

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO

Locação de aparelhos de ar condicionado a serem instalados no imóvel situado na Avenida Conde da Boa Vista nº 1450, 5º e 6º andares - Empresarial José Maria Matos, sede da Agência Condepe/Fidem, conforme condições, especificações, quantidades e exigências contidas neste Termo de Referência e no anexo, composto de 02 lotes:

2. DAS JUSTIFICATIVAS

Funcionando atualmente em espaço cedido, na Rua Santo Elias, 535 – Espinheiro – Recife/PE, 4º, 5º e 6º andares - no Prédio onde funciona a SCGE- Secretaria da Controladoria Geral do Estado de Pernambuco, em função do trabalho remoto estabelecido pela SCGE, para parte dos seus servidores especialmente durante a crise do COVID-19. Assim, com o arrefecimento da crise sanitária, e as novas diretrizes do novo Governo Estadual, que emitiu o Decreto nº 54.393, de 02 de janeiro de 2023, determinando o encerramento das atividades remotas dos servidores, e o retorno a forma presencial, até a edição de normativo regulamentando o regime de trabalho remoto ou híbrido.

Diante disso, a Secretaria de Controladoria Geral do Estado nos informou que está reestruturando alguns setores e reocupará novamente os espaços cedidos à Ag Condepe/Fidem. Em fevereiro/2023, nos foi comunicado que deveríamos desocupar os 03 andares nos seguintes prazos: até 31/03/2023 o 6º andar, e até 31/08/2023 os outros 2 andares. Posteriormente esse último prazo foi prorrogado para 30/11/2023.

Passamos para fase seguinte que seria a procura de um imóvel, com estrutura elétrica e hidráulica em perfeito funcionamento, e área aproximada de 700 m², com localização próxima ao corredor de ônibus e com acessibilidade, concluindo-se pela viabilidade da contratação do presente objeto.

A opção pela locação de imóvel ao invés de aquisição ou estruturação de outro modelo de contratação para atender à demanda do ente estatal (construção sob medida - *built to suit* (BTS), por exemplo) se dá pela urgência no atendimento às necessidades para funcionamento pleno da Ag Condepe/Fidem, além da viabilidade orçamentária disponível.

Diante do exposto e da necessidade de rápida solução para a locação, decidiu-se pela não realização de aviso de intenção de contratar, tendo sido realizada busca de imóveis para locação. Este levantamento resultou na localização de imóvel recém alugado pela FUNAPE e disponível para locação, na Avenida Conde da Boa Vista nº 1450, 5º e 6º andares, no Empresarial José Maria Matos, região central do Recife. O edifício construído recentemente, já atendeu às exigências de outros órgãos públicos e atenderá plenamente às necessidades desta Agência, já funcionando no local, em outros pavimentos, a Defensoria Pública do Estado de Pernambuco e a FUNAPE-Fundação de Aposentadorias e Pensões do Estado de Pernambuco.

Diante disso, faz-se necessário a climatização e adequação com divisões, dos ambientes onde serão acomodados os servidores desta Agência Condepe/Fidem.

3. DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

Prevê o art.75, inciso II da Lei 14.133/2021 que é dispensável a licitação para contratação que envolva valores inferiores a R\$ 57.208,33 (cinquenta e sete mil, duzentos e oito reais e trinta e três centavos), no caso de serviços e compras, exceto serviços de engenharia.

A opção pelo critério de julgamento menor preço por lote, decorre da semelhança e compatibilidade entre os itens, sendo economicamente e tecnicamente viável, mantendo a competitividade necessária à disputa e mantendo a integralidade do objeto

4. DA CLASSIFICAÇÃO ORÇAMENTÁRIA DA DESPESA

A despesa decorrente da contratação correrá por conta da seguinte dotação orçamentária:

