



UNIVERSIDADE FEDERAL DO VALE DO SÃO FRANCISCO
PRÓ-REITORIA DE ENSINO – PROEN
Avenida José de Sá Maniçoba, S/N, Centro – CEP 56.304-917 – Petrolina - PE
e-mail:proen@univasf.edu.br

TERMO DE REFERÊNCIA

PROCESSO ELETRÔNICO: 23402.026595/2022-10
INTERESSADO: PRO-REITORIA DE ENSINO

ASSUNTO: CHAMAMENTO PÚBLICO

1. GENERALIDADES:

1.1. Este documento tem por objetivo fornecer as especificações básicas que deverão ser seguidas para o atendimento ao Chamamento Público nº **01/2022**. Tais conteúdos são **exigências mínimas**, não limitando a gama de possibilidades a serem ofertadas pelos interessados.

2. DECLARAÇÃO DO OBJETO:

2.1. Prospecção do mercado imobiliário em Salgueiro/PE, com o objetivo de verificar a viabilidade de locar imóvel para abrigar salas visando o atendimento da demanda para instalação física do Campus Salgueiro da UNIVASF, mediante coleta de manifestações de interesse que atendam aos requisitos mínimos especificados neste Edital.

3. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO;

3.1. A Lei nº 8.666/1993, nos artigos 17 e 24 dispõe sobre as hipóteses em que a Administração poderá dispensar a licitação e contratar diretamente e, no artigo 25, trata da possibilidade jurídica a serem efetuadas contratações diretas, independentemente de procedimento licitatório, caso caracterizada a inviabilidade de competição, elencando em seus incisos algumas situações especiais. Dispõe o inciso X do artigo 24:

É dispensável a licitação: (...)

X - para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.

4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO;

4.1. Chamamento público para prospecção do mercado imobiliário no município de Salgueiro - Pernambuco com o objetivo de verificar a viabilidade de locar imóvel para abrigar o campus Salgueiro da Universidade Federal do Vale do São Francisco, mediante coleta de manifestações de interesse que atendam aos requisitos mínimos previstos no edital e no Termo de Referência, com preço compatível ao valor de mercado.

4.2. O modelo escolhido é o de locação de imóvel com ou sem condomínio.

4.3. Compõem o chamamento público:

4.3.1. Edital;

4.3.2. Termo de Referência;

4.3.3. Minuta do contrato.

4.4. O prazo inicial de vigência da contratação será de 60 (sessenta) meses, podendo ser prorrogado por interesse das partes, observando-se a Orientação Normativa AGU nº06/2009, que dispõe que contratos de locação não se sujeitam ao limite máximo estabelecido nos termos do inciso II, do art. 57, da lei nº8.666/1993, mas pelo art. 51 da lei nº8.245, de 1991.

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO;

5.1. O serviço de locação de imóvel enquadra-se como serviço continuado, pois tem por objetivo assegurar de forma ininterrupta o funcionamento das atividades finalísticas do órgão e sua contratação deve estender-se por mais de um exercício financeiro.

5.2. A vigência contratual será de 60 (sessenta) meses, podendo ser prorrogada no interesse da Administração, conforme Orientação Normativa AGU nº 6, de 1º de abril de 2009, considerando as recentes experiências adquiridas com as locações atuais com fundamento na Lei nº 8.245 de 18 de outubro de 1991.

5.3. As manutenções de ar-condicionado e elevadores devem ficar a cargo do locador, considerando que são quesitos essenciais de habitabilidade.

5.4. Da mesma forma, considerando que o IPTU é uma obrigação *propter rem*, ou seja, vinculada à propriedade, deverão ficar a cargo do locador.

5.5. O critério de aceitação das propostas seguirá os itens abaixo:

- Atendimento aos itens do edital de chamamento público e Termo de Referência;
- Condições das instalações existentes, de forma a minimizar prazos e custos com intervenções e reformas, tais como adequações de acessibilidade, instalações elétricas etc.;
- Compatibilidade de Área útil e construída, em imóvel sujeito a locação, com a Área útil total mínima e máxima da unidade, resultante do Dimensionamento Preliminar, e com o Programa de Necessidades;
- Composição do valor de locação e todas as despesas relacionadas ao imóvel ofertado;
- Apresentação de laudo técnico de avaliação do imóvel, pelo método comparativo direto de dados de mercado.

5.6. A pretensa contratação está vinculada às políticas públicas de contratações sustentáveis, soluções e práticas de sustentabilidade estão previstas nos requisitos da contratação e nas especificações técnicas do Termo de Referência e do Edital de Chamamento Público.

6. DIMENSIONAMENTO

6.1. De maneira a permitir a identificação do espaço físico necessário ao funcionamento Campus Salgueiro da UNIVASF, e conforme demanda apresentada pelos colegiados acadêmicos e pela coordenação administrativa do Campus, o espaço necessita atender as seguintes características:

Tipo de espaço	Quantidade
Salas de professores (20 estações individuais de trabalho)	2
Salas de aula para 40 alunos	1
Salas de aula para 30 alunos	3
Salas de aula para 25 alunos	3
Laboratório de Informática	1
Biblioteca	1
Salas para estudo em grupo e individual	3
Laboratório de Química	1
Laboratório de Física	1
Sala para a administração (CAC)	1
Almoxarifado	1
Copa	1
Sala para o servidor (STI)	1
Sala para o SIC	1
Sala para a secretaria dos colegiados	1
Laboratório Multiuso de Ciência da Computação	1
Laboratório Multiuso de Engenharia de Produção	1
Banheiro masculino	1
Banheiro feminino	1
Sala para atendimento individual e em grupo	1
Acessibilidade – elevador e/ou rampa	

Considerando a necessidade apresentada acima, o imóvel deve apresentar no mínimo, 800 m² de área (conforme cálculo

elaborado pela Assessoria de Infraestrutura da UNIVASF), considerando as dimensões mínimas necessárias para cada espaço acima mencionado e que possa atender com qualidade as demandas da docência, estudantil e administrativas.

