



PROJETO BÁSICO

INSTRUMENTO COMPLEMENTAR AO AVISO DE PROCURA DE IMÓVEL PARA ABRIGAR A SEDE DA SUDENE EM RECIFE – PE

1. OBJETO

- 1.1. Locação de imóvel comercial que atenda às necessidades da SUDENE, localizado na cidade de Recife – PE;
- 1.2. O imóvel deverá atender aos requisitos definidos no **Anexo I - Especificações Básicas**.

2. JUSTIFICATIVA

- 2.1. O Edifício Sudene, inaugurado em 1974, é constituído de 13 pavimentos-tipo, além de Pilotis e Subsolo. Possui como anexos a Biblioteca Celso Furtado, o anexo Senador Nilo Coelho, Restaurante e o antigo Serviço Médico Social. A área construída do conjunto é de aproximadamente 76.000 m² num terreno de 6,8 hectares. O edifício principal tem 270 metros de comprimento e 9 metros de largura, é dotado de 15 elevadores de grande porte. No edifício funcionam instituições como SUDENE, IBGE, Ministério da Saúde, IFPE, CODEVASF, entre outras. No terreno localizam-se ainda quatro estacionamentos externos e toda a área de jardins, sendo estes idealizados pelo paisagista Burle Marx.
- 2.2. Ao longo dos anos, o Edifício Sudene vem apresentado sinais de que sua estrutura necessita de uma série de medidas cautelares e corretivas visando à preservação do patrimônio público e à segurança dos servidores que nele exercem suas funções diariamente, bem como da população de um modo geral que usufrui dos serviços oferecidos pelos órgãos públicos em funcionamento no prédio. As instalações disponíveis são inadequadas para o pleno funcionamento dessas repartições, requerendo investimentos em toda a estrutura predial.
- 2.3. Deste modo, a necessidade de locação de um imóvel para abrigar, temporariamente, a sede desta Autarquia, tem como objetivo, possibilitar a reforma e efetiva recuperação das instalações do Edifício Sudene, pela proprietária do imóvel, considerando a criticidade das seguintes demandas:
 - 2.3.1. A extrema necessidade de reparos e intervenções em todas as instalações da edificação, constatada através de vistorias técnicas realizadas pelo Corpo de Bombeiros Militar de Pernambuco e pela Secretaria Executiva de Defesa Civil da Prefeitura da Cidade do Recife, tendo esta última, atribuído ao imóvel em questão a classificação de Risco Alto, "devido aos registros de incidentes de incêndios e de desprendimento dos vidros das janelas";
 - 2.3.2. Atendimento ao Desembargador Federal do Tribunal Regional Federal da 5ª Região que suspendeu a liminar de interdição do edifício SUDENE, mas determinou que "inicie ou retome, de imediato e com a celeridade que se impõe a implantação das seguintes providências, nos termos preconizados pelo Corpo de Bombeiros, Defesa Civil e Prefeitura:

a) atender às normas de proteção contra incêndio, destacadamente a colocação e manutenção de extintores, instalação e acondicionamento adequado de mangueiras e hidrantes, portas corta-fogo, alarmes e luzes de emergência, estabelecimento de mapas com rotas de fuga em todos os andares e colocação de corrimãos em ambos os lados nas escadas de serviço;

b) inspecionar todas as instalações elétricas e em seguida repará-las para as adequar às normas técnicas vigentes, em especial no que se refere à segurança contra choques, curtos-circuitos e incêndio;

c) inspecionar todas as instalações hidráulicas e em seguida repará-las para as adequar às normas técnicas vigentes, em especial no que se refere a vazamentos, infiltrações e contato indevido com eletricidade;

d) concluir os serviços de recuperação estrutural nos pilares e fundações ainda faltantes, reforçando-os de sorte a garantir a estabilidade da construção;

e) verificar os elementos estruturais que apresentarem ferragens expostas ou oxidadas, rachaduras, trincas, fissuras, estalactites, infiltrações ou outros estragos e proceder a sua recuperação ou proteção, de modo a atender às normas técnicas aplicáveis;

f) proceder a serviços de revitalização e impermeabilização das fachadas, corrigindo os problemas detectados nas esquadrias e janelas, adotando-se, enquanto o serviço não é concluído, soluções paliativas para proteger os usuários do risco de queda de materiais, como, por exemplo, construção de anteparos nos locais mais vulneráveis;

g) readequar as áreas de arquivos às normas técnicas e promover a retirada de materiais que, pela precária condição de armazenamento, potencializem o risco de incêndio.”

- 2.4. A não realização ou o retardamento de ações preventivas e corretivas no Edifício Sudene, além de comprometer o patrimônio público e a segurança dos servidores e da população de um modo geral que circula pelo prédio, gerará constantes gastos com manutenções e consertos feitos de forma paliativa.
- 2.5. A mudança para outro imóvel, em condição temporária, possibilitaria a realização de uma reforma mais ágil, eficiente, com redução de custos e preservação da saúde e qualidade de trabalho dos servidores.

3. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

3.1. ESTIMATIVA DA ÁREA

3.1.1. A área total útil mínima de locação será de 3.337 m² (três mil trezentos e trinta e sete metros quadrados), conforme detalhado no subitem 1.4, do item 1, do Anexo I – Especificações Básicas. Excluem-se do cálculo da área útil as áreas de atendimento ao público e as áreas de uso comum, essas últimas entendidas como: estacionamentos, circulações, escadas, banheiros (de uso coletivo), auditórios, depósitos, áreas técnicas (climatização, geradores, limpeza), etc.

3.1.1.1. No cálculo da área útil a ser locada, foi considerada a área útil por servidor de 8m²/servidor. A área média por servidor atende, portanto, à exigência constante no artigo 3º, do Decreto nº 7.689/2012, o qual estabelece “nos contratos para aquisição, locação, nova construção ou ampliação de imóvel, deverá ser observada a área média de até nove metros quadrados de área útil para o trabalho individual, a ser utilizada por servidor, empregado, militar ou terceirizado que exerça suas atividades no imóvel”.

4. APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA

- 4.1. A proposta deverá ser entregue pessoalmente, em envelope lacrado e identificado, na Coordenação Geral de Logística, Administração e Finanças, localizada na Praça Ministro João Gonçalves de Souza, s/n, Edifício Sudene, Engenho do Meio, Recife/PE, CEP: 50670-500, 4º andar, ala Norte, sala 4N-025, tel: (81) 2102 2047.
- 4.2. As proponentes interessadas em esclarecer dúvidas ou obter maiores informações acerca do processo de locação do imóvel, poderão encaminhar os questionamentos para o e-mail imovel@sudene.gov.br. Todas as dúvidas e esclarecimentos serão disponibilizados no site da Sudene.
 - 4.2.1. O esclarecimento de dúvidas somente será realizado até o dia anterior ao dia da abertura das propostas.
- 4.3. Os envelopes deverão conter a seguinte identificação:

À Sudene
Comissão para Avaliação de Imóvel para Locação
Proposta para locação de imóvel

- 4.4. Serão recebidas propostas até às **17 horas do dia 22 de novembro de 2016;**
 - 4.4.1. Não serão recebidos envelopes após data e horário marcado no subitem anterior;
 - 4.4.2. A abertura dos envelopes será realizada no dia 23 de novembro de 2016, às 10h (horário de Brasília) e às 9h (horário local), na sala 04N025, 4º andar, na Praça Ministro João Gonçalves de Souza, s/n, Engenho do Meio, Recife/PE e está franqueada a todos os interessados.
- 4.5. A proposta deverá ser apresentada sem emendas, rasuras, correção (corretivo líquido e outros) ou entrelinhas, sob pena de desclassificação;
- 4.6. Deverão constar da proposta o **valor mensal do aluguel**, o **valor mensal da taxa de condomínio**, bem como o **CPF** ou **CNPJ** da proponente, conforme estabelecido no **Anexo II – Informações para apresentação da proposta de locação;**
 - 4.6.1. As propostas ainda devem incluir plantas baixas, cortes, fachadas, elevações e plantas de instalações elétricas e hidro sanitárias do imóvel, impressos e em meio digital;
- 4.7. A proposta deverá ter validade mínima de **60 (sessenta)** dias;
- 4.8. A proposta deverá estar assinada pelo proprietário ou seu representante, desde que possua poderes para tal, o que deverá restar demonstrado documentalmente;
- 4.9. Na análise das propostas, pessoa física ou jurídica, será verificada a regularidade fiscal, trabalhista e previdenciária da proponente, no que couber, de acordo com a legislação que prevê a contratação com a administração pública.
- 4.10. O proponente deverá apresentar **Habite-se**, ou documento comprobatório de solicitação do mesmo junto a Prefeitura Municipal do Recife, na apresentação da proposta.
 - 4.10.1. Caso seja apresentado o documento comprobatório de solicitação do Habite-se, este documento (habite-se) deverá ser apresentado definitivamente na entrega das chaves.

5. CONTRATAÇÃO

5.1. Após a análise das propostas e vistoria dos imóveis, verificado que um ou mais imóveis atendem às necessidades da Entidade, será deflagrado o adequado procedimento licitatório (contratação direta ou certame licitatório) a partir do qual será formalizado um instrumento de contrato para reger a relação entre as partes, de acordo com minuta constante do Anexo III, deste Instrumento, com fulcro na Lei n.º 8.245/91 e Lei n.º 8.666/93, e demais normas pertinentes.

6. PRAZO DE VIGÊNCIA DA LOCAÇÃO

6.1. O prazo de vigência do contrato será de **48 (quarenta e oito) meses**, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos de **12 (doze) meses**, até o limite de **48 (quarenta e oito) meses**.

6.2. Os efeitos financeiros da contratação só serão produzidos a partir da entrega das chaves, com apresentação do **habite-se**, e precedido de vistoria do imóvel pela Sudene.

7. OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

7.1. São obrigações da LOCATÁRIA:

7.1.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado no Contrato;

7.1.2. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

7.1.3. Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

7.1.4. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa, elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

7.1.5. Comunicar à locadora qualquer dano ou defeito cuja reparação a essa incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

7.1.6. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

7.1.7. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA;

7.1.8. Entregar à locadora os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à locatária;

7.1.9. Pagar as despesas de consumo de energia elétrica, água e esgoto;

7.1.10. Permitir a vistoria do imóvel pela locadora ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora;

7.1.11. Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto do contrato;

7.1.12. Atestar os documentos de cobrança, por meio de servidor(es) competente(s) para tal;

7.1.13. Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais; e

7.1.14. Outras eventualmente previstas no contrato a ser firmado.

8. OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

8.1. São obrigações da LOCADORA:

- 8.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância às especificações deste documento e seus anexos;
- 8.1.2. Adaptar o leiaute às necessidades de ambientes e áreas do edifício, a fim de proporcionar o funcionamento adequado dos diversos serviços, seções e equipes da Sudene, conforme as necessidades da SUDENE, estabelecidas no Anexo I deste documento;
- 8.1.3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 8.1.4. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 8.1.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 8.1.6. Auxiliar a locatária na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- 8.1.7. Fornecer à locatária recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- 8.1.8. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- 8.1.9. Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU) e taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, incidentes sobre o imóvel; e
- 8.1.10. Outras obrigações eventualmente previstas no contrato a ser firmado.

9. PAGAMENTO

- 9.1. O **pagamento dos aluguéis** será em moeda corrente nacional, por meio de Ordem Bancária, até o **10º (décimo) dia** após o recebimento do documento de cobrança devidamente atestado pelo representante da Administração, e será depositado na conta corrente da LOCADORA, junto à agência bancária indicada pela mesma.
- 9.2. Para fins de pagamento, o documento de cobrança deverá ser emitido obrigatoriamente com as mesmas informações, inclusive CNPJ/CPF, constantes na proposta de preços e no instrumento de Contrato, não se admitindo documento de cobrança emitido com dados divergentes.
- 9.3. O pagamento da taxa de condomínio será efetuado pela Sudene à LOCADORA nos mesmos prazos e condições previstos neste instrumento para o pagamento do aluguel do imóvel.
- 9.4. Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que a LOCADORA providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para a LOCATÁRIA.
- 9.5. Antes do pagamento, a LOCATÁRIA verificará, por meio de consulta eletrônica, a regularidade do cadastramento da LOCADORA no SICAF e/ou nos sites oficiais, especialmente quanto à regularidade fiscal federal, devendo seu resultado ser impresso, autenticado e juntado ao processo de pagamento.
- 9.6. O pagamento será efetuado por meio de Ordem Bancária de Crédito, mediante depósito em conta-corrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pela LOCADORA, ou por outro meio previsto na legislação vigente.

- 9.7. Será considerado como data do pagamento, o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.
- 9.8. A LOCATÁRIA não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pela LOCADORA, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato.
- 9.9. Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que a LOCADORA não tenha concorrido de alguma forma para tanto, fica convencionado que a taxa de compensação financeira devida pela LOCATÁRIA, entre a data do vencimento e o efetivo adimplemento da parcela, é calculada mediante a aplicação da seguinte fórmula:

EM = I x N x VP, sendo:

EM = Encargos moratórios;

N = Número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento;

VP = Valor da parcela a ser paga.

I = Índice de compensação financeira = 0,00016438, assim apurado:

$$I = (TX)$$

$$I = \frac{(6/100)}{365}$$

$$I = 0,00016438$$

TX = Percentual da taxa anual = 6%.

10. ADEQUAÇÃO DO LEIAUTE

- 10.1. Após a assinatura do contrato, caso necessário, a locadora deverá adequar a edificação às necessidades de ambientes e áreas a fim de proporcionar o funcionamento adequado dos diversos serviços da Sudene, de acordo com o Anexo I - Especificações Básicas. As adequações deverão ser realizadas em um prazo **máximo de até 150 (cento e cinquenta) dias**, contados a partir da data de assinatura do contrato.

