

ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ABRIGAR A SEDE DA CENTRAIS ELÉTRICAS DO NORTE DO BRASIL S/A - ELETRONORTE, EM BRASÍLIA - DF.

CHAMAMENTO PÚBLICO

A Centrais Elétricas do Norte do Brasil S/A – Eletronorte, comunica que pretende realizar locação de imóvel, conforme o objeto abaixo descrito, diretamente, por meio do procedimento administrativo de Dispensa de Licitação, com fundamento no inciso X, artigo 24, da Lei n.º 8.666/93, com o qual convida os PROPRIETÁRIOS (pessoa física ou jurídica) a apresentar proposta comercial para locação de prédio.

O recebimento dos envelopes contendo a proposta do interessado deverá ocorrer no período de **11/02/2016 a 22/02/2016**, das 09h00min às 12h00min e das 14h00min às 17h00min (Horário Local de Brasília), no endereço indicado no subitem 2.9 deste chamamento.

1. DO OBJETO

1.1. Locação de imóvel comercial, preferencialmente monosuário, que atenda às necessidades da Centrais Elétricas do Norte do Brasil S/A – Eletronorte. O imóvel deverá ter área útil de expediente mínima de 25.000 m² (não abrangendo, assim, áreas de uso comum, tais como banheiros, hall de elevador, salas de máquinas, garagens, recepções, etc), livre, desembaraçado, concluído ou em fase de conclusão, de até 90 (noventa) dias, localizado em Brasília/DF, num raio de até 10 km da Rodoviária do Plano Piloto.

1.2. O(s) proprietário(s), pessoa jurídica ou física deverá(ão) atender às exigências de adequações, tais como: instalação de rede lógica, elétrica (comum e estabilizada), telefônica, iluminação, piso elevado, equipamentos de ar condicionado, caso a edificação não possua sistema de climatização, entre outras obrigações constantes no Anexo I desta convocação.

2. DA APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA

2.1. O proponente deverá apresentar a proposta em conformidade com o modelo do Anexo II – Formulário para Apresentação Geral de Proposta de Preço.

2.2. A proposta deverá ser entregue pessoalmente no endereço constante do subitem 2.9, em envelope fechado e lacrado. Serão recebidas propostas até às **17 horas do dia 22/02/2016**.

2.3. Não serão recebidos envelopes após o horário marcado no subitem anterior.

2.4. A proposta deverá ser apresentada sem emendas, rasuras, correção (corretivo líquido e outros) ou entrelinhas, nos campos que envolvem valores, quantidades e prazos, que possam comprometer a sua interpretação.

2.5. De modo a permitir a análise das condições de oferta do mercado imobiliário local e sua adequação ao padrão exigido pela Eletronorte, deverá constar da proposta:

2.5.1. total de metros quadrados de área construída;

2.5.2. total de metros quadrados de área útil;

2.5.3. valor mensal e anual da locação do imóvel;

2.5.4. valor mensal e anual da previsão condominial;

2.5.5. serviços que serão prestados pelo condomínio, sua periodicidade e condições;

2.5.6. especificações do imóvel em função da Chamada Pública e deste Caderno de Especificações, com apresentação de Memorial Descritivo, Folders e desenhos de arquitetura.

OBSERVAÇÃO: Os valores apresentados deverão computar todos os custos, tais como impostos, contribuições sociais, encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais, comerciais, taxas, emolumentos e exigências de adequação previstas neste Caderno de Especificações Técnicas.

2.6. A proposta deverá estar assinada pelo proprietário ou seu representante legal, desde que possua poderes para tal.

2.7. Independentemente de declaração expressa, a simples apresentação da proposta de preço acarretará, necessariamente, a aceitação total das condições previstas neste Instrumento Convocatório.

2.8. A proposta deverá ter validade de, no mínimo, 90 (noventa) dias. Não havendo indicação, será considerada como tal.

2.9. Para a apresentação das propostas deverá ser utilizado o seguinte endereço:

Centrais Elétricas do Norte do Brasil S/A - Eletronorte
Edifício Supercenter Venâncio 3000
SCN Quadra 6 – Conjunto A - Bloco C - sala 116 , Entrada Norte 2, Asa Norte
Telefones: (61) 3429-8888 / 3429-8777
Brasília – DF
CEP: 70.716-901

OBSERVAÇÃO: Entregar o envelope lacrado e identificado da seguinte forma:

À Superintendência de Infraestrutura e Serviços de Apoio - GIS
Proposta para Locação de Imóvel

2.10. Os efeitos financeiros da contratação só serão produzidos a partir da entrega definitiva da edificação, precedida de vistoria, do imóvel nas estritas condições previstas no futuro contrato.