6.1 - Áreas a Partir da População Principal (LIMITES MÍNIMOS E MÁXIMOS).

Os limites dimensionados a partir da População Principal são:

6.2.1. Área Útil Computável: Mínima de 800 m² e Máxima de 1000 m²; (**imóveis em condomínio**); e

6.2.2. Área Útil Total: Mínima de 800 m² e Máxima de 1000 m²; (**para imóveis _____ monouso**);

6.2.3.

Área Total Construída Mínima e Máxima são parâmetros referenciais e não possuem caráter eliminatório na seleção do imóvel.

7. QUADRO DOS REQUISITOS DO IMÓVEL (CADERNO DE ESPECIFICAÇÕES)

7.1. REQUISITOS OBRIGATÓRIOS QUANDO DA PROTOCOLIZAÇÃO /ENTREGA DA PROPOSTA

De modo a permitir a análise das condições de oferta do mercado imobiliário e sua adequação ao padrão exigido pela UNIVASF, as propostas deverão conter, como condição mínima para que sejam analisadas, os seguintes requisitos e informações, para análise de caráter eliminatório:

ITEM	REQUISITO/INFORMAÇÃO
	DO EDIFÍCIO
a	O imóvel deverá estar localizado em área urbana do município de Salgueiro/PE, com fácil acesso ao transporte público, em local não sujeito a alagamento nas vias de acesso ao edifício;
b	Apresentar declaração que o imóvel será entregue , em prazo máximo de até 50 (cinquenta) dias, a contar da data da assinatura do contrato
c	O imóvel deverá possuir Área Útil, em conformidade com os limites resultantes do dimensionamento preliminar para as salas da UNIVASF do campus Salgueiro:
c.1	- (Para imóveis em condomínio) Área Útil Mínima = 800 m ² e Máxima = 1000 m ² ; - (Para imóveis monousuário) Área Útil Total Mínima = 800 m ² e Máxima = 1000 m ² ;
	Sendo: Área útil = área construída efetivamente aproveitada do imóvel, correspondente à soma das áreas de piso, das quais se excluem as áreas de projeção das paredes, bem como as circulações horizontais e verticais necessárias ao acesso da unidade em caso de imóvel em condomínio.
d	Apresentar habite-se ou documento de igual teor expedido pela prefeitura para imóveis construídos
e	Apresentar alvará de vistoria, ou outro documento de igual teor, expedido pelo Corpo de Bombeiros Militar para imóveis construídos, devendo ser entregue o Projetos de Prevenção e Combate a Incêndio aprovado pelo CBM-PE
f	Apresentar procuração registrada em cartório ou documento equivalente dando poderes ao representante legal. Em caso de imóvel com múltiplos proprietários, a representação deverá ser feita por um proprietário (pessoa física) ou pessoa jurídica com amplos poderes de decisão.
g	Apresentar relação do preço médio mensal do condomínio em relação à área locada (especificar os serviços que o compõem) ou o preço previsto para a taxa de administração condominial, se for o caso.
h	Apresentar declaração de que o imóvel tem condições de ser adequado às especificações constantes desse Termo de Referência, com a apresentação de planta do imóvel. Caso necessário, tendo em vista características específicas do imóvel, deverá ser apresentado juntamente com a planta Memorial Descritivo, Folders ou desenhos de arquitetura, que indiquem a possibilidade de adequação ao presente Termo de Referência, sem adicional dos preços apresentados
i	A proposta deverá ter validade mínima de 240 dias.
j	Apresentar certidão negativa de débitos quanto ao Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU e Bombeiros.
k	Apresentar certidão negativa de ônus sobre o imóvel, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis. Referida certidão deverá ser atualizada até 2 (dois) meses antes da assinatura do contrato.
l	No caso de prédios em condomínio, os andares ofertados deverão ser ocupados integralmente pela UNIVASF, até o limite da metragem prevista em edital.
m	Apresentar laudo com ART/RRT de estabilidade e segurança da edificação, instalações elétricas, aterramento, SPDA, elevadores, e outros equipamentos existentes na edificação.

