis à solução pretendida, tendo como referência o Guia Nacional de Contratações Sustentáveis – 8ª edição (2025), da Advocacia-Geral da União – AGU, bem como a legislação e regulamentação aplicáveis à locação de imóveis pela Administração Pública.

Considerando que o objeto consiste na locação de imóvel existente para instalação e funcionamento da Autarquia, foram considerados como critérios e práticas de sustentabilidade aplicáveis à contratação:

a) Eficiência energética: deverá ser considerada, na seleção do imóvel, a existência de instalações elétricas em condições adequadas de funcionamento e, sempre que possível, soluções que favoreçam o uso eficiente da energia elétrica, tais como iluminação natural, iluminação artificial eficiente, equipamentos de climatização com adequado desempenho energético e condições apropriadas de ventilação dos ambientes.

b) Uso racional da água: deverão ser verificadas as condições das instalações hidráulicas do imóvel, buscando-se

evitar vazamentos e desperdícios. Sempre que existentes ou tecnicamente viáveis, deverão ser consideradas soluções que promovam o uso racional da água, tais como dispositivos economizadores e equipamentos hidráulicos eficientes.

c) Gestão de resíduos: durante a ocupação do imóvel, deverão ser adotadas medidas para segregação e destinação ambientalmente adequada dos resíduos gerados pelas atividades administrativas, priorizando-se a redução, reutilização e reciclagem dos materiais, quando aplicável.

d) Logística reversa: os bens e materiais sujeitos à logística reversa, tais como lâmpadas, pilhas, baterias, equipamentos eletroeletrônicos e outros resíduos que possuam sistema de destinação específico, deverão receber destinação ambientalmente adequada, observada a legislação aplicável.

e) Produtos e serviços de manutenção: quando houver contratação de serviços de limpeza, conservação, manutenção ou outros serviços relacionados à utilização do imóvel, deverão ser observados, quando aplicáveis, critérios de sustentabilidade previstos na legislação e no Guia Nacional de Contratações Sustentáveis da AGU, especialmente quanto ao uso racional de água e energia, redução da geração de resíduos, utilização adequada de produtos de limpeza e destinação ambientalmente adequada dos resíduos.

f) Conservação e manutenção da edificação: deverão ser priorizados imóveis em adequado estado de conservação, de modo a reduzir a necessidade de intervenções, reformas ou adaptações que possam gerar resíduos ou outros impactos ambientais, sem prejuízo da avaliação das adaptações que sejam indispensáveis ao atendimento das necessidades da Administração.

g) Acessibilidade: deverão ser observados os requisitos legais de acessibilidade aplicáveis ao imóvel e às suas instalações, considerando-se a acessibilidade como critério de sustentabilidade social e de atendimento ao interesse público.

h) Mobilidade e localização: sempre que possível, a localização do imóvel deverá favorecer o acesso por transporte público e demais meios de mobilidade disponíveis, considerando-se os deslocamentos de servidores, colaboradores e usuários dos serviços da autarquia.

Possíveis impactos ambientais

Os principais impactos ambientais identificados para a solução são:

- consumo de energia elétrica decorrente da iluminação, climatização, equipamentos de informática e demais equipamentos utilizados pela autarquia;
- consumo de água decorrente das atividades administrativas, utilização de instalações sanitárias, limpeza e manutenção;
- geração de resíduos sólidos, inclusive papel, embalagens e outros resíduos decorrentes das atividades administrativas;
- geração eventual de resíduos sujeitos a destinação específica, tais como lâmpadas, pilhas, baterias e equipamentos eletroeletrônicos;
- geração de resíduos decorrentes de serviços de manutenção, conservação e eventuais adaptações do imóvel;
- emissões indiretas de gases de efeito estufa associadas principalmente ao consumo de energia elétrica e aos deslocamentos dos usuários do imóvel.

Medidas mitigadoras

Como medidas para prevenção, redução ou compensação dos impactos identificados, deverão ser observadas, conforme aplicabilidade e características do imóvel:

- utilização racional de energia elétrica e água;
- priorização de soluções e equipamentos eficientes, quando existentes;
- manutenção preventiva das instalações elétricas, hidráulicas e de climatização;
- adoção de medidas para identificação e correção de vazamentos;
- segregação dos resíduos gerados e sua destinação ambientalmente adequada;
- observância dos sistemas de logística reversa aplicáveis;
- utilização de produtos e materiais de menor impacto ambiental, quando tecnicamente viáveis e disponíveis;
- adoção de práticas de redução de desperdícios nas atividades de limpeza, conservação e manutenção;
- destinação ambientalmente adequada dos resíduos decorrentes de eventuais adaptações ou serviços realizados

no imóvel;

- observância das normas ambientais, sanitárias, de segurança, acessibilidade e demais normas pertinentes.

Considerando as características da contratação, não foram identificados impactos ambientais de elevada magnitude decorrentes diretamente da locação do imóvel, uma vez que se trata da utilização de edificação existente. Os principais impactos estão associados à operação e manutenção cotidiana do imóvel e poderão ser reduzidos mediante a seleção de edificação adequada e a adoção das práticas de sustentabilidade acima descritas.

Registra-se que os critérios de sustentabilidade foram analisados à luz do Guia Nacional de Contratações Sustentáveis da AGU, sendo incorporados ao planejamento aqueles compatíveis com a natureza e as características da contratação. Os critérios cuja aplicação dependa das características específicas do imóvel deverão ser verificados durante a prospecção, avaliação e vistoria dos imóveis apresentados, considerando-se a relação entre benefício ambiental, viabilidade técnica e economicidade da contratação.

Eventuais requisitos ambientais ou de sustentabilidade que não possam ser atendidos em razão das características do mercado imobiliário local ou das especificidades do imóvel deverão ser devidamente justificados nos autos do processo administrativo.

11. 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](#).

THIAGO PAIVA CHAGAS FERREIRA

Membro da comissão de contratação



Assinou eletronicamente em 05/10/2026 às 19:38:31.

PAULA ARAGAO DE SOUZA

Membro da comissão de contratação



Assinou eletronicamente em 05/10/2026 às 10:42:25.

LUIS FELIPE MOTTA DE PETRIBU

Membro da comissão de contratação



Assinou eletronicamente em 05/10/2026 às 17:14:20.

DAVID OLIVEIRA DE CARVALHO

Membro da comissão de contratação



Assinou eletronicamente em 05/10/2026 às 14:06:44.

JURANDIR PEREIRA LIBERAL

Membro da comissão de contratação



Assinou eletronicamente em 05/10/2026 às 12:31:59.

MARIZA FONTAINE COSTA

Membro da comissão de contratação



Assinou eletronicamente em 05/10/2026 às 14:29:13.

THIAGO TELES DA SILVA

Membro da comissão de contratação



Assinou eletronicamente em 05/10/2026 às 11:06:24.

FLAVIA ALVES TORRES

Membro da comissão de contratação



Assinou eletronicamente em 05/10/2026 às 11:12:56.

GIVANILDO RAMOS DE SOUZA

Membro da comissão de contratação



Assinou eletronicamente em 05/10/2026 às 11:24:03.