2.11. As especificações aqui constantes são mínimas, não limitando a gama de possibilidades a serem ofertadas pelos interessados. Portanto, na análise das propostas apresentadas serão consideradas as vantagens oferecidas pelo proponente.

2.12. A ELETRONORTE reserva-se o direito de visitar os imóveis ofertados ou solicitar informações complementares, devendo, para tanto, os interessados fazer constar da proposta telefone(s) e nome(s) da(s) pessoa(s) para contato e em condições de fornecer os elementos solicitados.

3. DA DOCUMENTAÇÃO COMPLEMENTAR EXIGIDA

3.1. Na proposta serão exigidos os seguintes dados ou documentos relativos ao imóvel, que deverão acompanhar a proposta de preço do proponente:

- a. endereço do imóvel;
- b. número de pavimentos;
- c. área total do imóvel, detalhando a área útil, de expediente e a área comum;
- d. fotos do imóvel (fachada, laterais e internas por pavimento);
- e. cópia autenticada do Registro de imóvel;
- f. 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 esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação.
- g. croquis ou plantas baixas dos pavimentos e fachadas;
- h. Habite-se.

3.2. Como condição prévia ao exame da documentação de habilitação (regularidade fiscal e trabalhista) do proponente, verificar-se-á o eventual descumprimento das condições de participação, especialmente quanto à existência de sanção que impeça a futura contratação, mediante consulta aos seguintes cadastros:

I. Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS, mantido pela Controladoria-Geral da União (www.portaldatransparencia.gov.br);

II. Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Atos de Improbidade Administrativa, mantido pelo Conselho Nacional de Justiça (www.cnj.jus.br/improbidade_adm/consultar_requerido.php);

III. Cadastro Informativo de Débitos não Quitados - CADIN, de que trata a Lei nº 10.522/2002.

3.3. Os proponentes deverão comprovar a sua regularidade fiscal, tributária e trabalhista. A comprovação poderá ser efetuada pelo credenciamento e regularidade de situação no Sistema de Cadastramento Unificado de Fornecedores – SICAF, instituído pela Instrução Normativa nº 2 de 11/10/2010, e suas alterações, da Secretaria de Logística e Tecnologia da Informação do Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão, que será verificada por meio de consulta *on line* no sistema; ou, caso contrário, poderá ser efetuada mediante a apresentação, juntamente com a proposta de preço, dos seguintes documentos:

3.3.1. Prova de regularidade para com a Fazenda Nacional, conforme Decreto nº 6.106, de 30/04/07, com as alterações do Decreto nº 6.420, de 1º/04/2008, que será efetuada mediante a apresentação de:

I - certidão específica, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, quanto às contribuições sociais previstas nas alíneas “a”, “b” e “c” do parágrafo único do artigo 11 da Lei nº 8.212, de 24/07/91, às contribuições instituídas a título de substituição e às contribuições devidas, por lei, a terceiros, inclusive inscritas em dívida ativa do Instituto Nacional do Seguro Social e da União, por ela administradas;

II - certidão conjunta, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, quanto aos demais tributos federais e à Dívida Ativa da União, por esta administrados.

3.3.2. Prova de regularidade para com a Fazenda Distrital, na forma da lei.

4. DO PRAZO DE VIGÊNCIA DO CONTRATO

4.1. O prazo de vigência do contrato será de 36 (trinta e seis) meses, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos.

5. DA CONTRATAÇÃO

5.1. As obrigações decorrentes da presente dispensa de licitação serão formalizadas por instrumento de Contrato, celebrado entre a Centrais Elétricas do Norte do Brasil S/A – Eletronorte, a ser denominada LOCATÁRIA, e o proponente escolhido, a ser denominado LOCADOR, que observará os termos das Leis nº 8.245/91 e nº 12.744/2012, e supletivamente da Lei nº 8.666/93, e das demais normas pertinentes, no que couber.