Unidade Orçamentária: 00308

Ação: 09.122.0450.4350.0000

Fonte: 0500000000

Natureza da Despesa: 3.3.90.39 – Outros Serviços de Terceiros Pessoa Jurídica

5. DO PRAZO E CONDIÇÕES DE VIGÊNCIA DO CONTRATO

- I. O prazo de vigência deste contrato é de 12 (doze) meses, contados a partir da data de assinatura do mesmo.
- II. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega dos aparelhos funcionando.
- III. O prazo de vigência deste contrato poderá ser prorrogado por até 60 (sessenta) meses, enquanto houver necessidade pública a ser atendida através da presente contratação, mediante assinatura de termo aditivo.
- IV. A prorrogação do prazo de vigência dependerá da comprovação pelo LOCATÁRIO de que o serviço satisfaz seus interesses estatais, da compatibilidade com o valor de mercado e da anuência expressa do LOCADOR, mediante assinatura de termo aditivo.
- V. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.
- VI. É vedada a prorrogação automática do prazo de vigência e execução do contrato.
- VII. Na hipótese de irregularmente ocorrer a utilização dos bens pelo LOCATÁRIO depois de findo o prazo de vigência acordado, não ocorrerá sua transformação em pacto por prazo indeterminado.

6. DO REAJUSTE

O contrato será reajustado após 12 (doze) meses da **data de assinatura do contrato** por ambas as partes contratantes, tomando-se por base o **Índice Nacional De Preços Ao Consumidor – INPC**, fornecido pelo **Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE**.

Caso a LOCADORA não solicite o reajuste até a data da prorrogação contratual, ocorrendo a preclusão do direito, nova solicitação só poderá ser feita após o decurso de novo interregno mínimo de um ano, com apuração de reajuste na forma prevista no contrato.

7. DO PRAZO DE COMPARECIMENTO PARA ASSINATURA DO CONTRATO

O prazo estabelecido para que a LOCADORA assine o Instrumento Contratual será de 05 (cinco) dias úteis, contados da data de sua convocação.

8. DA RESPONSABILIDADE DA LOCADORA

- 8.1** Entregar à LOCATÁRIA, os aparelhos de ar condicionado, em estado de novo ou seminovos.
- 8.2** Quando forem novos ou seminovos, comprova-se apresentando nota fiscal de aquisição em nome da LOCADORA. Em sendo seminovos, a data da nota fiscal deverá ser de até 18 meses anteriores a data de instalação ou substituição.
- 8.3** Fornecer o gás refrigerante e conexões para instalação dos aparelhos de ar condicionado;
- 8.4** Realizar, junto com a LOCATÁRIA, a vistoria do imóvel por ocasião da entrega dos bens locados, para fins de verificação minuciosa do seu estado, e constatar os eventuais defeitos existentes;
- 8.5** Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico dos bens locados;
- 8.6** Pagar os impostos e taxas decorrentes da locação
- 8.7** Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as suas obrigações, todas as condições de habilitação jurídica e regularidade fiscal exigidas para a contratação;
- 8.8** Ajuste e adaptação da estrutura elétrica, com mudança dos pontos elétricos das tomadas dos aparelhos de ar condicionado;
- 8.9** Comparecer no endereço sito à Rua Santo Elias, 535 4º andar – Espinheiro-Recife/PE, para verificar as plantas arquitetônicas que dispõe onde cada aparelho será instalado e ter informações sobre as distancias entre as máquinas condensadoras e evaporadoras, para dimensionar as necessidades da instalação de 24 (vinte e quatro) aparelhos de ar-condicionado, bem como comparecer ao futuro endereço sede desta Agencia na Av Conde da Boa Vista, 1450 salas 501 a 507 e 601 a 608, verificando também as condições para execução dos serviços a serem contratados;
- 8.10** Não será de sua responsabilidade a execução de reformas e adaptações nas salas, do Empreendimento, que envolvam alvenaria, divisórias, gesso, teto, etc. quando da instalação dos aparelhos de ar condicionado;
- 8.11** Após a instalação e inicio do contrato, será de responsabilidade da LOCADORA, todo e qualquer dano ou adaptação que envolvam alvenaria, divisórias, gesso, teto, etc. decorrente de vícios de instalação e ou de manutenções preventivas e/ou corretivas;
- 8.12** A execução dos serviços dar-se-á pela locação dos aparelhos de ar condicionado, incluindo transporte, instalação, mão de obra, peças, acessórios, necessários ao pleno funcionamento dos equipamentos;
- 8.13** A instalação dos equipamentos ocorrerá em até 15 dias corridos após a assinatura do contrato;
- 8.14** Efetuar a manutenção preventiva, MENSALMENTE, composta de: lavagem e secagem dos filtros de ar, substituindo os que se fizerem necessários, verificar obstruções e empenos nas aletas, verificação de ruídos e vibrações anormais; efetuar limpeza das frentes dos aparelhos;