10.1.1. A contratada irá receber a proposta de layout da Sudene em até **30 dias** a partir da assinatura do contrato.

11. RESCISÃO

- 11.1. Os Critérios de Rescisão do Contrato são os estabelecidos na Minuta do Contrato, Anexo III deste Projeto Básico.

12. EXECUÇÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

- 12.1. A fiscalização do contrato será exercida por um representante da LOCATÁRIA, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução.
- 12.2. O fiscal anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.
- 12.3. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas à Diretoria de Administração da Sudene, em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.
- 12.4. A LOCADORA poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

13. SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

13.1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados neste instrumento, sujeitará a LOCADORA, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:

- a) Advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;
- b) Multa:
 - i. Moratória de **1% (um por cento)** por dia de atraso, injustificado, sobre o valor mensal da locação;
 - ii. Compensatória de até **10% (vinte por cento)** sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial de obrigação assumida.
- c) Suspensão de licitar e impedimento de contratar com a Sudene, pelo prazo de até dois anos;
- d) Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que a LOCADORA ressarcir a LOCATÁRIA pelos prejuízos causados;

13.1.1. A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

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

13.2.1. Tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de tributos;

13.2.2. Demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a LOCATÁRIA em virtude de atos ilícitos praticados.

13.3. A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa observando-se o procedimento previsto na Lei nº 8.666, de 1993, e subsidiariamente na Lei nº 9.784, de 1999.

13.4. A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado à LOCATÁRIA, observado o princípio da proporcionalidade.

13.5. As multas devidas e/ou prejuízos causados à LOCATÁRIA serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor da SUDENE, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa da União e cobrados judicialmente.

13.6. A multa deverá ser recolhida no prazo máximo de **10 (dez) dias**, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela LOCATÁRIA.

13.7. As penalidades serão obrigatoriamente registradas no SICAF.

Comissão – Locação de Imóvel, Portaria nº 136-A de 18/10/2016.

Recife, 11 de novembro de 2016

ORIGINAL ASSINADO

ANEXO I

ESPECIFICAÇÕES BÁSICAS

Este documento tem por objetivo fornecer aos interessados no **Chamamento Público** as especificações básicas que deverão ser seguidas para o atendimento do objeto. Estas especificações são exigências mínimas, não limitando a gama de possibilidades a serem ofertadas pelos interessados.

1. DOS REQUISITOS BÁSICOS DO IMÓVEL A SER LOCADO

- 1.1. 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.
- 1.2. Atender à legislação vigente de acessibilidade às pessoas portadoras de necessidades especiais, de acordo com a Lei nº 10.098/2000 e a NBR 9.050/2015 de Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos.
- 1.3. Apresentar Habite-se até a data da entrega das chaves.
- 1.4. Apresentar, disponível para locação, uma **área total útil** mínima de 3.337 m² (três mil trezentos e trinta e sete metros quadrados). Excluem-se do cálculo da **área útil** as áreas de atendimento ao público e as áreas de uso comum, essas últimas entendidas como: estacionamentos, escadas, banheiros (de uso coletivo), auditórios, depósitos, áreas técnicas (climatização, geradores, limpeza), etc.
- 1.5. Deve compreender essa área útil em um único edifício. Caso a área seja disponibilizada em edificação com mais de um pavimento, a área a ser ocupada pela Sudene deverá estar disposta em andares contíguos.
- 1.6. Ter lajes com capacidade de suporte de peso, em vista do uso de arquivos permanentes, de acordo com a prescrição contida no item 2.2.1 da Norma NBR 6120.
- 1.7. Caso a edificação possua elevadores, deverão ser atendidas as disposições da Lei nº 16. 292 de Edificações da Cidade do Recife e das normas NBR 207:1999, NM 313:2007 e ABNT NBR 15597:2010 da ABNT.
- 1.8. Estar situado em local próximo aos pontos de acesso a sistema de transporte coletivo, num raio máximo de 200 metros.
- 1.9. 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.
- 1.10. Possuir o quantitativo mínimo de vagas para estacionamento de veículos disponíveis para uso da Sudene, determinado com base no disposto no Anexo 8 da Lei nº 6.176/96 de Uso e Ocupação do Solo da Cidade do Recife (**Tabela 01**), considerando a localização da edificação em relação aos corredores de transporte urbano da cidade.

Tabela 01 - Trecho do Anexo 08, da Lei nº 6.176/96 de Uso e Ocupação do Solo da Cidade do Recife.

CATEGORIAS DE USOS E ATIVIDADES URBANAS	Corredor de Transporte Metropolitano e Urbano Principal	Corredor de Transporte Urbano Secundário	Demais Vias Urbanas e Zonas Especiais de Centro
Serviços Públicos em Geral	1 vaga / 30 m²	1 vaga / 40m²	1 vaga / 50m²

- a) O quantitativo de vagas não deve ser considerado para fins de cálculo de valor de locação, não devendo ser considerados como unidades autônomas para aluguel.
- b) As vagas devem ser demarcadas com dimensões de acordo com a Lei nº 6.176/96 Lei de Uso e Ocupação do Solo da Cidade do Recife.
- 1.11.** A área locada deverá possuir infraestrutura e equipamentos de climatização por sistema de ar condicionado central.
- 1.12.** Apresentar banheiros de uso coletivo, masculino e feminino, em cada pavimento, dimensionados segundo exigências da Lei nº 16. 292 de Edificações e Instalações na Cidade do Recife, segundo o Decreto nº 5296/2004 e acessibilidade de acordo com a NBR 9050/2015.
- 1.13.** O imóvel deverá possuir auditório com capacidade mínima para 100 pessoas, para eventual locação, climatizado, com cabeamento de rede lógica, elétrica, voz e áudio visual (com projetores e sistema de sonorização) e que atenda ao Decreto nº 5296/2004 e acessibilidade de acordo com a NBR 9050/2015.
- 1.14.** O imóvel deverá possuir espaço disponível, em área visível ao público em geral, que possibilite a identificação da Autarquia por meio de instalação da logomarca SUDENE.

1.15. REQUISITOS DE ARQUITETURA

- 1.15.1.** O imóvel deverá apresentar salas para uso individual dos servidores contendo uma área total de 2.272m², de acordo com o layout a ser disponibilizado pela Sudene.
- 1.15.2.** Além da área para uso individual dos servidores, o imóvel deverá contemplar ambientes de uso coletivo seguindo a estimativa de áreas descritas na Tabela 02, abaixo apresentada. As áreas poderão sofrer variação, de acordo com as características do imóvel, mantendo-se o quantitativo total da área a ser locada.

Tabela 02- Quadro com estimativa de áreas de uso coletivo da Sudene.