7. 2. REQUISITOS OBRIGATÓRIOS DO IMÓVEL

ITEM	REQUISITO/INFORMAÇÃO DO EDIFÍCIO
a	A área ofertada para locação à UNIVASF deve apresentar pé direito nos locais de permanência prolongada de acordo com o Código de Edificações do município.
b	No caso de possuir elevadores, deverão ser em número suficiente para atendimento ao transporte diário de uma população fixa, inclusive pessoas com deficiência, dimensionados de acordo com as normas técnicas ABNT NBR 207/1999, ABNT NBR 5665/1983, ABNT NBR NM 313/2007 e demais normas correlatas, exceto para imóveis com área total em pavimento térreo, e a manutenção preventiva e corretiva , incluindo o custo das peças necessárias para reparos, deverá ser de responsabilidade do locador ou do condomínio , se houver;
c	Possuir sistema que permita, em caso de falta de energia elétrica fornecida pela concessionária, suprir: as áreas comuns do sistema de iluminação; o funcionamento de pelo menos um elevador, se existir; as luzes de emergência em todos os andares; as rotas de fuga e halls; sala de equipamentos; sistema de monitoramento; escadas; e cargas essenciais para o sistema de controle predial e sistema de combate e prevenção de incêndios;
d	Possuir sistema de combate e prevenção de incêndios, com alvará de vistoria, ou outro documento de igual teor, expedido pelo Corpo de Bombeiros Militar;
e	O imóvel deve ser atendido com infraestrutura e/ou serviços das seguintes concessionárias e empresas públicas: a) Concessionária de energia elétrica; b) Concessionárias de telefonia e dados; c) Concessionária de água e esgoto; d) Serviço de Limpeza Urbana (quando aplicável).
f	Possuir estacionamento com quantidade de vagas livres que atendam a legislação municipal, demarcadas, com dimensões de acordo com o Código de Obras da cidade de Salgueiro-PE.
g	Garantir o acesso e funcionamento das instalações da Univasf vinte e quatro horas por dia, todos os dias da semana. Independente de finais de semana e feriados.

7. 3. REQUISITOS PREFERENCIAIS

	REQUISITOS PREFERENCIAIS
a	Preferencialmente ter a área a ser locada apresentada em vãos livres, de modo a assegurar diferentes composições de leiaute para melhor atender às necessidades de instalação e minimizar custos de adaptação para o efetivo funcionamento da UNIVASF Campus Salgueiro;
b	Preferencialmente possuir pontos de iluminação e ventilação natural em todos os ambientes;
c	Preferencialmente possuir medidores individuais de água e energia elétrica para a área ofertada;
d	Preferencialmente dispor de sistemas de refrigeração com acionamento individual por sala/setores ou dispor de sistema central de refrigeração;
e	Preferencialmente possuir vestiário;
f	Preferencialmente possuir bicicletário; e
g	Preferencialmente estar administrado por empresa especializada em condomínios que tenha vigilância 24h.

7. 4. REQUISITOS QUANDO DA ENTREGA DEFINITIVA DO IMÓVEL

ITEM	REQUISITO/INFORMAÇÃO
	DO EDIFÍCIO
a	Possuir acessibilidade para pessoas com deficiência sob critérios técnicos da ABNT NBR 9050/2020, NBR 16537/2018 e legislações correlatas;
b	Disponer de número de pontos de rede lógica determinado de acordo com este Termo de Referência, com rede elétrica comum e estabilizada, pontos de internet, telefonia e lógica de sobrepor ou embutidos por meio de piso elevado ou outra solução de forro modular que permita adaptação de leiaute com segurança, conforme normas técnicas vigentes;
c	Ser atendido com infraestrutura de rede lógica, elétrica estabilizada, telefônica, coleta de lixo, elevadores para população fixa e variável, e para carga;
d	Possuir sistema de monitoramento por câmeras e controle de acesso eletrônico ao imóvel, tais como controle de acesso de entrada e saída de veículos e pessoas, catraca, porta, portão com liberação por cartão, senha ou biometria ou similares. A manutenção e o funcionamento dos sistemas e equipamentos ficarão a cargo do locador;
e	Possuir seguro contra sinistros;
f	Possuir sistema de ar-condicionado em todos os ambientes de trabalho, cuja manutenção preventiva e corretiva, incluindo o custo das peças necessárias para reparos, correrá por conta do locador ;
g	Possuir torneiras de lavatórios do tipo temporizadoras ou com sensores e torneiras de pias com aerador;
h	Possuir reservatório de água potável para atendimento de consumo diário e imprevistos (falta de água), segundo a NBR-5626 - Instalação predial de água fria e normas correlatas, ou então garantir, por outro meio, o fornecimento de água pelo mesmo período;
i	Possuir mictórios sifonados com temporizadores ou fechamento automático de fluxo de água;
j	Possuir dispenser para sabonete líquido com reservatório para abastecimento
k	Possuir dispenser para álcool gel com reservatório para abastecimento
l	Possuir dispenser para rolo de papel higiênico com 300 metros
m	Possuir dispenser para papel toalha interfolhado com 500 folhas
n	Utilizar luminárias e lâmpadas led com alta eficiência e níveis de iluminação compatíveis com o ambiente, sendo que sensores de presença em corredores de uso eventual e áreas de menor movimento serão valorizados na análise;
o	Utilizar luminária de embutir com artefato que impeça o ofuscamento do campo visual;
	DOS LEIAUTES
a	Para elaboração dos diversos estudos, até sua versão final, observar-se-á a legislação aplicável e deverão ser observados: as áreas, os mobiliários, o número de tomadas elétricas e tomadas de lógica, o quantitativo de pessoal de cada ambiente e a disposição dos diversos setores entre si
b	Após a assinatura do contrato ou documento hábil, o interessado deverá disponibilizar arquiteto profissional (engenheiro/ arquiteto) que ficará à frente da definição dos estudos dos leiautes dos diversos ambientes em conjunto com representantes da UNIVASF, para posterior elaboração dos projetos e