- 8.15** Efetuar a manutenção preventiva, TRIMESTRALMENTE, composta de: verificação de todos os itens da manutenção mensal, acrescido de: verificação e limpeza dos contatos elétricos, verificar existência de vazamentos de gás refrigerado, das instalações elétricas, folga nos eixos dos motores, verifica posicionamento, fixação e balanceamento da hélice das turbinas;
- 8.16** Efetuar a manutenção preventiva, SEMESTRALMENTE, composta de: verificação de todos os itens da manutenção trimestral, verificar existência de pontos de corrosão e caso existam, eliminar, efetuar limpeza e lavagem das condensadoras e evaporadoras, verificar drenos, serpentinas, lubrificação do conjunto motor, ventilador, eixos, mancais e rolamentos;
- 8.17** Efetuar a manutenção corretiva com substituição de peças a fim de manter o equipamento em perfeito estado de funcionamento
- 8.18** As manutenções mensais, trimestrais e semestrais, serão comunicadas a LOCATÁRIA com antecedência mínima de 05 (cinco) dias do procedimento;
- 8.19** As manutenções corretivas serão por demanda da LOCATÁRIA, primordialmente, ou por constatação da LOCADORA. O prazo para atendimento será de no máximo 02 horas após o chamado ou constatação;
- 8.20** Responsabilizar-se técnica e moral de seus funcionários;
- 8.21** Responsabilizar-se por todo e qualquer custo sobre a execução dos serviços, inclusive administrativos e fiscais;

9. DAS RESPONSABILIDADES DA LOCATÁRIA

- 9.1** Pagar pontualmente o aluguel dos equipamentos;
- 9.2** Disponibilizar os pontos elétricos, as tubulações de cobre, bidins, isopor e os drenos para instalação dos aparelhos pela LOCADORA
- 9.3** Utilizar instrumento de controle para os serviços de locação, manutenções preventivas e/ou corretivas, que deverá ser assinado pelas partes contratuais para atesto da boa prestação dos serviços;
- 9.4** Notificar a LOCADORA sobre funcionamento irregular de equipamento para a devida correção;
- 9.5** Realizar, junto com a LOCADORA, a vistoria do imóvel por ocasião do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar no Termo de Vistoria, parte integrante deste contrato, os eventuais defeitos existentes;
- 9.6** Fica vedado o recebimento das chaves, e consequente início da locação, sem a realização da vistoria do imóvel;

10. DA FORMA DE PAGAMENTO

- 10.1** O pagamento mensal será efetuado pela LOCATÁRIA até o dia 5 (cinco) de cada mês subsequente à prestação dos serviços, mediante ordem bancária creditada na conta bancária indicada pela LOCADORA.
- 10.2** Nas hipóteses de eventuais atrasos de pagamento, desde que a LOCADORA não tenha concorrido de alguma forma para tanto, o valor devido deverá ser acrescido de encargos moratórios proporcionais aos dias de atraso, apurados desde a data limite prevista para o

pagamento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 6% (seis por cento) ao ano, aplicando-se a seguinte fórmula:

$$EM = I \times N \times VP$$

EM = Encargos Moratórios a serem acrescidos ao valor originalmente devido

I = Índice de atualização financeira, calculado segundo a fórmula: $I = 6/100/365$

N = Número de dias entre a data limite prevista para o pagamento e a data do efetivo pagamento
VP = Valor da Parcela em atraso

11 DAS PENALIDADES

As penalidades pelo descumprimento das obrigações pactuadas na avença estão dispostas na minuta de contrato.