5.2. Posteriormente à publicação do extrato do contrato de locação no Diário Oficial da União - DOU, o LOCADOR deverá disponibilizar profissionais de arquitetura e engenharia, com registro ativo no Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU, e Conselho de Engenharia e Agronomia - CREA, respectivamente, para auxiliar na elaboração e definição dos diversos estudos referentes ao layout, de acordo com a demanda da LOCATÁRIA, até sua versão final, devendo ser observadas as áreas, mobiliário, número de pontos de energia e de rede lógica, o quantitativo de pessoal de cada ambiente e a disposição dos diversos setores e suas necessidades, que serão informados pela LOCATÁRIA. Sobrepondo que mais de um estudo ou projeto poderá ser solicitado até que se encontre a solução ideal, por ser a mais eficiente. Os layouts, na sua versão final, deverão ser apresentados em desenhos elaborados no AUTOCAD (versão 2010 ou posterior).

6. ELEIÇÃO DO IMÓVEL

6.1. O presente EDITAL não implica em obrigatoriedade de locação do imóvel ou de aceite de quaisquer das propostas apresentadas.

6.2. A classificação e seleção da melhor proposta, dentre as pré-qualificadas, levará em consideração, em especial: a sua localização, as suas condições de acessibilidade, as condições das suas instalações elétricas, sanitárias e hidráulicas, as condições da sua estrutura física, o valor pretendido para a futura locação e o prazo de carência oferecido para realização dos reparos necessários, se for o caso, conforme os pareceres das gerências da ELETRONORTE relacionados às adequações do prédio.

7. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

7.1. O futuro LOCADOR deverá adaptar e/ou permitir a adaptação do layout às necessidades de ambientes e áreas do edifício, a fim de proporcionar o funcionamento adequado dos diversos serviços, coordenações e equipes da LOCATÁRIA, bem como realizar as adequações necessárias nas redes elétricas (comum e estabilizada) e lógicas para atender o padrão de infraestrutura de rede local da LOCATÁRIA.

7.2. Deverá, ainda, atender às exigências de instalação de pontos telefônicos e de equipamentos de ar condicionado, entre outras, além de entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de combate a incêndio e de rede lógica, bem como o sistema hidráulico e a de rede elétrica (comum e estabilizada).

8 DO CONTATO PARA INFORMAÇÕES

8.1. Para obtenção de informações relativas a este Caderno de Especificações Técnicas, utilize o endereço de e-mail: gis@eletronorte.gov.br.

Brasília, 05 de fevereiro de 2016.

Ricardo Gonçalves Rios
Diretor de Gestão Corporativa

ANEXO I

PROGRAMAS DE NECESSIDADES E ESPECIFICAÇÕES

Este documento tem por objeto descrever o conjunto de características e condições do imóvel para as instalações da sede da Eletronorte necessárias ao desenvolvimento das suas atividades.

1. DA JUSTIFICATIVA DO CHAMAMENTO

1.2. Identificar a existência de edificações no mercado imobiliário de Brasília-DF, que possam atender as atuais necessidades da ELETRONORTE, com maior qualidade e menor custo.

2. DA ESTIMATIVA DE ÁREAS

2.1. O dimensionamento do espaço físico a ser alugado perfaz uma área útil de expediente de no mínimo **25.000m²** (não abrangendo, assim, áreas de uso comum, tais como banheiros, hall de elevadores, salas de máquina, garagens, etc), e servirá como referência para a avaliação de imóveis que possam alocar a Centrais Elétricas do Norte do Brasil S/A – Eletronorte.

3. CARACTERÍSTICAS E CONDIÇÕES NECESSÁRIAS DO IMÓVEL

3.1 O imóvel a ser locado deverá, obrigatoriamente, atender aos seguintes requisitos:

3.1.1. área útil de expediente de no mínimo **25.000m²** (não abrangendo, assim, áreas de uso comum, tais como banheiros, hall de elevador, salas de máquinas, garagens, etc.) para alocação de todas as unidades em único imóvel, estimando-se:

- a. **22.800 m²**, para salas coletivas, de reuniões, de espera, conferências, gabinetes de autoridades e auditório, climatizados, com cabeamento de rede lógica e elétrica sob o piso elevado em toda estrutura, se for o caso, possibilidade de divisão de ambientes e instalação de banheiros/sanitários de uso privativo, pontos de energia, dados, voz e iluminação (a serem definidos pela Eletronorte em layout);
- b. **1.000 m²**, para instalação de arquivo e almoxarifado, com piso nivelado capaz de suportar a sobrecarga de, no mínimo, **600kg/m²** (seiscentos quilos por metro quadrado), para receber armários deslizantes, com cabeamento de rede lógica, elétrica e de telefonia, pontos de iluminação e possibilidade de instalação de sistema de climatização;
- c. **1.000 m²**, para abrigar o Datacenter, que deverá ter piso elevado e reforçado para receber os equipamentos conforme orientação dos fabricantes dos

equipamentos, com cabeamento de rede lógica, elétrica e de telefonia, pontos de iluminação e possibilidade de instalação de sistema de climatização;