Estimativa de áreas úteis de uso coletivo	Total de áreas (m ²)
1 copa para a Superintendência	20
7 copas de 10m² cada uma	70
5 salas de reunião com 25m² cada uma	125
1 sala de reunião JK	65
4 banheiros privativos de 3,75m² cada um	15
1 biblioteca	300
1 sala para <i>Data Center</i>	25
1 sala para Reprografia	10
1 sala para protocolo	20
1 sala para Arquivos da Sudene	250
2 salas para videoconferência de 25m² cada uma	50

1 sala para treinamento	40
1 vestiário (masculino e feminino)	20
1 sala para manutenção de computadores	15
1 sala para serviço médico (contendo recepção, enfermaria e consultório)	40
Total de áreas úteis coletivas	1.065m²

1.15.3. Possuir bicicletário para, no mínimo 10 (dez) bicicletas, incluindo suportes necessários para o estacionamento das bicicletas.

1.15.4. A edificação deverá apresentar piso elevado nas áreas das salas para uso dos servidores, excetuando-se as áreas molhadas.

1.15.5. Os revestimentos dos pisos deverão apresentar as seguintes características:

- a) Ser de material impermeável nas áreas molhadas, como sanitários, copas, cozinhas, etc;
- b) Ser em piso com comprovada absorção acústica, nas áreas úteis, com dimensões compatíveis com as placas de piso elevado.

1.15.6. Os forros deverão ser em placas removíveis, nas áreas molhadas e nas áreas úteis. Em todos os ambientes, eles deverão apresentar acabamento em cor clara.

1.15.7. A compartimentação dos ambientes, em sua maioria, deverá ser realizada por meio de divisórias acústicas, com altura do piso ao teto, confeccionadas com material isolante e absorvente acústico. O acabamento das divisórias deverá ser em cores claras.

1.15.8. As paredes das áreas molhadas deverão ser integralmente revestidas com material impermeável, como cerâmicas, porcelanatos, granitos, entre outros. Nos demais ambientes, poderão ser pintadas com tinta lavável dos tipos PVA, acrílicas, lisas, em cores claras.

1.15.9. Apresentar persianas nas janelas localizadas na área locada.

1.15.10. Nos banheiros masculinos, deverão ser instaladas divisórias entre os mictórios, com espaçamentos mínimos entre elas de 0,70m.

1.15.11. As janelas e as portas deverão estar em perfeito funcionamento de abertura e fechamento de fechaduras, no momento da entrega das chaves.

1.15.12. Incluir espaço exclusivo para estacionamento de, no mínimo, 5 (cinco) motos.

1.16. REQUISITOS DO SISTEMA DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIOS

1.16.1. Deverá ser apresentado Atestado de Vistoria do Corpo de Bombeiros do Estado de Pernambuco, relativo ao imóvel, com base no que estabelece o Código de Segurança Contra Incêndio e Pânico de Pernambuco (COSCIP-PE).

1.16.2. O fornecimento, a instalação e a manutenção dos componentes do sistema de prevenção e combate a incêndios, bem como a recarga anual dos extintores e testes hidrostáticos, deverão ser realizados de acordo com as normas da ABNT pelo proprietário do imóvel ou pelo condomínio, se houver, durante todo o período da locação.

1.16.3. A Sala de Informática (Data Center) deverá possuir um sistema de prevenção e combate a incêndios, a base de gás, próprio para Data Center, dimensionado para uma sala de 25m², em conformidade com a norma NFPA 75.

1.17. REQUISITOS DAS INSTALAÇÕES HIDROSANITÁRIAS

1.17.1. As instalações hidrossanitárias deverão atender às normas e padrões exigidos pela concessionária, pelas repartições públicas locais competentes e normas da ABNT, como as seguintes:

- a) NBR 5626/1998 – Instalações Prediais de Água Fria;
- b) NBR 5648/2010 – Tubos e conexões de PVC-U com junta soldável para sistemas prediais de água fria – Requisitos;
- c) NBR 5688/2010 – Sistemas Prediais de Água Pluvial, Esgoto Sanitário e Ventilação;
- d) NBR 10844/1989– Instalações Prediais de Águas Pluviais;
- e) NBR 8160/1999 – Instalações Prediais de Esgotos Sanitários (NB-19/1983);
- f) NBR 9614/1987 – Execução de Rede Coletora de Esgoto Sanitário (NB-37/1986);
- g) NBR 9649/1986 – Projetos de Rede Coletora de Esgoto Sanitário (NB-567/1986);
- h) NBR 6493/1994 – Emprego de cores para identificação de tubulações – Procedimento.

1.17.2. Preferencialmente, a unidade imobiliária deverá possuir medição individual de abastecimento de água para a área ofertada, por meio de medidor(es) independente(s), permitindo a individualização e a racionalização do consumo.

1.17.3. Deverá ser atestado pelo Locador a ausência de qualquer tipo de vazamento e a perfeita condição de utilização das louças, metais e válvulas.

1.17.4. Os banheiros privativos deverão apresentar:

- a) Espelhos, papeleiras de papel higiênico, papeleiras de papel toalha, saboneteiras, tampas dos vasos sanitários, duchas e chuveiros;
- b) As cabines dos banheiros deverão conter portas com tranca e divisórias opacas;
- c) Nos banheiros, deverá haver ventilação natural ou exaustão mecânica, segundo disposições legais;
- d) Lavatórios com ou sem colunas, ou apoiados em tampos de mármore, granito ou outro material;
- e) Torneiras economizadoras, seguindo as recomendações da Portaria Nº 23 de 12 de fevereiro de 20151.

1.17.5. As copas deverão apresentar:

- a) Bancada em aço inox, granito ou mármore, com comprimento aproximado de 1,20m (um metro e vinte centímetros).
- b) Torneiras economizadoras, seguindo as recomendações da Portaria Nº 23 de 12 de fevereiro de 20152;

1.17.6. Os banheiros e copas devem apresentar torneiras economizadoras, seguindo as recomendações da Portaria Nº 23 de 12 de fevereiro de 20153.

¹ A Portaria nº 23, de 12 de fevereiro de 2015, estabelece boas práticas de gestão e uso de Energia Elétrica e de Água nos órgãos e entidades da Administração Pública Federal direta, autárquica e fundacional e dispõe sobre o monitoramento de consumo desses bens e serviços.

² A Portaria nº 23, de 12 de fevereiro de 2015, estabelece boas práticas de gestão e uso de Energia Elétrica e de Água nos órgãos e entidades da Administração Pública Federal direta, autárquica e fundacional e dispõe sobre o monitoramento de consumo desses bens e serviços.