	adequações, aprovação junto à UNIVASF e, no que couber, junto aos órgãos municipais e estaduais. Quaisquer taxas decorrentes de reforma e aprovações em órgãos competentes ocorrerão por conta do locador.
c	Os leiautes dos diversos ambientes/pavimentos, na sua versão final, deverão ser apresentados em desenhos elaborados no REVIT, AUTOCAD e PDF.
	DOS SISTEMAS DE INSTALAÇÕES E ACABAMENTOS
a	Pisos: os pisos dos ambientes internos deverão ter acabamento em cerâmica, porcelanatos, vinílicos, granitos, etc., com PEI 4 ou 5, lisos ou antiderrapantes, carpete de alto tráfego, com características adequada conforme o local de uso, lembrando que há movimentação de processos físicos. Poderão ser preferencialmente do tipo elevado de modo que se possa embutir as instalações elétricas e de lógica e que se tenha flexibilidade para mudanças de leiautes ou futuras adaptações. Os pisos das áreas externas deverão apresentar resistência compatível com o tráfego previsto, observando-se também o atendimento quanto ao não escorregamento e acessibilidade. Deverão ser observadas as sobrecargas a serem utilizadas em cada ambiente e sua compatibilização com as adotadas no projeto estrutural;
b	Paredes: nas áreas molhadas deverão ser integralmente revestidas com azulejo cerâmico ou outro material que resista a umidade. Nos demais ambientes poderão ser pintadas com tinta lavável dos tipos PVA, acrílica, lisa, na cor branca, ou outra cor clara, de modo a melhorar a luminosidade do ambiente, ou possuírem outro revestimento de acordo com o projeto de arquitetura;
c	Forros: poderão ser em gesso em placas, gesso acartonado, Isover da Saint Gobain ou similar, tetos em laje pintada ou outros tipos, com acabamento na cor branca;
d	Divisórias: os ambientes serão definidos por meio de divisórias. As divisórias entre salas contíguas serão do tipo painel cego e as divisórias entre salas e área de circulação ou halls serão do tipo painel cego/painel vidro. As divisórias terão altura de piso a teto, salvo se, a critério da UNIVASF, em situações devidamente justificadas pela comissão formada por servidores, projete solução diversa para melhor iluminação, acústica, climatização ou outros fatores de habitabilidade de acordo com as características específicas do prédio; e
e	Persianas (rollon ou horizontal): persiana rollon ou horizontal, em lâminas de alumínio de 25 mm de largura, espessura de 0,21mm, liga 5182, têmpera H 19, cabeceira e base em chapa de aço, revestida de zinco e alumínio (galvalume), pintada na mesma cor das lâminas, ou seja, cor cinza claro, incluindo todos os acessórios necessários. Essa descrição é apenas indicativa podendo ser aceitos modelos similares, a critério da UNIVASF..
	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS, ELETRÔNICAS, REDE LÓGICA
a	A partir do leiaute, aprovado pela UNIVASF, deverão ser elaborados e executados os projetos das instalações elétricas, iluminação e tomadas da rede comum (TUGs) e da rede estabilizada (computadores, reprografia, impressoras e servidores), bem como os projetos do sistema de cabeamento lógico estruturado e seus componentes.
b	Todos os ambientes/setores, deverão ter sistema de iluminação com acionamento individualizado.
c	O imóvel deverá, preferencialmente, apresentar iluminação e aeração em todos os compartimentos habitáveis, por intermédio de janelas ou vãos que se comuniquem diretamente com espaços exteriores ou com áreas abertas.
d	As instalações deverão ser executadas de acordo com as normas e padrões exigidos pela concessionária e pelas repartições públicas locais competentes,

	bem como, as prescrições das normas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), em particular:
d.1	NBR 5410 - Instalações Elétricas de Baixa Tensão;
d.2	NBR ISO/CIE 8995-1:2013 – Iluminação de ambientes de trabalho; e
d.3	NBR 5419 – Proteção de estruturas contra descargas atmosféricas.
d.4	Na inexistência de normas ou em caráter suplementar, poderão ser adotadas outras normas de entidades reconhecidas internacionalmente.
e	A instalação deverá contemplar no mínimo os seguintes itens:
e.1	alimentação dos quadros da edificação, derivada diretamente da subestação;
e.2	circuitos parciais e circuitos terminais de iluminação (interna e externa) e tomadas;
e.3	circuitos estabilizados para computadores, copiadoras, impressoras e servidores de rede, ativos de rede e central telefônica;
e.4	fornecimento de nobreak geral para a rede estabilizada, com autonomia mínima de 30 minutos ou superior, compatível com os circuitos previstos;
e.5	o imóvel deverá ter um sistema de aterramento indicado para equipamentos eletrônicos sensíveis, microcomputadores e central telefônica, apresentando resistência máxima de acordo com exigências e recomendações técnicas da ABNT e normas correlatas e deverão ser interligados com a malha de terra do sistema de força;
e.6	aterramento, compatível com os circuitos previstos;
e.7	os aterramentos deverão ser atestados pelo instalador conforme parâmetros previstos nas legislações e normas vigentes; e
e.8	circuitos de iluminação de emergência;
e.9	circuitos para instalações dos aparelhos de ar-condicionado (observando-se a disposição em item específico sobre refrigeração) ou similar;
e.10	sistema de proteção contra descargas atmosférica (SPDA);
e.11	os circuitos para tomadas de uso geral, iluminação, tomadas para aparelhos de ar-condicionado e tomadas para rede lógica, deverão ser independentes entre si;
e.12	deverá ser previsto disjuntores tipo DR e dispositivos de proteção contra surtos (DPS), de acordo com as exigências e recomendações técnicas da ABNT NBR 5410 e normas correlatas;
e.13	a carga a ser prevista para a copa deve levar em conta, no mínimo, a utilização de geladeira/freezer, cafeteira e forno de micro-ondas;
e.14	o nível de iluminamento deverá ser adequado nos locais destinados aos servidores das unidades, e para os outros locais conforme normas técnicas vigentes;
e.15	as luminárias serão com difusores em aletas parabólicas em alumínio anodizado brilhante de alta pureza, ou outro tipo com igual ou maior eficiência e as lâmpadas do tipo fluorescentes tubulares ou LED e que apresentem o máximo rendimento possível;
e.16	o imóvel deverá ter um sistema de aterramento indicado para equipamentos eletrônicos sensíveis, microcomputadores e central telefônica, apresentando resistência máxima de acordo com exigências e recomendações técnicas da ABNT e normas correlatas e deverão ser interligados com a malha de terra do sistema de força;
e.17	no dimensionamento do sistema elétrico deverá estar incluída uma capacidade de expansão da carga futura de, no mínimo, 20%;