- d. **200 m²**, reservados para copas, com pontos de água, esgoto e tomadas;

3.1.2. ser preferencialmente monousuário;

- a. Tratando-se de empreendimento não monousuário, a área proposta deverá estar disposta em andares seguidos, com iluminação e ventilação natural.

3.1.3. estar localizado em:

- a. local de fácil acesso de veículos e caminhões de pequeno porte;
- b. Brasília/DF, num raio de até 10 km da Rodoviária do Plano Piloto, próximo à Esplanada dos Ministérios, tendo em vista que a natureza do trabalho executado pela Centrais Elétricas do Norte do Brasil S/A – Eletronorte, requer deslocamentos frequentes de seus colaboradores neste perímetro.
- c. local com estacionamento público com vagas definidas para pessoas com deficiência e idosos.

3.1.4. possuir bicicletário equipado com barras ou ganchos para guarda de não menos que 20 (vinte) bicicletas, conforme determinação da Lei nº 4.800, de 29 de março de 2012;

3.1.5. possuir elevadores em número suficiente para atendimento ao transporte diário de aproximadamente 1.200 (mil e duzentas) pessoas por dia, dimensionados de acordo com as normas NBR 207/1999 e NBR 13.994/2000 da ABNT;

3.1.6. utilizar lâmpadas fluorescentes ou leds compactas de alta eficiência energética, com Selo Procel de economia de energia, ou tubulares de alto rendimento, com o menor teor de mercúrio dentre os disponíveis no mercado, e luminárias eficientes, bem como de lâmpadas LED nos ambientes que o permitam e níveis de iluminação compatível com o ambiente, possuindo ainda sensor de presença nos locais de uso temporário;

3.1.7. possuir área para recepção central;

3.1.8. possuir reservatórios de água com capacidade mínima de 80m³ (oitenta metros cúbicos) de armazenamento ou o suficiente para o consumo de 1.200 pessoas por dia;

3.1.9. possuir auditório com capacidade para, no mínimo, 100 (cem) pessoas, climatizado, com toda estrutura de cabeamento estruturado, de voz e elétrico e acabamento e tratamento acústico necessários ao seu pleno funcionamento;

3.1.10. possuir infraestrutura de climatização por sistema de ar condicionado central ou individualizado por ambiente;

3.1.11 Quando do recebimento definitivo do imóvel, o sistema de climatização deverá estar em perfeitas condições de funcionamento.

3.1.12. possibilitar adequada acessibilidade para pessoas com deficiência e mobilidade reduzida, atendendo às disposições previstas na NBR 9050 da ABNT e Lei nº 10.098, de 2000, dentre os quais:

- a. possuir rampas com inclinação adequada;
- b. adequação de sanitários;
- c. reserva de vagas de estacionamento;
- d. instalação de piso tátil direcional e de alerta.

3.1.13. áreas comuns/privativas com capacidade de funcionamento para 1.200 (mil e duzentas) pessoas por dia no tocante às dimensões de corredores, praças, sacadas e banheiros/sanitários;

3.1.14. ter pisos elevados em toda estrutura administrativa, inclusive nas salas coletivas, de reuniões e gabinetes, com capacidade mínima de sobrecarga de 350kg/m² (trezentos e cinquenta quilos por metro quadrado);

3.1.15. preferencialmente ter previsão de instalação de sistema de coleta e aproveitamento de água, o qual agrega ao sistema hidráulico elementos que possibilitam sua utilização para limpeza/manutenção pesada e descarga dos banheiros e/ou eventual rega de jardim.