1.18. REQUISITOS DAS INSTALAÇÕES ELÉTRICAS DE BAIXA TENSÃO

- 1.18.1.** O imóvel deverá apresentar tomadas de uso geral (TUGs), tomadas de uso específico (TUEs), rede estabilizada e de climatização, pontos de iluminação.
- 1.18.2.** As instalações elétricas deverão atender todas as orientações da concessionária local, bem como as prescrições das normas técnicas de referência, em particular:
- a) ABNT NBR 5410:2004 (versão corrigida 2008) - Instalações elétricas de baixa tensão;
 - b) ABNT NBR 5419:2015, Partes 1 a 4 – Proteção contra descargas atmosféricas;
 - c) ABNT NBR ISO/CIE 8995-1:2013 — Iluminação de ambientes de trabalho, Parte 1: Interior;
 - d) ABNT NBR 14039:2005 – Instalações elétricas de média tensão de 1,0 kV a 36,2 kV, quando couber;
 - e) INMETRO RTQ-C - Regulamento Técnico da Qualidade para o Nível de Eficiência Energética de Edifícios Comerciais, de Serviços e Públicos;
 - f) COSCIP - Código de Segurança Contra Incêndio e Pânico para o Estado de Pernambuco.
- 1.18.3.** Os circuitos para TUGs, TUEs, iluminação, climatização, iluminação de emergência, tomadas para a rede estabilizada e sistema de segurança eletrônica deverão ser independentes entre si.
- 1.18.4.** Deverão ser instalados dispositivos de proteção do tipo DR e DPS, de acordo com as exigências da Norma NBR 5410.
- 1.18.5.** No dimensionamento do sistema elétrico deverá estar incluída uma capacidade de expansão da carga futura de, no mínimo, **20% (vinte por cento)**.
- 1.18.6.** Deverão ser instalados, para cada estação de trabalho, **4 (quatro)** pontos de energia elétrica estabilizada, fornecida por estabilizador central - predial ou por pavimento, contabilizando um total aproximado de **1.136** tomadas, referentes a 284 estações.
- 1.18.7.** Deverão ser instalados pontos de energia elétrica não estabilizada nas demais áreas de uso coletivo (Tabela 1), conforme prescrições da NBR 5410.
- 1.18.8.** A carga a ser prevista para a(s) copa(s) deverá considerar, no mínimo, a utilização simultânea dos seguintes eletrodomésticos: geladeira/freezer, cafeteira e fornos de micro-ondas, em cada copa.
- 1.18.9.** Todas as tomadas deverão atender o padrão da NBR 14136/2012 (versão corrigida 4:2013) - Plugues e tomadas para uso doméstico e análogo até 20 A/250 V em corrente alternada – Padronização.
- 1.18.10.** O imóvel deverá possuir sistema de aterramento adequado, conforme recomendações da NBR 5410.
- 1.18.11.** O sistema de iluminação deverá atender aos critérios para obtenção da etiqueta nível “A” do Programa Brasileiro de Edificações – PBE Edifica do Procel, constantes no RTQ-C.

³ A Portaria nº 23, de 12 de fevereiro de 2015, estabelece boas práticas de gestão e uso de Energia Elétrica e de Água nos órgãos e entidades da Administração Pública Federal direta, autárquica e fundacional e dispõe sobre o monitoramento de consumo desses bens e serviços.

- 1.18.12.** Deverão ser utilizadas lâmpadas fluorescentes ou LEDS compactas de alta eficiência energética, com selo A de economia de energia do Procel, ou tubulares de alto rendimento, e luminárias eficientes com níveis de iluminação compatível com o ambiente, possuindo ainda sensor de presença nos locais de uso temporário.
- 1.18.13.** O(s) estabilizador(es) central(is) – predial ou por pavimento – deve(m) ser fornecido(s) pelo LOCADOR, e apresentar tensão de saída de 220v e capacidade mínima de carga suficiente para estabilizar o uso simultâneo de 284 estações de trabalho, 100 impressoras a laser e 3 nobreaks de 6Kva cada.
- 1.18.14.** O fornecimento, a instalação e a manutenção do(s) estabilizador(es) deverão ser realizados de acordo com as normas da ABNT, pelo LOCADOR/CONDOMÍNIO, durante todo o período da locação.
- 1.18.15.** O imóvel deverá possuir sistema de geradores de energia elétrica para, em caso de falta de energia fornecida pela concessionária, suprir: o sistema de iluminação das áreas comuns; iluminação de emergência; o funcionamento de, pelo menos, um elevador; o sistema de combate e prevenção a incêndios e todos os dispositivos da sala de equipamentos de tecnologia da informação, inclusive o seu ar condicionado.
- 1.18.16.** O LOCADOR deverá providenciar a instalação de grupo gerador, fornecido pela LOCATÁRIA, para alimentação de emergência à sala de informática (Data Center), caso o gerador do edifício locado não tenha condições de atender a demanda do Data Center.
- 1.18.17.** A instalação e a manutenção do sistema de geradores de energia elétrica fornecidos pelo LOCADOR deverão ser realizados de acordo com as normas da ABNT e serão de responsabilidade do LOCADOR.
- 1.18.18.** Caso haja a obrigatoriedade da instalação de Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas (SPDA), ele deverá atender às exigências do Código de Segurança Contra Incêndio e Pânico para o Estado de Pernambuco – COSCIP e as recomendações contidas na NBR 5419/2015.
- 1.18.19.** A unidade imobiliária deverá possuir medição individual de energia elétrica para a área ofertada, por meio de medidor(es) independente(s), permitindo a individualização e a racionalização do consumo.

1.19. REQUISITOS DO SISTEMA DE CABEAMENTO ESTRUTURADO (DADOS/VOZ) E TELEFONIA

- 1.19.1.** Para garantir a qualidade dos serviços executados, a compatibilidade com os sistemas atuais e futuros e a interoperabilidade dos sistemas, deverão ser observadas e seguidas as principais normas técnicas que abrangem o sistema de cabeamento estruturado, como a ABNT e normas oficialmente recomendadas de outras entidades, como as seguintes:
- a) NBR 14565 – “Procedimento básico para elaboração de projetos de cabeamento de telecomunicações para rede interna estruturada”;
 - b) ANSI/EIA/TIA TR-42.7.1 – Cooper Cabling System Workgroup – Category 6 – draft 10;
 - c) ANSI/TIA/EIA-568B.2-1 (Balanced Twisted Pair Cabling Components) Categoria 6;
 - d) ANSI/EIA/TIA-568B – Commercial Building Telecommunications Cabling Standard;
 - e) ANSI/EIA/TIA –568A;
 - f) EIA/TIA-569-A – Commercial Building Standard telecommunications Pethways and spaces.