e.18	as instalações elétricas deverão ser preferencialmente embutidas, podendo em alguns locais serem aparentes em eletrodutos ou canaletas de PVC (sistema Moldura ou Evolutiva da PIAL ou similar) /Alumínio;
e.19	os aterramentos deverão ser atestados pelo instalador conforme parâmetros previstos nas legislações e normas vigentes; e
e.20	cada posto de trabalho deverá ter no mínimo três tomadas de energia elétrica estabilizada e uma tomada de alimentação da rede, todas alimentadas em 220V .
f	Sistema de Cabeamento Estruturado (Dados/Voz) Os projetos e a execução do cabeamento estruturado (Dados/Voz) serão elaborados e executados de acordo com as normas da ABNT e normas oficialmente recomendadas por outras entidades, como as seguintes:
f.1	NBR 14565 – Procedimento básico para elaboração de projetos de cabeamento de telecomunicações para rede interna estruturada;
f.2	ANSI/EIA/TIA TR-42.7.1 – Cooper Cabling System Workgroup – Category 6 – draft 10;
f.3	ANSI/TIA/EIA-607 Aterramento e Requisitos de Telecomunicações em Edifícios Comerciais;
f.4	ANSI/TIA/EIA-568B.2-1 (Balanced Twisted Pair Cabling Components) Categoria 6;
f.5	ANSI/EIA/TIA-568B – Commercial Building Telecommunications Cabling Standard; e
f.6	EIA/TIA-569-A – Commercial Building Standard telecommunications Pethways and spaces; e outras.
g	A execução das instalações deverá ser realizada em conformidade com as normas ANSI/EIA/TIA568, ISO/IEC 118001, NBR 14565, NBR 5410, Normas da Telebrás e demais normas pertinentes e comumente utilizadas nas instalações de equipamentos de informática.
h	A instalação deverá contemplar os requisitos mínimos deste Termo de Referência, podendo ser analisadas soluções que apresentem melhor eficiência técnica e operacional:
h.1	o cabeamento estruturado deverá prover o compartilhamento de informações (dados) e de recursos de telecomunicações (voz), atendendo caixas distribuídas, sendo que cada caixa contenha dois pontos (dados/voz, dados/dados ou voz/voz), além de uma caixa com um ponto de dados para impressoras de rede;
h.2	a quantidade de pontos para computadores, telefone, impressoras, etc. será com base no leiaute;
h.3	a rede deverá ser projetada para trafegar Voz/IP – Dados/Voz - Gigabit Ethernet/Fast-Ethernet/Ethernet - videoconferência;
h.4	todos os materiais que formarão a rede estruturada (dados/voz), tais como conectores (keystones RJ-45), caixas, tampas, tomadas, cabos, rack fechado, porca gaiolas, organizador de cabos, (racks abertos, distribuidor e cabos ópticos: em caso de necessidade), patch panels, patch cords (para atender os racks de distribuição e as estações de trabalho), voice panels, (se necessário, a definir tipo de central PABX), ares-condicionados, etc. deverão ser fornecidos pelo locador, ser de empresas consolidadas no mercado, ser preferencialmente do mesmo fabricante e, também preferencialmente, possuir certificado ISO 9001;
h.5	os servidores de rede, os ativos de rede e a central telefônica deverão ser instalados em um único ambiente, na sala de equipamentos (CPD);