12 DO ACOMPANHAMENTO E DA FISCALIZAÇÃO

Durante a vigência do contrato, sua execução será acompanhada e fiscalizada pela LOCATÁRIA, devendo a LOCADORA fornecer todas as informações solicitadas no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis após o recebimento da solicitação;

As decisões e providências que ultrapassarem a competência dos representantes deverão ser solicitadas aos seus superiores, no prazo do item anterior, visando à adoção das medidas necessárias;

A fiscalização e a gestão do contrato ficarão a cargo de servidores distintos designados pela LOCATÁRIA;

Cabe ao fiscal do contrato:

Ter pleno conhecimento dos termos contratuais que irá fiscalizar, principalmente de suas cláusulas, assim como das condições constantes do Termo de Referência, com vistas a identificar as obrigações in concreto tanto da Locadora quanto da LOCATÁRIA;

Conhecer e reunir-se com o preposto da LOCADORA (artigo 68 da Lei 8.666/93), com a finalidade de definir e estabelecer as estratégias da execução do objeto, bem como traçar metas de controle, fiscalização e acompanhamento do contrato;

Disponibilizar toda a infraestrutura necessária, assim como definido no contrato e dentro dos prazos estabelecidos;

Exigir da LOCADORA o fiel cumprimento de todas as condições contratuais assumidas, constantes das cláusulas e demais condições do procedimento de dispensa de licitação e seus anexos, planilhas, cronogramas etc.;

Comunicar por escrito qualquer falta cometida pela LOCADORA;

Comunicar formalmente ao Gestor do contrato as irregularidades cometidas passíveis de penalidade, após os contatos prévios com a LOCADORA;

Cabe ao gestor do contrato:

Consolidar as avaliações recebidas e encaminhar as consolidações e os relatórios à LOCADORA;



AGÊNCIA ESTADUAL DE
PLANEJAMENTO E
PESQUISAS DE PERNAMBUCO

Solicitar abertura de processo administrativo visando à aplicação de penalidade cabível, garantindo a defesa prévia à LOCADORA;

Acompanhar e observar o cumprimento das cláusulas contratuais;

Analisar relatórios e documentos enviados pelos fiscais do contrato;

Propor aplicação de sanções administrativas pelo descumprimento das cláusulas contratuais apontadas pelo fiscal;

Providenciar o pagamento dos valores da locação, mediante a observância das exigências contratuais e legais;

Manter controle atualizado dos pagamentos efetuados, observando que o valor do contrato não seja ultrapassado;

13 DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Os casos omissos neste Instrumento serão resolvidos nos termos da Legislação pertinente;

Recife, 24 de outubro de 2023

José Hélio Teixeira
Coordenadoria de Logística



ANEXO – lote 01

1. Serviço de locação - Quantitativo de aparelhos com as respectivas capacidades:

ITEM E-FISCO	QUANTIDADE	BTUS
394.965-6	06	30.000
394.964-8	04	24.000
579.129-4	03	18.000
579.128-6	04	12.000
579.127-8	07	9.000
TOTAL	24	

2. Definição dos ambientes onde serão instalados:

5º PAVIMENTO	
AREA	BTUS
GROE 1	24.000
GROE 2	30.000
DR DPOT	9.000
PLANEJAMENTO	18.000
RECEPÇÃO	9.000
ATENDIMENTO	9.000
SERVIDOR	2 x 9.000
DR DEPE	9.000
CARTOGRAFIA 1	30.000
CARTOGRAFIA 2	30.000
BIBLIOTECA	30.000
6º PAVIMENTO	
AREA	BTUS
GEPES	30.000
GOF/LOG	30.000
DR DGAF	9.000
ALMOXARIFADO	12.000
DGMI	18.000
DR DGMI	12.000
PRESIDENCIA	24.000
SEC. GABINETE	12.000
ASSESSORIA	24.000
OUVIDORIA	12.000
REUNIÃO	18.000



AGÊNCIA ESTADUAL DE
PLANEJAMENTO E
PESQUISAS DE PERNAMBUCO

AUDITORIO

24.000