- 1.19.2.** A rede lógica deverá ter pelo menos **900 portas RJ-45** (conectores RJ-45 fêmea). Cada porta poderá ser utilizada como ponto de rede (dados) ou telefonia (voz), conforme determinação da LOCATÁRIA.
- 1.19.3.** Os pontos da rede lógica deverão estar devidamente identificados e interligados com os racks de telecomunicações disponibilizados em cada pavimento. Os cabos utilizados deverão ser UTP Categoria 6, com taxas de transmissão de 1 Gbit/s ou superior.
- 1.19.4.** Os pontos da rede lógica deverão ser certificados e o relatório de certificação apresentado.
- 1.19.5.** Todas as tomadas, patch panel, cabos, plugues, patch cord, line cord e os demais equipamentos especificados deverão ser Categoria 6.
- 1.19.6.** Cada pavimento deverá ter pelo menos 1 (um) Rack de telecomunicações de 19" (19 polegadas) com pelo menos 12U de altura. Os racks deverão estar equipados com uma régua com pelo menos 4 tomadas elétricas e uma quantidade de patch panels suficiente para atender a demanda de portas de rede (dados e voz) definidas para aquele pavimento, de acordo com layout a ser apresentado pela Locatária.
- 1.19.7.** Os Armários de Telecomunicação ("Rack") terão como função principal acomodar de forma organizada e segura os componentes de concentração do cabeamento horizontal e equipamentos. Todo Armário de Telecomunicação deverá ser instalado em uma sala adequada apenas para esta finalidade.
- 1.19.8.** Todos os servidores da rede deverão ser instalados em um único ambiente, na sala de Informática (Data Center) localizada em local a ser escolhido conjuntamente com o setor de informática da Locatária.
- 1.19.9.** Backbone Óptico: deverá ser disponibilizado cabeamento óptico ("backbone") promovendo a interligação entre os switches da camada de distribuição instalados na sala de Informática (Data Center) e os diversos switches da camada de acesso localizados nos diversos pavimentos do edifício.
- 1.19.10.** Backbone UTP: Como redundância, deverá ser disponibilizado cabeamento Categoria 6 promovendo a interligação entre os switches da camada de distribuição instalados na sala de Informática (Data Center) e os diversos switches da camada de acesso localizados nos diversos pavimentos do edifício.
- 1.19.11.** Todo cabeamento deverá ser lançado em dutos sob piso elevado. O cabeamento não poderá percorrer os mesmos dutos dos cabos de energia elétrica.
- 1.19.12.** Os seguintes equipamentos serão fornecidos pela Locatária: servidores de rede, Switches e No Break.

1.20. REQUISITOS DO SISTEMA DE CLIMATIZAÇÃO

- 1.20.1.** A área locada deverá possuir infraestrutura e equipamentos de climatização por sistema de ar condicionado central, de maneira que, quando do recebimento definitivo dessa área, o sistema deverá estar em perfeitas condições de funcionamento.
- 1.20.2.** O sistema de climatização de ar deverá atender às exigências da Instrução Normativa - IN nº 02/ 2014 do Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão no que se refere à Etiqueta Procel para Edificações Energeticamente Eficientes, do Programa Procel Edifica.
- 1.20.3.** O sistema de climatização deverá considerar o leiaute dos diversos ambientes, em especial as alturas das divisórias e a continuidade dos espaços, e obedecer

rigorosamente às normas pertinentes, de forma a garantir a qualidade e a padronização das instalações, particularmente a:

- a) ABNT NBR 16401:2008, Partes 1 a 3 - Instalações de ar-condicionado - Sistemas centrais e unitários;
- b) ABNT NBR 10080:1987 Instalações de ar-condicionado para salas de computadores – Procedimento;
- c) NR-17- Ergonomia.

1.20.4. Quanto ao disposto na NR-17 relacionados ao conforto em ambientes de trabalho, deve-se atender, em especial, ao subitem 17.5.2 deste normativo:

- a) Níveis de ruído de acordo com o estabelecido na ABNT NBR 10152/1992;
- b) Índice de temperatura efetiva entre 20º e 23ºC;
- c) Velocidade do ar não superior a 0,75 m/s;
- d) Umidade relativa do ar não inferior a 40%.

1.20.5. O sistema deve possuir soluções que permitam a distribuição homogênea das temperaturas e fluxos de ar utilizando, se necessário, controles locais e/ou setorizados da temperatura, velocidade e direção dos fluxos.

1.20.6. O projeto e a execução do sistema de climatização deve incluir a renovação de ar, conforme estabelecido nos seguintes normativos:

- a) Portaria nº 3.523, de 28 de agosto de 1998 - Ministério da Saúde;
- b) Resolução - RE nº 09, de 16 de janeiro de 2003 – ANVISA.

1.20.7. A climatização da sala de equipamentos de tecnologia da informação deverá funcionar 24 (vinte e quatro) horas por dia, 7 (sete) dias por semana e contar com equipamento de backup (sistema redundante), sendo ambos alimentados pelo gerador.

1.20.8. Caso o sistema de climatização seja em unidades evaporadoras, deverá ser previsto um sistema de drenagem específico.

1.20.9. A manutenção do sistema de climatização, incluindo análise de qualidade do ar, e da água (dependendo do sistema), deverá ser realizada pelo LOCADOR/CONDOMÍNIO, durante todo o período de locação do imóvel. As manutenções deverão seguir as normas técnicas da ABNT e a Portaria nº 3.523, de 28 de agosto de 1998 do Ministério da Saúde, implementando um Plano de Manutenção, Operação e Controle (PMOC) para o sistema.

1.21. REQUISITOS DOS ELEVADORES

1.21.1. Caso a edificação possua elevadores, deverão ser atendidas as disposições da Lei nº 16.292 de Edificações da Cidade do Recife e das normas NBR 207:1999, NM 313:2007 e ABNT NBR 15597:2010 da ABNT.

1.21.2. Os elevadores deverão estar em perfeito estado de conservação, apresentando condições plenamente seguras de utilização, em concordância com as normas da ABNT e liberados para funcionamento por meio de laudo técnico elaborado por responsável pela manutenção dos elevadores e/ou de sua instalação.

1.21.3. As manutenções preventivas e corretivas dos elevadores deverão ser realizadas de acordo com as normas da ABNT pelo LOCADOR/CONDOMÍNIO, durante todo o período da locação.

- 1.21.4.** Caso a edificação possua elevadores, o edifício deverá possuir, no mínimo, um gerador elétrico com capacidade para alimentar os elevadores e as luzes de emergência em todos os andares/setores.

1.22. DISPOSIÇÕES FINAIS

- 1.22.1.** O recebimento das chaves será efetuado após vistoria a ser realizada pela Sudene, para verificação do atendimento dos requisitos dispostos neste documento.
- 1.22.2.** A área a ser locada deverá estar livre, desembaraçada e desimpedida de coisas e pessoas na data da celebração do contrato de locação.



ANEXO II

INFORMAÇÕES PARA APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA DE LOCAÇÃO

A proposta apresentada pela proponente deverá conter, no mínimo, as seguintes informações:

1. Dados Gerais:

- 1.1. Nome do Empreendimento oferecido para locação:
- 1.2. Endereço Completo:
- 1.3. Proponentes :
PJ – CNPJ, nome do representante e número de telefone para contato e
PF – CPF, nome do representante e número de telefone para contato.