h.6	a sala de equipamentos (CPD) deverá ter o piso elevado para a passagem de cabos ópticos (fibra ótica), UTPs (categoria 6), elétricos e de telefonia por baixo para melhor distribuição e organização não ficando nada aparente em cima do piso elevado
h.7	a sala de equipamentos (CPD) deverá ter disjuntores independentes;
h.8	o quantitativo de tomadas elétricas na sala de equipamentos (CPD) deverá ser de acordo com o número de equipamentos que serão instalados nesse ambiente;
h.9	em caso necessário de instalação de salas técnicas nos andares do prédio: deverão ser previstos os cabeamentos verticais óptico e UTP, para prover a interligação entre os switches dos andares (salas técnicas) com os switches da sala de equipamentos (CPD), sendo que o cabeamento vertical óptico deverá ser por cabos de fibras ópticas multimodos (somando-se ao Distribuidor Óptico) e o UTP por cabos de categoria 6;
h.10	a infraestrutura externa de telefonia também deverá seguir o padrão exigido pela operadora de telefonia, ou seja, com entrada subterrânea (ou aérea) para a passagem dos cabos do poste na rua até o DG interno, na sala de equipamentos (CPD);
h.11	o cabeamento horizontal deverá ser constituído por cabos do tipo UTP (Unshielded Twisted Pairs), assegurando velocidades de transmissão de Gigabit Ethernet (Gigalan), aderentes às normas EIA/TIA TSB 36 ISO/IEC 11801, Categoria 6; a distância máxima entre o ponto de instalação do equipamento ativo e o ponto de saída para estações de trabalho será de, no máximo, 90 metros;
h.12	o cabeamento lógico horizontal e o cabeamento elétrico deverão ser lançados em eletrocalhas (separados) ou sobre os forros modulares rebaixados ou em canaletas (embutidas), sobrepostos às paredes, divisórias, mesas de trabalhos ou em mesas de trabalho tipo ilha; estes não poderão percorrer os mesmos dutos, calhas e prateleiras dos cabos de energia elétrica;
h.13	todo ponto de saída deverá ter, no mínimo, duas posições de saída de informação (lógica/lógica ou lógica/voz) com duas tomadas do tipo RJ-45, com exceção dos pontos das impressoras e copas; cada posição de saída deverá ser equipada com uma tomada do tipo RJ-45;
h.14	o locador deverá prover a identificação dos pontos de saída (rede lógica), cabos, patch panels, (voice panels: caso haja necessidade), dutos, canaletas e racks (e line cords e distribuidores ópticos: caso haja necessidade);
h.15	as instalações de infraestrutura de eletrocalhas, canaletas e tubulações deverão atender rigorosamente às determinações da norma TIA/EIA 569-A;
h.16	o locador deverá realizar a certificação do cabeamento estruturado (dados e voz), para comprovação do atendimento dos padrões definidos pela Norma (ANSI/EIA/TIA 568-B.2-1) - Categoria 6, utilizando analisador de cabos do tipo OminiScanner2 ou similar;
h.17	a sala de equipamentos (CPD) deverá ser climatizada 24 horas por dia e 7 dias por semana com um sistema de (02) dois ares-condicionados redundantes de, no mínimo 22.000 Btus, capazes de manter o ambiente refrigerado, e serem de marcas consolidadas no mercado (equipamentos fornecidos pelo locador);
h.18	em caso necessário de instalação de salas técnicas no andares do prédio:deverão ser previstos os cabeamentos verticais óptico e UTP, para prover a interligação entre os switches dos andares (salas técnicas) com os switches da sala de equipamentos (CPD)
h.19	em caso necessário, a instalação deverá ser tecnicamente expansível em até 20%, de maneira a se evitar arranjos e adaptações precárias quando do surgimento de necessidades futuras;

h.20	os racks abertos das salas técnicas (caso haja necessidade) e o rack fechado da sala de equipamentos (CPD) deverão ser aterrados a fim de evitar campos magnéticos;
h.21	os seguintes equipamentos serão fornecidos pela UNIVASF: racks fechados (exclusivos) para os servidores de rede e switches para sala de equipamentos (CPD) e switches para salas técnicas (caso haja necessidade).
INSTALAÇÕES DE REFRIGERAÇÃO	
a	O projeto deverá ser elaborado de acordo com as normas da ABNT, atentando-se para o leiaute dos diversos ambientes, a localização das unidades evaporadoras, condensadoras, drenos e suportes.
b	Todos os materiais utilizados e todos os procedimentos adotados na elaboração dos projetos obedecerão rigorosamente às normas pertinentes, de forma a garantir a qualidade e a padronização das instalações.
g	Os aparelhos de ar-condicionado deverão possuir nível de eficiência PROCEL A ou B.
d	Os sistemas de ar-condicionado centrais somente serão considerados para fins de seleção caso estejam em perfeitas condições de uso, com plano de manutenção preventiva atualizado, possuam controle de temperatura e sejam considerados tecnicamente aptos a prover a refrigeração necessária para as unidades que serão instaladas, conforme leiaute previamente definido.
e	A regular manutenção e limpeza do sistema de ar-condicionado nas áreas comuns e privativas ocorrerá por conta do proprietário, sem qualquer ônus para a UNIVASF.
f	Os equipamentos terão, preferencialmente, controles individuais para cada ambiente de modo a que se possa operar com eficiência no controle do consumo de energia, pelo desligamento dos aparelhos destes ambientes quando desocupados.
INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS	
a	As instalações deverão ser executadas de acordo com as normas da ABNT e as premissas destas especificações.
b	Todos os materiais a serem utilizados e todos os procedimentos adotados na execução das instalações, obedecerão rigorosamente às normas pertinentes, de forma a garantir a qualidade e a padronização e longevidade das instalações. Deverão ser previstos:
b.1	banheiros em número compatível com a lotação do prédio, dimensionados segundo exigências do Código de Obras da Cidade, inclusive os de acessibilidade;
b.2	espelhos, papeleiras de papel higiênico, papeleiras de papel toalha, saboneteiras, tampas dos vasos sanitários, ganchos nos gabinetes;
b.3	lavatórios com ou sem colunas, ou apoiados em tampos;
b.4	balcão com comprimento mínimo de 1,20m, apoiado em armário revestido em laminado melamínico ou similar, para a copa;
b.5	portas com trancas nos boxes dos banheiros;
b.6	janelas de ventilação ou sistema de exaustão nos banheiros; e
b.7	a caixa d'água deverá ser dimensionada para a ocupação prevista da população do edifício, bem como em perfeitas condições de uso, inclusive com realização de limpeza antes da ocupação pelos integrantes da UNIVASF, no caso de a limpeza ter sido efetuada em período superior a seis meses.
PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO	
a	O projeto e a execução dos serviços deverão seguir as Normas da ABNT e as