3.1.16. estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato de locação;

3.1.17. conter equipamentos de detecção de incêndio com todos os equipamentos de segurança exigidos pelas normas brasileiras, tais como extintores, mangueiras, rede de hidrantes etc;

3.1.18. deverá ser apresentado Atestado de Vistoria do Corpo de Bombeiros do Distrito Federal, relativo ao imóvel;

3.1.19. possuir escadas com largura igual ou superior a 1,20m, com corrimãos instalados, sinalização e iluminação de emergência;

3.1.20. estar em perfeitas condições de uso, quando do recebimento definitivo do imóvel, em especial atenção às normas que regem as instalações de prevenção e combate a incêndio;

3.1.21. possuir cabos, fiação, dutos e sistemas de proteção de acordo com o dimensionamento da carga prevista para o imóvel;

3.1.22. ausência de trincas ou fissuras que comprometam ou venham a comprometer a segurança da estrutura;

3.1.23. possuir instalações hidrossanitárias de acordo com o previsto na legislação;

- a. Deverá ser atestada a ausência de qualquer tipo de vazamento
- b. As louças, metais e válvulas deverão estar em perfeitas condições de utilização e devidamente atestadas.

3.1.24. ter teto e paredes revestidos de cores claras, com ausência de pontos de infiltração, mofos e manchas;

3.1.25. possuir janelas e portas em perfeito funcionamento de abertura e fechamento de fechaduras;

3.1.26. possuir Grupo Gerador de no mínimo 350kva ou espaço que permita a instalação do equipamento deste porte;

3.1.27. ter previsão de espaço físico específico para a coleta e armazenamento de materiais recicláveis;

3.1.28. possuir pontos lógicos, telefônicos e elétricos compatíveis com o interesse da Centrais Elétricas do Norte do Brasil S/A;

3.1.29. possuir Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas (SPDA), conforme normas pertinentes da ABNT e adequadas às necessidades das instalações elétricas, telefônicas e lógica;

3.1.30. possuir forro do tipo mineral, ou material similar, em cor clara, de modo a facilitar as mudanças de layout ou futuras adaptações

- a. Os forros e lajes não poderão apresentar irregularidades e/ou defeitos.

4. DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

4.1. Deverá ser apresentada a seguinte documentação relativa ao imóvel:

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

- a. Certidão negativa de débitos quanto ao IPTU
- b. Certidão negativa de débitos quanto à Taxa de Prevenção de Incêndios ;

- c. Certidão negativa de ônus sobre o imóvel atualizada;
- d. Cópia da quitação das duas últimas contas de energia elétrica;
- e. Cópia da quitação das duas últimas contas de água e esgoto;
- f. Certidão negativa de débitos condominiais;
- g. Habite-se

5. DOCUMENTAÇÃO DO LOCADOR

5.1 Se locador pessoa física:

- a. cópia da cédula de identidade e do CPF
- b. cópia do comprovante de residência;

5.2 Se locador pessoa jurídica:

- a. registro comercial,
- b. ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, no caso de locador sociedade empresarial;
- c. inscrição do ato constitutivo, no caso de locador sociedade civil
- d. certidão de regularidade fiscal com a Fazenda Federal
- e. certidão de regularidade fiscal com a Fazenda Estadual
- f. certidão de regularidade fiscal com a Fazenda Municipal
- g. prova da regularidade relativa à Seguridade Social
- h. prova da regularidade relativa ao FGTS
- i. prova da regularidade relativa aos débitos trabalhistas – CNDT

ANEXO II

FORMULÁRIO PARA APRESENTAÇÃO GERAL DA PROPOSTA DE PREÇO

_____, CNPJ/CPF nº _____,
com sede no (endereço completo) _____ por intermédio de seu
proprietário ou representante legal, o(a) Sr(a) _____, infra-
assinado(a), portador(a) do RG nº _____ e do CPF/MF nº
_____, para fins da Dispensa de Licitação para **LOCAÇÃO DE IMÓVEL
COMERCIAL** que atenda às condições e especificações constantes do Anexo I do Caderno de
Especificações Técnicas, vem apresentar a seguinte proposta de preço:

1. Total de metros quadrados de área construída:
2. Total de metros quadrados de área útil:
3. Valor mensal e anual da locação do imóvel:
4. Valor mensal e anual da previsão condominial:
5. Serviços que serão prestados pelo condomínio, sua periodicidade e condições:
6. Especificações do imóvel em função da Chamada Pública e deste Caderno de Especificações, com apresentação de Memorial Descritivo, Folders e desenhos de arquitetura.
7. Quantidade de vagas de garagem:
8. Validade da Proposta (mínimo de 90 dias):

DADOS COMPLEMENTARES:

Telefone de contato:

e-mail de contato:

(data)

(proprietário/representante legal)