2. Informações relacionadas ao Imóvel

- 2.1. Quantidade de pavimentos disponíveis para Locação: _____
- 2.2. Área total útil para locação (m²): _____
- 2.3. Área total útil disponível por pavimento (m²): _____
- 2.4. Capacidade de auditório com disponibilidade para eventual locação: _____ pessoas
- 2.5. Quantidade de elevadores e capacidade de lotação: _____
- 2.6. Quantidade de escadas (saídas de emergência): _____
- 2.7. Quantitativo de vagas em estacionamento privativo: _____
- 2.8. Disponibilidade e cobertura do gerador de energia, que atenda ao subitem 1.18.15 do **Anexo I**: _____
- 2.9. Capacidade de carga suportada pelas lajes dos pavimentos: _____
- 2.10. Tipo do sistema de climatização de ar: _____

3. Informações relacionadas ao Condomínio

- 3.1. Valor mensal por m² do condomínio: _____
- 3.2. Serviços inclusos no valor do Condomínio: _____
- 3.3. Outros serviços não inclusos oferecidos pelo Condomínio: _____

4. Informações relacionadas ao Aluguel

- 4.1. Valor do aluguel por m²: _____

5. Outras Informações:

- 5.1. Informações sobre pontos de acesso ao sistema de transporte coletivo:
- _____

6. Quadro Resumo:

CUSTO DA PROPOSTA							
ÁREA	ALUGUEL			CONDOMÍNIO			CUSTO
(A) TAMANHO DA ÁREA (M ²)	(B) VALOR POR M ² (R\$)	(C = A x B) VALOR MENSAL (R\$)	(D = C x 48) VALOR GLOBAL (R\$)	(E) VALOR POR M ² (R\$)	(F = A x E) VALOR MENSAL (R\$)	(G = F x 48) VALOR GLOBAL (R\$)	(H = D + G) TOTAL DA PROPOSTA (R\$)

(Local), de de 2016.

REPRESENTANTE LEGAL DA EMPRESA
(Nome, assinatura e carimbo)



SUPERINTENDÊNCIA DO DESENVOLVIMENTO DO NORDESTE
DIRETORIA DE ADMINISTRAÇÃO
COORDENAÇÃO GERAL DE LOGÍSTICA, ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS

ANEXO III

MINUTA DO TERMO DE CONTRATO

PROCESSO Nº

TERMO DE CONTRATO Nº

TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM A SUPERINTENDÊNCIA DO DESENVOLVIMENTO DO NORDESTE – SUDENE, E A EMPRESA

A Superintendência do Desenvolvimento do Nordeste – Sudene, com sede na Praça Ministro João Gonçalves de Souza, s/n, Ed. Sudene, Engenho do Meio, na cidade de Recife/PE, inscrito(a) no CNPJ sob o nº 09.263.130/0001-91, neste ato representado(a) pelo(a)(nome e cargo), nomeado(a) pela Portaria nº, de..... de de 20..., publicada no DOU de de de 20..., inscrito (a) no CPF sob o nº, portador(a) da Carteira de Identidade nº, doravante denominado(a) LOCATÁRIA, e a empresa inscrita no CNPJ/MF sob o nº, sediada no município de, na Rua doravante designada LOCADORA, neste ato representada pelo(a) Sr.(a)....., portador(a) da Carteira de Identidade nº, expedida pelo(a)..... e CPF nº....., tendo em vista o que consta no Processo Administrativo de contratação direta nº e em observância às disposições da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 e da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

1. CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. Este Termo de Contrato tem como objeto a locação da área de m² do imóvel situado no endereço, bairro, no Município de, objeto da matrícula nº, doº Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de, para abrigar as instalações da Sudene.

2. CLÁUSULA SEGUNDA – BASE LEGAL

2.1. O presente Termo de Contrato é formalizado com fundamento, da Lei nº 8.666, de 1993.

3. CLÁUSULA TERCEIRA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCADORA

3.1. A LOCADORA obriga-se a:

3.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações do Anexo I – Especificações Básicas- do Projeto Básico e de sua proposta.

- 3.1.2. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da LOCATÁRIA;
- 3.1.3. Adequar imóvel ao leiaute da Sudene, a fim de proporcionar o funcionamento adequado dos diversos serviços, seções e equipes da CONTRATANTE, de acordo com o estabelecido no Anexo I, do Projeto Básico.
- 3.1.4. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 3.1.5. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 3.1.6. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 3.1.7. Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- 3.1.8. Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- 3.1.9. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver;
- 3.1.10. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se referam aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, tais como, exemplificativamente:
- a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
 - b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externa;
 - c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
 - d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
 - e) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
 - f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
 - g) constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;
- 3.1.11. Pagar todos os tributos incidentes sobre o imóvel, inclusive o Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU e a contribuição para o custeio dos serviços de iluminação pública;
- 3.1.12. Entregar, de acordo com os requisitos do Anexo I, os sistemas de condicionadores de ar, de rede de lógica, de rede elétrica e do sistema hidráulico e a instalação de cortinas tipo persianas;
- 3.1.13. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;
- 3.1.14. Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo.
- 3.1.15. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza;
- 3.1.16. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

4. CLÁUSULA QUARTA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCATÁRIA

- 4.1. A LOCATÁRIA obriga-se a:

- 4.1.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;
- 4.1.2. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- 4.1.3. Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
- 4.1.4. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- 4.1.5. Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 4.1.6. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCADORA, sendo assegurado à LOCATÁRIA o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;
- 4.1.7. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- 4.1.8. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA;
- 4.1.9. Entregar à LOCADORA os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à LOCATÁRIA;
- 4.1.10. Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, tais como, exemplificativamente:
- a) salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;
 - b) consumo de água e esgoto, gás e energia elétrica das áreas de uso comum;
 - c) limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;
 - d) manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;
 - e) manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;
 - f) manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;
 - g) pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
 - h) rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;
 - i) reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação de despesas ordinárias, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;

4.1.10.1. A LOCATÁRIA somente ficará obrigada ao pagamento das despesas ordinárias de condomínio caso sejam comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo tal comprovação.

4.1.11. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto;

4.1.12. Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;

4.1.13. **Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;**

4.1.14. **Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto do contrato;**

4.1.15. **Atestar os documentos de cobrança, por meio de servidor(es) competente(s) para tal;**

4.1.16. **Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais.**

5. CLÁUSULA QUINTA - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

5.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pela LOCATÁRIA, ainda que não autorizadas pela LOCADORA, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil.

5.2. A LOCATÁRIA fica desde já autorizada a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.

5.3. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pela LOCATÁRIA, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

6. CLÁUSULA SEXTA - DO VALOR DO ALUGUEL

6.1. O valor do aluguel mensal é de R\$ (.....), perfazendo o valor total de R\$ (.....).

6.2. As despesas ordinárias do condomínio, bem como os encargos locatícios incidentes sobre o imóvel (água e esgoto, energia elétrica, tributos, etc.), cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente à LOCATÁRIA, serão suportadas proporcionalmente, em regime de rateio, a partir da data do efetivo recebimento das chaves.

6.2.1. O acerto desta proporção se dará na primeira parcela vencível da despesa após a data de entrega das chaves, pagando LOCADORA e LOCATÁRIA suas respectivas partes da parcela. Caso a LOCATÁRIA a pague na integralidade, a parte de responsabilidade da LOCADORA será abatida no valor do aluguel do mês subsequente. A mesma proporção também será observada no encerramento do contrato, promovendo-se o acerto preferencialmente no pagamento do último aluguel.