	determinações do Corpo de Bombeiros Militar de Pernambuco .
b	Os principais componentes a serem considerados no sistema são:
b.1	central de incêndio convencional;
b.2	detectores de fumaça, do tipo termovelocimétrico;
b.3	acionadores sonoro-manuais, do tipo “quebra vidro”;
b.4	aviso sonoro, tipo sirene;
b.5	sinalização de emergência;
b.6	extintores de acordo com o tipo de fogo;
b.7	rede de Sprinklers;
b.8	rede de hidrantes; e
b.9	portas corta-fogo nos acessos às escadas de incêndio.
c	A instalação de todos estes itens não é condição obrigatória para a escolha do imóvel, sendo aceitos apenas os mínimos exigidos pelo Corpo de Bombeiros.
	SINALIZAÇÃO
a	Deverão ser instaladas identificação visual com os dizeres: “UNIVERSIDADE FEDERAL DO VALE DO SÃO FRANCISCO – UNIVAF CAMPUS SALGUEIRO” com aproximadamente 27 cm de altura, e abaixo dos dizeres, um brasão da República com diâmetro aproximado de 60 cm (medidas que podem sofrer alteração em razão do tamanho do local onde serão instaladas. As alternativas deverão ser apresentadas para análise e aprovação.
b	Todas as copas e sanitários deverão ter pictogramas em vinil de 20x20cm e todas as salas deverão ser numeradas e sinalizadas com placas de 10x30cm. A sinalização poderá ser feita por meio de placas em vinil/acrílico adesivadas. Preferencialmente, os andares serão sinalizados com placas em vinil/acrílico indicando o nome da unidade administrativa, bem como todas as portas de salas, gabinetes e demais repartições, conforme indicação da UNIVASF.
c	A UNIVASF comunicará as eventuais alterações com até 60 (sessenta) dias antes da data prevista para entrega do imóvel.

8. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

8.1. O serviço de locação de imóvel enquadra-se como serviço continuado, pois tem por objetivo assegurar de forma ininterrupta o funcionamento das atividades finalísticas do órgão e sua contratação deve estender-se por mais de um exercício financeiro.

8.2. A vigência contratual será de 60 (sessenta) meses, podendo ser prorrogada no interesse da Administração, conforme Orientação Normativa AGU nº 6, de 1º de abril de 2009, considerando as recentes experiências adquiridas com as locações atuais com fundamento na Lei nº 8.245 de 18 de outubro de 1991.

8.3. As manutenções de ar-condicionado e elevadores devem ficar a cargo do locador, considerando que são quesitos essenciais de habitabilidade.

8.4. Da mesma forma, considerando que o IPTU é uma obrigação *propter rem*, ou seja, vinculada à propriedade, deverão ficar a cargo do locador.

8.5. O critério de aceitação das propostas seguirá os itens abaixo:

- Atendimento aos itens do edital de chamamento público e Termo de Referência;
- Condições das instalações existentes, de forma a minimizar prazos e custos com intervenções e reformas, tais como adequações de acessibilidade, instalações elétricas, etc.;
- Compatibilidade de Área Construída em imóvel sujeito a locação com a Área Construída mínima e máxima da unidade, resultante do Dimensionamento Preliminar;
- Composição do valor de locação e todas as despesas relacionadas ao imóvel ofertado;
- Apresentação de laudo técnico de avaliação do imóvel, pelo método comparativo direto de dados de mercado

8.6. A pretensa contratação está vinculada às políticas públicas de contratações sustentáveis, soluções e práticas de sustentabilidade estão previstas nos requisitos da contratação e nas especificações técnicas do Termo de Referência e do Edital de Chamamento Público.

O chamamento público para a locação de imóvel é uma prospecção de mercado e tem objetivo de conhecer as opções de mercado disponíveis que atendam aos requisitos e especificações exigidas pela Administração. Ao final da prospecção, o procedimento servirá de respaldo para a tomada de decisão que embasará a locação: realização de certame licitatório, inexigibilidade de licitação ou dispensa de licitação.

Se somente um imóvel atender às necessidades da Administração, será constatada a inviabilidade de competição, o que permitirá a contratação direta por inexigibilidade com fundamento no art. 25, caput, da Lei n.º 8.666/93.

Se após o chamamento público forem encontrados dois ou mais imóveis, é possível a realização de licitação ou, caso cumpridos os requisitos estampados no art. 24, X, da Lei n.º 8.666/93, poderá haver a contratação direta por dispensa licitatória.

9. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO;

9.1. Pautados nos estudos apresentados no ETP, consideramos a seguinte possibilidade: uma contratação de locação de imóvel em Salgueiro-PE, em prédio com ou sem serviços condominiais. A escolha da solução dependerá da análise das propostas apresentadas que atendam o edital de chamamento público.

10. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO;

10.1. O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o 10º (décimo) dia do mês subsequente ao vencido, desde que o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, tenha sido apresentado pela LOCADORA até o último dia útil do mês vencido.

10.2. Caso a antecedência mínima não seja observada, o pagamento será efetuado no prazo de até 10 (dez) dias úteis da datada apresentação do recibo locatício ou documento de cobrança correspondente pela LOCADORA.

10.3. Os pagamentos decorrentes de despesas cujos valores não ultrapassem o montante de R\$ 17.600,00 (dezesete mil e seiscentos reais) deverão ser efetuados no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, contados da data da apresentação do documento de cobrança, nos termos do art. 5º, § 3º, da Lei n.º 8.666, de 1993.

10.4. O pagamento somente será efetuado após o “atesto”, pelo servidor competente, do documento de cobrança apresentado pela LOCADORA, ficando o “atesto” condicionado à verificação da conformidade do documento de cobrança apresentado pela LOCADORA e do regular cumprimento das obrigações assumidas.

10.5. 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.

10.6. 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.

10.7. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

10.8. 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.

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

10.10. 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.

10.11. 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:

$I = (TX) I = \frac{(6/100)}{I} I = 0,00016438$

TX = Percentual da taxa anual = 6%

11. DA MANIFESTAÇÃO DE INTERESSE (PROPOSTA)

11.1. De modo a permitir a análise das condições de oferta do mercado imobiliário local e sua adequação ao padrão exigido pela UNIVASF, as propostas deverão ser apresentadas conforme modelo do anexo II, contendo os dados e documentos solicitados nos tópicos abaixo, como condição mínima para que sejam analisadas:

- a. caso possua condomínio, indicar o preço médio mensal em relação à área locada, detalhando os serviços nele enquadrados (necessária a discriminação dos serviços e valores de responsabilidade do condomínio);
- b. valor de IPTU (referente área objeto);
- c. valor por metro quadrado da área construída, da área útil e valor total da proposta;
- d. indicação das especificações técnicas do imóvel, atendendo as exigências mínimas do Anexo I – Termo de Referência, com memorial descritivo, planta baixa e fotos recentes;
- e. área útil disponível no imóvel;
- f. área construída total;
- g. quantitativo de vagas de estacionamento a ser disponibilizado exclusivamente para a área útil a ser locada sem custo adicional para o locatário, preferencialmente, com vagas cobertas e demarcadas e dimensões de acordo com o Código de Obras da cidade sendo respeitado o quantitativo mínimo exigido pela municipalidade;
- h. localização do imóvel conforme alínea “a”, do item 7.1 – Do Edifício;
- i. declaração de que o imóvel tem condições de ser adequado às especificações constantes neste Termo de Referência, com apresentação de memorial descritivo, folders e desenhos de arquitetura, caso julgue necessário e que será adaptado sem adicional dos preços apresentados;
- j. declaração que concluirá as adequações necessárias no prazo estipulado neste Termo de Referência e no Edital;
- k. identificação dos proprietários e seus procuradores, se for o caso, e identificação dos responsáveis legais para assinatura do contrato;
- l. procurações ou instrumentos dando poderes para quem assina a proposta;
- m. cronograma de execução das obras;
- n. correio eletrônico e número de telefone para contato; e
- o. validade mínima das condições oferecidas: 240 dias.

11.2. A Administração poderá solicitar complementação dos documentos de acordo com a oportunidade e conveniência para comprovação das condições da proposta.

12. CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS OFERTADOS

12.1. A Administração constituirá uma comissão composta por servidores da UNIVASF para analisar as propostas que forem apresentadas pelos interessados, conforme Edital.

SERÃO DESCLASSIFICADAS AS PROPOSTAS QUE NÃO ATENDEREM OS TÓPICOS CONSTANTES NO MODELO DE PROPOSTA DO ANEXO II, EM CONFORMIDADE COM O EDITAL E TERMO DE REFERÊNCIA.

13. DOCUMENTOS TÉCNICOS A SEREM FORNECIDOS À UNIVASF QUANDO DA ENTREGA DO IMÓVEL

13.1. Além de cópias e arquivos digitais editáveis dos projetos arquitetônicos e complementares, deverão ser entregues, preferencialmente em arquivos digitais, os manuais e especificações para manutenção dos equipamentos instalados no imóvel, além de cópias das notas fiscais da aquisição destes equipamentos e prazos de garantias de equipamentos e serviços.

13.2. Os desenhos dos leiautes, os projetos elétricos, lógica, hidráulico-sanitário, sistema de combate ao incêndio e climatização completos deverão ser entregues em versão as-built, em arquivos digitais editáveis.

13.3. Na condição de recebimento de propostas de locação de imóveis em prédios que dispõem de serviços condominiais, e/ou facilites, além do conjunto locação e IPTU, como taxas condominiais também deverá ser apresentado o detalhamento dos serviços oferecidos e valores médios, para a avaliação do valor total da contratação.

13.4. A constatação da adequação do valor a ser contratado será objeto do laudo de avaliação do valor

locatício do imóvel proposto, elaborado de acordo com a metodologia prescrita pela ABNT e nos termos da Instrução Normativa nº 02, de 2 de maio de 2017, da Secretaria do Patrimônio da União - SPU.

Petrolina-PE, 12 de agosto de 2022.

ADELSON DIAS DE OLIVEIRA

Pró-Reitor de Ensino

**PAULO CESAR RODRIGUES DE LIMA
JUNIOR**

Pró-Reitor de Planejamento e Desenvolvimento
Institucional

De acordo.

Aprovo o Termo de Referência, na forma proposta.

ROBERTO JEFFERSON BEZERRA DO NASCIMENTO

Vice-Reitor