7. CLÁUSULA SÉTIMA - DO PAGAMENTO

7.1. O **pagamento dos aluguéis** será em moeda corrente nacional, por meio de Ordem Bancária, até o 10º (décimo) dia após o recebimento do documento de cobrança devidamente atestado pelo representante da Administração, e será depositado na conta corrente da LOCADORA, junto à agência bancária indicada pela mesma.

7.2. Para fins de pagamento, o documento de cobrança deverá ser emitida obrigatoriamente com as mesmas informações, inclusive CNPJ/CPF, constantes na proposta de preços e no instrumento de Contrato, não se admitindo documento de cobrança emitido com dados divergentes.

7.3. Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que a LOCADORA providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para a LOCATÁRIA.

7.4. O pagamento será efetuado por meio de Ordem Bancária de Crédito, mediante depósito em conta-corrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pela LOCADORA, ou por outro meio previsto na legislação vigente.

7.5. Será considerada como data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

7.6. A LOCATÁRIA não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pela LOCADORA, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato.

7.7. Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que a LOCADORA não tenha concorrido de alguma forma para tanto, fica convencionado que a taxa de compensação financeira devida pela LOCATÁRIA, entre a data do vencimento e o efetivo adimplemento da parcela, é calculada mediante a aplicação da seguinte fórmula:

EM = I x N x VP, sendo:

EM = Encargos moratórios;

N = Número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento;

VP = Valor da parcela a ser paga.

I = Índice de compensação financeira = 0,00016438, assim apurado:

$$I = (TX)$$

$$I = \frac{(6/100)}{365}$$

$$I = 0,00016438$$

TX = Percentual da taxa anual = 6%.

8. CLÁUSULA OITAVA - DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

8.1. O prazo de vigência do contrato será de **48 (quarenta e oito) meses**, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos de **12 (doze) meses**, até o limite de **48 (quarenta e oito) meses**.

8.1.1. Os **efeitos financeiros** da contratação só terão início a partir da data de **entrega das chaves**, mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel.

8.1.2. A **entrega das chaves** deverá ocorrer no prazo máximo de **150 (cento e cinquenta) dias**, contados da data de assinatura deste contrato, sob pena de multa para o descumprimento desse prazo.

8.1.3. A prorrogação deste contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.

8.1.4. Caso não tenha interesse na prorrogação, a LOCADORA deverá enviar comunicação escrita à LOCATÁRIA, com antecedência mínima de **120 (cento e vinte) dias** da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

9. CLÁUSULA NONA - DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO

9.1. Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245, de 1991.

10. CLÁUSULA DÉCIMA– DO REAJUSTE

10.1. Será admitido o reajuste do valor locatício mensal, em contrato com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M, ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, desde que seja observado o interregno mínimo de 01 (um) ano, contado da data de sua assinatura, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

10.2. O reajuste, decorrente de solicitação da LOCADORA, será formalizado por apostilamento, salvo se coincidente com termo aditivo para o fim de prorrogação de vigência ou alteração contratual.

10.3. Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, a LOCADORA aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no município em que se situa o imóvel.

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA- DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

11.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento da Sudene deste exercício, na dotação abaixo discriminada:

Gestão/Unidade: 53203/533014

Fonte:

Programa de Trabalho:

Elemento de Despesa:

PI:

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA FISCALIZAÇÃO

12.1. A fiscalização do presente Termo de Contrato será exercida por um representante da LOCATÁRIA, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução.

12.1.1. O fiscal anotarará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

12.1.2. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

12.1.3. A LOCADORA poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

12.2. A fiscalização de que trata o subitem 12.1 não exclui nem reduz a responsabilidade da LOCADORA, inclusive perante terceiros, por quaisquer irregularidades, e, na sua ocorrência, não implica corresponsabilidade do Poder Público ou de seus agentes e prepostos.

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA- DAS ALTERAÇÕES

13.1. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina do artigo 65 da Lei nº 8.666, de

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

14.1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados neste instrumento, sujeitará a LOCADORA, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:

- a) Advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;
- b) Multa:
 - i. Moratória de **1% (um por cento)** por dia de atraso, injustificado, sobre o valor mensal da locação;
 - ii. Compensatória de até **10% (vinte por cento)** sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial de obrigação assumida.
- c) Suspensão de licitar e impedimento de contratar com a Sudene, pelo prazo de até dois anos;
- d) Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que a LOCADORA ressarcir a LOCATÁRIA pelos prejuízos causados;

14.1.1. A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

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

14.2.1. Tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de tributos;

14.2.2. Demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a LOCATÁRIA em virtude de atos ilícitos praticados.

14.3. A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa observando-se o procedimento previsto na Lei nº 8.666, de 1993, e subsidiariamente na Lei nº 9.784, de 1999.

14.4. A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado à LOCATÁRIA, observado o princípio da proporcionalidade.

14.5. As multas devidas e/ou prejuízos causados à LOCATÁRIA serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor da SUDENE, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa da União e cobrados judicialmente.

14.6. A multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 10 (dez) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela LOCATÁRIA.

14.7. As penalidades serão obrigatoriamente registradas no SICAF.

15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA RESCISÃO CONTRATUAL

15.1. A LOCATÁRIA poderá rescindir este Termo de Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta à LOCADORA, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

15.1.1. A rescisão por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a

execução dos valores das multas e indenizações devidas à LOCATÁRIA, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das penalidades previstas neste instrumento.

15.2. Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência das hipóteses enumeradas no art. 78 da Lei nº 8.666, de 1993, com exceção das previstas nos incisos VI, IX e X, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

15.2.1. Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos XII e XVII do art. 78 da Lei nº 8.666, de 1993, desde que ausente a culpa da LOCADORA, a LOCATÁRIA a ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

15.2.2. Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso XII do artigo 78 da Lei nº 8.666, de 1993, a LOCATÁRIA decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique a LOCADORA, por escrito, com antecedência mínima de **90 (noventa) dias**.

15.2.2.1. Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente a LOCADORA, e desde que esta não tenha incorrido em culpa, a LOCATÁRIA ficará sujeita ao pagamento de multa equivalente a **02 (dois) meses** aluguéis, segundo a proporção prevista no artigo 4º da Lei nº 8.245, de 1991, e no artigo 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato.

15.3. Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior, etc., a LOCATÁRIA poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

15.4. O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente à LOCADORA ou por via postal, com aviso de recebimento.

15.5. Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

15.6. O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:

15.6.1. Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

15.6.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

15.6.3. Indenizações e multas.

16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DOS CASOS OMISSOS

16.1. Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei 8.666, de 1993, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

17. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DO FORO

17.1. Fica eleito o foro da Seção Judiciária de Pernambuco, Subseção Judiciária de Recife - Justiça Federal, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente contrato.

E assim, por estarem de acordo, ajustados e contratados, após lido e achado conforme, as partes a seguir firmam o presente contrato em 03 (três) vias, de igual teor e forma, para um só efeito, na presença de 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

Recife, de de

REPRESENTANTE LEGAL DA LOCATÁRIA

REPRESENTANTE LEGAL DA LOCADORA

TESTEMUNHAS: