



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
DIRETORIA DE INFRAESTRUTURA E ENGENHARIA

TERMO DE REFERÊNCIA

Rio de Janeiro, 01 de abril de 2024.

Processo nº E-20/001.011500/2023

CHAMAMENTO PÚBLICO

TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETIVO:

O presente Chamamento Público tem por objetivo a prospecção do mercado imobiliário no Estado do Rio de Janeiro, visando à locação de imóvel, na modalidade “*built to suit*” para abrigar os órgãos de atuação da Defensoria Pública em Nova Iguaçu, mediante coleta de propostas técnicas de eventuais interessados que atendam aos requisitos mínimos especificados neste Termo de Referência, conforme Caderno de Especificações constante em seu Anexo I.

1.1. DA JUSTIFICATIVA:

Atualmente os órgãos da Defensoria Pública do Estado do Rio de Janeiro no Município de Nova Iguaçu, encontram-se instalados no FORUM que apresenta estrutura física inadequada para a prestação de serviço aos usuários, bem como acomodação de toda a equipe.

Com efeito, o referido município é o 3º maior do Estado do Rio de Janeiro, em termos de volume populacional, ficando atrás somente de São Gonçalo e Duque de Caxias. Em termos de representatividade, vemos que Nova Iguaçu é município referência na Baixada Fluminense e vários órgãos instalados no mesmo ainda atendem o Município contíguo de Mesquita.

Atualmente, Nova Iguaçu conta com 24 órgãos alocados em uma estrutura física muito precária, localizados em 5 pontos distintos no FORUM da Comarca. Observa-se a seguinte divisão:

Nos fundos do prédio do Tribunal de Justiça em Nova Iguaçu estão instalados os Núcleos de Primeiro Atendimento e às DP's de Família. O pequeno espaço reservado às DP's vinculadas às Varas de Família, não possibilita que o atendimento seja realizado na sala, pois não há espaço para os assistidos, que recebem as informações necessárias na parte externa, onde seria a “sala de espera”, sem qualquer conforto ou privacidade. Além disso, o espaço apresenta inúmeros problemas com o piso elevado, que se encontra em péssimo estado de conservação, não comportando o fluxo diário de pessoas desses órgãos. Há registro de ocorrência de acidentes, pois não raro o piso quebra, o assistido cai no vão e se machuca. A Defensoria enfrenta problemas de autorização para a manutenção do piso e, para manter a padronagem antiga utilizada no prédio do TJRJ, faz-se necessária a aquisição pela Defensoria, em procedimento de contratação direta, visto que não é o mesmo utilizado como padrão pela Instituição. Sem contar os problemas de refrigeração, que impactam em demasia o atendimento cotidiano, considerando a temperatura média alta na maior parte do ano.

O espaço reservado às DP's Cíveis possui piso em ardósia e, portanto, não possui os problemas existentes nos espaços que possuem piso elevado, entretanto, da mesma forma, os espaços reservados aos órgãos das DP's Cíveis não comportam todas as equipes e não é possível fazer atendimento dos assistidos no interior dos gabinetes e sala de equipe. Aliás, sequer há espaço correspondente a todos os órgãos existentes, tornando-se necessário o revezamento no atendimento para uso do espaço.

Quanto à DP de infância, apesar de ser o melhor espaço, observamos problemas crônico de esgoto, que gera retorno e mal cheiro, além da necessidade de uma maior conservação.

Para a DP Criminal/Júri - localizada em pavimento superior, apresenta-se uma estrutura razoável, em especial, se compararmos com as demais, mas ainda assim distante do padrão de adequação que se pretende consagrar na instituição, que já se fazem presentes nas novas sedes. Sem contar a necessidade de se guardar a isonomia quanto a todos os integrantes dos órgãos e seus usuários.

Outro ponto importante a ser registrado é a questão de infraestrutura de rede elétrica e de dados e voz, observados em todos os órgãos, onde se identifica a insuficiência de pontos de elétrica e falhas de sinal de telefone

fixo.

Em resumo, de todas as Comarcas da Baixada Fluminense, Nova Iguaçu é a que mais necessita a alteração da sua Sede Operacional, pois os espaços, em sua maioria, não apresentam espaço suficiente para o adequado funcionamento dos diversos setores administrativos, impactando na efetividade da atividade fim prestada, apesar de todo o esforço presente.

A ocupação adaptada do espaço culmina em aglomeração de equipes e usuários e tem gerado problemas de conforto não só relacionados ao espaço disponível para as unidades, mas pela falta de infraestrutura básica relacionadas ao sistema de arrefecimento, acessibilidade, instalações elétricas, hidráulicas e principalmente das instalações de rede de dados e voz, essenciais para o bom desempenho das equipes e o atendimento aos assistidos.

Foi autorizado pelo Comitê de Governança em Infraestrutura e Engenharia, instalado para tomada de decisões na Defensoria Pública, que a NUIMOV e a COIMOB- setores imobiliários da instituição, iniciassem pesquisa junto aos órgãos de patrimônio do Estado do Rio de Janeiro, além da busca de imóveis particulares para locação, capazes de comportar toda a estrutura existente. Em razão da inexistência de bens públicos aptos à cessão, bem como pelas alterações trazidas para as locações frente à Nova Lei de Licitações, conduz-se pela Defensoria Pública o presente Chamamento Público com o intuito de viabilizar futura locação de imóvel, sob a modalidade *built to suit*, destinado à instalação da DP única no Município de Nova Iguaçu.

2. DO OBJETO DA CONTRATAÇÃO:

Prospecção do mercado de imóveis para fins de locação sob a modalidade “*built to suit*” (BTS), sem reversão, com pagamento pelo aluguel, sem que o investimento seja amortizado ou indenizado, ficando às expensas do Locador/Investidor, desde que atendam aos requisitos mínimos para abrigar a Sede Operacional da Defensoria Pública no Município de Nova Iguaçu, conforme especificações constantes no Anexo I, instalados em um endereço único. Os imóveis ofertados para locação deverão considerar uso exclusivo da Defensoria Pública, nos termos deste projeto básico, não sendo permitido uso compartilhado.

Ressalta-se que o objeto da presente contratação é a locação, com solução personalizada, de características descritas e delimitadas de acordo com a necessidade da Instituição, trazendo no Caderno de Especificações – Anexo I, as especificações mínimas que deverão ser atendidas.

O instrumento contratual de locação do imóvel apresentará maior detalhamento das cláusulas convencionadas, limitando-se o presente Termo de Referência a trazer as condições necessárias para participação no Chamamento, tais como: as especificações do imóvel; caderno de especificações do imóvel; documentos de habilitação; condições de qualificação técnica, trabalhista e econômico-financeira; exigências documentais do imóvel para concorrer; apresentação da proposta técnica; critérios de escolha; cláusulas mínimas afetas ao contrato, como prazo de vigência, recebimento provisório e definitivo do imóvel; pagamento; obrigações dos contratantes; gestão e fiscalização da locação; anexos traduzidos em cadernos de especificações, formulário para apresentação da proposta de preço, termo de compromisso, ficha de inscrição e declaração de não participação de menor.

3. CONDIÇÕES PRELIMINARES:

O Chamamento Público será conduzido pela Comissão Permanente de Licitação da DPERJ em conjunto com a área técnica responsável.

4. DAS CONDIÇÕES MÍNIMAS DO IMÓVEL:

4.1. O(s) proprietário(s) pessoa jurídica ou física deverá(ão) atender as exigências de adequações no imóvel consoante previsto no Caderno de Especificações – ANEXO I - deste Termo de Referência.

4.2. Em caso de construção o Locador deverá promovê-la às suas expensas, sob medida, de acordo com as especificações constantes no ANEXO I.

4.3. As licenças e autorizações necessárias para reforma e ou construção são de exclusiva responsabilidade do LOCADOR que deverá providenciá-las.

4.4. Por ocasião do oferecimento da proposta, o interessado/locador não precisará possuir necessariamente o título de propriedade do imóvel, bastando demonstrar por compromisso assinado pelo proprietário do imóvel que, no caso de formalização de contrato com a Defensoria Pública do Rio de Janeiro, a titularidade do imóvel passará para o proponente interessado/locador, fixando-se prazo de 90 (noventa) dias a contar da assinatura do contrato para apresentação do documento do RGI com a propriedade regularizada.

5. DOS DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO:

5.1. Os interessados deverão apresentar os documentos de habilitação da seguinte forma:

5.1.1. PESSOA JURÍDICA:

5.1.1.1. DA HABILITAÇÃO JURÍDICA:

- a) Para EMPRESA INDIVIDUAL: Registro Comercial;
- b) Para SOCIEDADES COMERCIAIS: Ato Constitutivo, Estatuto ou Contrato Social e/ou último Aditivo consolidado, devidamente registrado(s);
- c) Para SOCIEDADES POR AÇÕES: Ato Constitutivo, Estatuto ou Contrato Social e/ou último Aditivo consolidado, devidamente registrado(s) e acompanhado de documentos de eleição de seus administradores;
- d) Para SOCIEDADES CIVIS: Inscrição ou ato constitutivo acompanhado de prova da diretoria em exercício.

5.1.1.2. DA REGULARIDADE FISCAL

- a) Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica – CNPJ;
- b) Prova de Regularidade para com a Fazenda Pública Federal, dentro do prazo de validade, ou seja, certidão conjunta negativa de débitos ou positiva com efeitos de negativa, relativos a tributos federais e à Dívida Ativa da União, conforme Decreto nº 5.512 de 15/08/2005;
- c) Prova de Regularidade para com a Secretaria da Fazenda do Estado da Sede do interessado, dentro do prazo de validade;
- d) Prova de Regularidade para com a Fazenda Municipal, da sede do interessado, dentro do prazo de validade, relativo aos tributos mobiliários e imobiliário;
- e) Prova de Regularidade para com o FGTS, emitido pela Caixa Econômica Federal, dentro do prazo de validade.

5.1.2. PESSOA FÍSICA:

- a) Cópia da Cédula de Identidade e do CPF;
- b) Certidão de estado civil;
- c) Cópia de comprovante de endereço em nome do proprietário;
- d) Certidão de quitação de tributos e contribuições federais, estaduais e municipais;

5.1.3. DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL (TANTO PARA PESSOAS FÍSICAS QUANTO JURÍDICAS):

a) Demonstração da disponibilidade de terreno para a construção ou prédio para adaptação, de acordo com metragens, condições de acessibilidade e demais exigências previstas nos Anexos I.

a1) Para comprovação da exigência disposta anteriormente será admitida a apresentação da matrícula do imóvel, acompanhada de documentos que demonstrem que o proponente dispõe ou disporá de direito sobre o imóvel que permita edificar sobre o mesmo ou, em caso de prédio em construção, de que dispõe ou disporá do direito de locar o bem em construção. Tudo nos termos dispostos no item 4.4 acima.

5.1.3.1. Para fins de habilitação, a verificação de documentos habilitatórios pelo órgão promotor do certame, nos sítios oficiais de órgãos e entidades emissores de certidões, constitui meio legal de prova.

5.1.3.2. A critério da Comissão poderão ser solicitadas aos proponentes a apresentação de informações complementares acerca da proposta.

5.1.3.3. A documentação relacionada anteriormente não elimina a possibilidade de exigência futura de outros documentos, em função das peculiaridades de cada caso.

5.1.3.4. Os documentos necessários à habilitação poderão ser apresentados em original, por qualquer processo de cópia autenticada em cartório competente, por servidor da Administração ou publicação em órgão da imprensa oficial.

5.1.3.5. O documento obtido através de sítios oficiais que esteja condicionado à aceitação via internet terá sua autenticidade verificada.

5.1.3.6. Caso haja documento redigido em idioma estrangeiro, o mesmo somente será considerado se acompanhado da versão em português.

5.1.3.7. Todos os documentos de habilitação devem ser apresentados dentro dos prazos de suas respectivas validades. Na hipótese de o documento não constar expressamente o prazo de validade, este deverá ser acompanhado de declaração ou regulamentação do órgão emissor que disponha sobre a sua validade. Na ausência de tal declaração ou regulamentação, o documento será considerado válido pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da data de sua emissão, quando se tratar de documentos referentes à habilitação fiscal e econômico-financeira.

5.1.3.8. Os documentos encaminhados à DPERJ deverão ser organizados com todas as folhas numeradas e rubricadas, com a primeira constante de documento assinado pelo representante legal da pessoa jurídica ou subscrito pela pessoa física, cujo teor indique claramente os documentos remetidos e a quantidade de folhas que integram a referida documentação.

5.1.3.9. A inobservância da formalidade prevista no item anterior não configura motivo para não aceitação da proposta do interessado, porém não o exime de eventual responsabilidade administrativa e/ou criminal, resguardado o direito de provar, por qualquer outro meio admitido por lei, que entregou ou deixou de entregar os documentos requeridos.

6. DA APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA TÉCNICA:

6.1. O prazo máximo para apresentação das propostas, incluindo o estudo de layout e os documentos de habilitação deverá ser de até 15 (quinze) dias úteis, juntamente com os documentos de habilitação e proposta. Não havendo indicação expressa diversa, a proposta terá validade de no mínimo 90 (noventa) dias corridos, contados a partir da data da sua apresentação.

6.2. O(a) interessado(a) deverá apresentar sua proposta fazendo constar as seguintes informações/documentos:

- a)** Endereço completo do imóvel construído ou do terreno onde se pretende construir;
- b)** Preço de locação por m² (metro quadrado) de área útil construída ou a construir;
- c)** Cópia autenticada atualizada da matrícula do Registro de Imóveis;
- d)** Declaração atestando que não há qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a futura locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos, cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação;

6.2.1. As propostas oferecidas através do chamamento público, de imóveis já construídos ou a serem construídos para a utilização da Defensoria Pública, deverão levar em conta todas as necessidades e todas as características técnicas previstas no caderno de especificações do Anexo I.

6.2.2. No prazo especificado no item 6.1 o Proponente deverá apresentar um estudo de layout de acordo com as especificações do Anexo I, o qual embasará a decisão da comissão de Avaliação.

6.3 A Administração poderá realizar quaisquer diligências que julgue necessárias ao complemento de informações em relação à proposta apresentada, inclusive com vistoria do imóvel ou do terreno do futuro imóvel proposto para locação.

6.4. O resultado do chamamento público será publicado no PNCP e no Portal Eletrônico da DPRJ.

7. DOS CRITÉRIOS DE ESCOLHA DO IMÓVEL – REQUISITOS MÍNIMOS:

7.1. Após atendimento das exigências formais do Chamamento Público, deverá ser seguido o seguinte fluxo:

7.2. A Comissão Especial de Avaliação das propostas do chamamento público, designada pelo Subdefensor Geral de Gestão previamente à publicação do Edital de Convocação, fará a avaliação das propostas conforme os critérios constantes do item abaixo.

7.3. Os critérios de seleção e classificação das propostas, a serem observados pela Comissão Especial, são os abaixo listados, devendo ser integralmente atendidos para aprovação e prosseguimento:

7.3.1. Requisitos técnicos

7.3.1.1. Apresentar um imóvel que atenda às especificações contidas nos Anexo I – Caderno de Especificações, com a infraestrutura adaptada aos padrões da Defensoria Pública, inclusive no tocante à qualidade da construção, conforme as especificações e requisitos estabelecidos no anexo referido, com apresentação de croqui/layout pelas empresas interessadas de acordo com as necessidades mínimas contidas neste e nos demais documentos componentes do

processo e posteriormente atestada e aprovada pelo setor responsável da Engenharia da Defensoria Pública.

7.3.1.2 O imóvel deverá localizar-se na malha urbana contida no perímetro destacado na Figura 1 trazida no item 2 do Caderno de Especificações (Anexo I), sendo esta uma área próxima ao fórum da Comarca de Nova Iguaçu, delimitada pela poligonal formada entre as Ruas Barão de São Félix e Margarida Alvarez limitando-se entre a Av. Luz e a Praça do Skate até a Rua Cel. Bernardino de Melo. A localização do imóvel deve, ainda, ser de fácil acesso, beneficiado por transporte público.

7.3.1.3. A pessoa física ou jurídica deverá ofertar imóvel desembaraçado e pronto para uso, com área total construída de no mínimo R\$ 2.200,00 m² (dois mil e duzentos metros quadrados) englobando salas de atendimento, gabinetes, salas de reunião, sala de mediação, sala de segurança, auditório, sala de rede/equipamentos, depósito, arquivo, sala de espera, áreas de circulação, áreas molhadas de apoio, entre outros, conforme programa de necessidades e ocupação do edifício (item 3 do Anexo I).

7.3.1.4 A construção no imóvel ofertado deverá atender às seguintes especificações: área total construída de no mínimo 2.200,00 m², podendo ser em imóvel plano ou por edificação em pavimentos. No caso de edificação em pavimentos, indica-se que sejam no máximo 04 (quatro) pavimentos (sem contar a laje técnica), de acordo com a distribuição dos órgãos pelo fluxograma indicado no caderno, visando uma melhor distribuição dos órgãos de atuação por afinidade temática e quantitativo de equipe e público alvo atendido; com 20 (vinte) vagas de garagem no mínimo, (sendo uma reservada para PcD seguindo a norma ABNT NBR 9050); quantidade não inferior a 2 (dois) elevadores de passageiros, observando o disposto na Norma NBR 5665; área de circulações com metragem e dimensões que devem atender às normas de acessibilidade (NBR 9050/2015) e do Corpo de Bombeiros; as áreas mínimas construídas de cada espaço conforme definição no programa de necessidades e ocupação do prédio;

7.3.1.5 O tempo de entrega do imóvel construído/adaptado, com disponibilidade para pronta ocupação, será de at é 18 (dezoito) meses a contar da assinatura do contrato. Para que ocorra a ocupação do imóvel selecionado, todos os itens elencados para construção/adaptação deverão estar totalmente concluídos no momento da entrega das chaves e em condições de operação;

7.3.1.6 Destaca-se que o concorrente terá o prazo de 15 (quinze) dias úteis, a contar da publicação do edital para apresentação dos projetos arquitetônicos/layout para análise e aprovação pela Comissão Técnica. Os projetos arquitetônicos deverão conter plano de acessibilidade, de sustentabilidade e de eficiência energética;

7.3.1.7 Sem prejuízo de apresentação posterior de alvarás, conforme exigências legais, o concorrente deverá apresentar estudo que indique a viabilidade da construção de acordo com a Lei de zoneamento e mobilidade urbana, bem como a acessibilidade ao imóvel por transporte público;

7.3.1.8 Os recursos investidos na construção/adaptação serão recursos próprios do contratado/empreendedor, que deverão também custear as instalações julgadas necessárias para implantação da Sede Operacional da Defensoria Pública em Nova Iguaçu, conforme padrão construtivo e metragens mínimas das áreas previamente determinadas;

7.3.1.9. O concorrente deverá apresentar documentação que indique ao menos a compra e venda do imóvel e viabilidade de regularização posterior da propriedade do mesmo. A escritura pública será exigida em momento posterior à contratação, no prazo máximo de 90 dias, deverá estar em nome do contratado/empreendedor, como também estar livre e desembaraçado de quaisquer impedimentos judiciais, tributários, ou demais litígios.

7.3.1.10. O valor mínimo de locação do imóvel, considerando não haver amortização dos gastos de obra ou customização, será o fixado a partir da pesquisa no mercado imobiliário local, conforme laudo técnico produzido pela COIMOB, Coordenação Imobiliária da Defensoria Pública, no valor médio de R\$ 124.000,00 (Cento e vinte e quatro mil reais), que apresenta os parâmetros de acordo com os princípios fundamentais corretagem e de avaliação, com a estrita observância dos postulados constantes nas NBRs 14.653-1 e 14.653-2, da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

7.4. Caso ocorra de somente um ser o escolhido, pelo preenchimento dos requisitos acima apontados, ter-se-á a contratação direta por inexigibilidade, devendo ser atendido o prazo máximo de 90 (noventa) dias para apresentação do imóvel regularizado, com a escritura pública e registro no RGI.

8. DA CONTRATAÇÃO:

Para a assinatura do contrato serão exigidos os documentos que comprovem a regularidade fiscal do locador junto às esferas federal, estadual e municipal, a documentação do imóvel quanto à propriedade e aprovação nos órgãos competentes e outras que se façam necessárias para a perfeita formalização do contrato administrativo e os documentos de habilitação conforme item 5 e seus subitens.

9. DO PRAZO DE VIGÊNCIA DO CONTRATO:

9.1. O prazo inicial de vigência do contrato de *BTS sem investimento* será de 20 (vinte) anos, a partir do recebimento definitivo do imóvel.

10. DO PAGAMENTO:

10.1. A presente locação se regerá pela Lei Federal nº 8.245, de 18.10.91, salvo quanto aos aspectos relacionados a licitações e formalidades administrativas, aos quais se aplicam a Lei 14.133/2021 e a Lei Estadual 287/79.

10.2. O reembolso das despesas com consumo de água/esgoto, energia elétrica, taxas e impostos e despesas de manutenção dos elevadores, excluindo-se seguro contra incêndio, será feito mediante apresentação até o penúltimo dia útil de cada mês dos respectivos comprovantes de pagamento, em conjunto com a solicitação de pagamento de aluguel.

10.3. A LOCATÁRIA, logo após a publicação do extrato do contrato, solicitará a transferência de titularidade junto as concessionárias de serviço público, sendo certo que, até que a mesma se efetive, a LOCADORA será ressarcida pelos valores gastos após a apresentação do comprovante de pagamento.

10.4. O valor do aluguel sofrerá reajuste pelo índice do IGPM-FGV, em sua falta pelo índice que o suceder, após cada período de 12 (doze) meses de vigência do contrato, desde que haja solicitação expressa da LOCADORA, em prazo máximo de 60 (sessenta) dias, e que o novo valor do aluguel seja compatível com o valor de mercado. No caso de não haver índice sucessor, deverá ser utilizado o índice oficial adotado pelo Banco Central do Brasil para medição da inflação.

10.5. No caso de mora da LOCATÁRIA no pagamento do aluguel e encargos convencionados, o valor do débito será corrigido pelo mesmo índice de variação monetária utilizado para corrigir o aluguel, acrescido de juros moratórios de 6% (seis por cento) ao ano.

10.6. Não considerar-se-á mora, para efeitos do parágrafo anterior, se o atraso no pagamento decorrer do encerramento do exercício financeiro e/ou da abertura do exercício financeiro do ano subsequente.

10.7. Obriga-se também a LOCATÁRIA, quando for pessoa jurídica a que por Lei se impõe a retenção do IR, sob pena de despejo por falta de pagamento do valor devido sob esta rubrica, como encargo da presente locação, pagar e apresentar à LOCADORA, sempre que recolhido na data devida, cópia da guia de recolhimento do valor correspondente ao Imposto de Renda Retido na Fonte, assim como, cópia do demonstrativo anual, a qual deverá ser entregue à LOCADORA.

10.8. O pagamento será efetuado pela Defensoria Pública em até 20 dias corridos a partir do mês subsequente ao vencido.

11. DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA:

11.1. Caberá ao LOCADOR providenciar as aprovações, licenças ambientais Corpo de Bombeiros e demais documentos exigíveis para construção/reforma do imóvel, nos termos da legislação vigente.

11.2. Entregar o imóvel em pleno funcionamento e em perfeitas condições de uso para os fins que se destina, observadas as necessidades descritas no Caderno de Especificações – Anexo I, arcando com todos os custos necessários;

11.3. O LOCADOR responde durante o prazo irredutível de 05 (cinco) anos, pela solidez e segurança da obra, assim em razão dos materiais como do solo, na forma do art. 618 c/c o art. 927 ambos do Código Civil Brasileiro.

11.4. O período compreendido entre a data de comunicação do vício e a data de conclusão do reparo não interrompe

ou sustende a obrigação de pagamento, nem o prazo de locação

11. 4.1. Na hipótese de constatação de vício de construção, o LOCADOR deverá iniciar os reparos no prazo máximo de 7 (sete) dias corridos, contados do recebimento da notificação ou da emissão do relatório de vistoria, sob pena de multa moratório de 2% (dois por cento) do valor do aluguel *pro rata* dia de atraso.

11.5. Resolver, a qualquer tempo, problemas estruturais que o imóvel apresente ou possa apresentar, aparentes ou ocultos, bem como aqueles que dificultem as condições de habitabilidade predial.

11.6. Manter, durante a vigência de eventual contrato firmado, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para a celebração das avenças.

11.7. Manter a edificação livre de desembaraço de quaisquer ônus, dívida ou gravame de qualquer natureza durante todo o prazo de vigência contratual, resguardando-se o direito do LOCADOR de promover a securitização dos recebíveis, essencial para o equilíbrio econômico-financeiro do Contrato.

11.8. A construção da edificação será de responsabilidade exclusiva do LOCADOR, compreendendo-se aqui todas as implicações legais, civis, tributárias, trabalhistas, securitárias e previdenciárias decorrentes da construção.

11.9. Indicar preposto para representá-la na execução do contrato;

11.10. Fornecer a lista de itens/elementos discriminados que compõem a edificação para fins de vistoria inicial das condições das instalações do imóvel, anterior à ocupação, e que constará anexada ao Termo de Recebimento Definitivo.

11.11. Solicitar formalmente o reembolso do IPTU junto ao locatário.

11.12. O pagamento do IPTU será ultimado pelo LOCADOR, para posterior reembolso por parte do LOCATÁRIO, em tantas parcelas quanto as que foram possíveis, conforme forma de pagamento disponibilizada pelo Fisco Municipal.

11.13. O reembolso do IPTU só entrará em vigor no exercício financeiro seguinte ao da formalização do contrato de locação.

11.14. O reembolso será efetuado com base no valor do IPTU do mês correspondente, acrescido do valor mensal a ser pago a título de aluguel do imóvel.

11.15. Eventuais atrasos de pagamento à título de IPTU pelo LOCADOR não transfere à Administração a responsabilidade pelo pagamento de encargos e multas.

11.16. Assegurar as obrigações dispostas no art. 22 da Lei nº 8.245 de outubro de 1991 (chamada lei do inquilinato);

11.17. Assegurar à locatária o direito de preferência na aquisição do imóvel locado, nos termos do art. 28 da Lei nº 8245/91.

11.18. Responder as solicitações da locatária acerca de pedidos para realização de benfeitorias úteis e voluptuárias no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis.

11.19. Informar à locatária a superveniência de qualquer fato novo que ponha em risco a locação, sob pena de aplicação de multa contratual e ressarcimento de prejuízos que venham a ser suportados pela Administração.

11.20. Não reaver o imóvel durante todo o prazo do contrato de locação;

11.21. Acionar, mediante comunicação formal da área responsável pela manutenção da locatária, os cumprimentos das garantias dos equipamentos que eventualmente estejam instalados no prédio.

11.22. Apresentar para composição como anexo do termo de recebimento definitivo um jogo impresso e uma cópia em mídia com arquivos em dwg e pdf, de todos os projetos arquitetônicos, memoriais e complementares "as built".

11.23. Apresentar para composição como anexo do termo de recebimento definitivo toda a documentação necessária para transferência de titularidade de contas de água e de energia elétrica.

11.24. A LOCADORA obriga-se ainda a:

a) Observar, para a elaboração dos projetos e para a execução das obras, as normas técnicas da ABNT, do INMETRO, Código de Posturas Municipais e lei do uso e ocupação do solo do Município de Nova Iguaçu, exigências legais eventualmente impostas por concessionárias de serviços públicos, Corpo de Bombeiros, CREA/CONFEA,

Resolução CONAMA 307/2002 e legislações ambientais vigentes e demais legislações aplicáveis, alvará de funcionamento;

b) Uma vez concluída a execução das obras do Imóvel, a LOCADORA deverá obter e entregar à LOCATÁRIA, no prazo de até 120 (cento e vinte) dias, o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (CERTIFICADO DE APROVAÇÃO - CA);

c) A Certidão da matrícula do Imóvel, expedida pelo competente Cartório de Registro de Imóveis contendo a averbação, na respectiva matrícula, da construção realizada no Imóvel e do HABITE-SE, será entregue à LOCATÁRIA no prazo de até 60 (sessenta) dias contados da data de emissão do HABITE-SE (Auto de Conclusão), podendo este prazo ser prorrogado por igual período, no caso de exigências do Cartório de Registro de Imóveis;

d) É de inteira responsabilidade da LOCADORA a execução da obra bem como a garantia (i) da segurança e solidez dos serviços executados e materiais empregados, na forma do artigo 618, do Código Civil, (ii) dos equipamentos, de acordo com o manual dos fabricantes;

e) Se, uma vez constatados problemas relativos à segurança e solidez das obras, e se os reparos necessários não tiverem sua execução iniciada no prazo de até 7 (dias) dias corridos a contar da notificação da ocorrência, a LOCATÁRIA poderá aplicar à LOCADORA as penalidades previstas em contrato;

f) Nos casos de urgência, deverá a LOCADORA atuar tempestivamente para a resolução dos problemas, visando à segurança e integridade física de pessoas e instalações, e não interrupção das atividades do LOCATÁRIA;

g) A LOCADORA é responsável por todas as ligações/infraestrutura (interfaces) das Concessionárias de serviços públicos locais, inclusive as interligações a partir da Distribuição Geral (DG), comprometendo-se a entregar o imóvel com regular funcionamento nos respectivos pontos de entrega/entrada dos serviços públicos de água/esgoto, energia elétrica e telecomunicações, de acordo com os parâmetros estabelecidos nas normas técnicas e legislação vigente, sem os quais o imóvel não poderá ser recebido definitivamente pela Comissão de Fiscalização da defensoria pública;

h) A realização das obras de construção será de exclusiva responsabilidade da LOCADORA, compreendendo todas as implicações legais, tributárias, trabalhistas, securitárias e previdenciárias dela decorrentes;

i) O Imóvel será entregue à LOCATÁRIA com todas as intervenções e instalações estabelecidas no memorial descritivo – Anexo I, necessárias ao desenvolvimento das atividades da LOCATÁRIA;

j) Caberá à LOCADORA comunicar à LOCATÁRIA acerca da conclusão das Obras para vistoria do imóvel, para fins de aceite;

k) Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do Imóvel locado pela LOCATÁRIA;

l) Entregar o Imóvel na forma apta para a destinação das atividades da LOCATÁRIA;

m) Responsabilizar-se por todos e quaisquer ônus e encargos previdenciários, fiscais, trabalhistas e comerciais e ambientais resultantes da execução das obras do Imóvel objeto desta contratação;

n) A inadimplência da LOCADORA, com referência aos encargos acima, não transfere à LOCATÁRIA a responsabilidade por seu pagamento, nem poderá onerar o objeto desta contratação;

o) Responder por todos e quaisquer ônus suportados pela LOCATÁRIA, decorrente de eventual condenação trabalhista proposta pelos empregados ou contratados da LOCADORA;

p) Responder, diretamente, por quaisquer perdas, danos ou prejuízos que vier a causar à LOCATÁRIA ou a terceiros, decorrentes de sua ação ou omissão, dolosa ou culposa, na execução deste Contrato, independentemente de outras cominações contratuais ou legais a que estiver sujeita;

q) Manter sigilo sobre quaisquer dados, informações, documentos, especificações técnicas ou comerciais e inovações da LOCATÁRIA de que venha ter conhecimento, não podendo, sob qualquer pretexto divulgá-las, reproduzi-las ou utilizá-las, sob as penas da lei, mesmo depois de encerrada a presente contratação;

r) Manter, durante a locação, a forma e a destinação do Imóvel;

s) O LOCADOR deve se responsabilizar-se pela posse e manutenção do Imóvel até o aceite definitivo do imóvel pela LOCATÁRIA;

t) A LOCADORA obriga-se a pagar direta, exclusiva e integralmente toda e qualquer despesa, vencida, bem como

todos os encargos tributários, inclusive o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), atinente ao Imóvel objeto deste Contrato, sendo também responsável por quaisquer débitos que incidam sobre o Imóvel, oriundos de período anterior à ocupação pela LOCATÁRIA objeto deste Contrato;

u) A LOCADORA deverá fornecer documentos porventura necessários, que sejam de sua obrigação tê-los em seu poder, e que sejam solicitados pela Prefeitura Municipal competente para obtenção do Alvará de Localização e Funcionamento pela LOCATÁRIA;

v) A LOCADORA é responsável por toda e qualquer multa decorrente da não regularização do Imóvel, que não sejam obrigações da LOCATÁRIA;

w) A LOCADORA resguardará a LOCATÁRIA dos embaraços e turbações de terceiros, que tenham ou pretendam ter direitos sobre a coisa alugada, e responderá pelos seus vícios, ou defeitos, anteriores à locação.

12. DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA:

12.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado no contrato de locação.

12.2. Servir-se do imóvel para uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo zelar por sua conservação.

12.3. Restituir o imóvel, no estado em que o recebera, salvo deterioração decorrente de seu uso normal, findo o prazo locatício e precedido de prévio e manifestado desinteresse na prorrogação.

12.4. Comunicar à locatária qualquer dano ou defeito cuja reparação a estes incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros.

12.5. Realizar a imediata reparação de danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por seus membros/servidores, prestadores de serviços e visitantes.

12.6. Entregar imediatamente à locatária os documentos de cobrança de tributos, bem como qualquer intimação, multa ou congênere;

12.7. Pagar as despesas relativas a telefone, consumo de energia elétrica e água;

12.8. Pagar o imposto predial e territorial urbano - IPTU que incida sobre o imóvel, mediante reembolso, solicitado formalmente pelo proprietário;

12.9. Permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por mandatário, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27 da Lei nº 8.245/1991;

12.10. Levar ao conhecimento do(a) locador (a) o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a ela incumba, bem com as eventuais turbações de terceiros;

12.11. Respeitar os direitos de vizinhança, reconhecendo que o (a) locador (a) não tem obrigação de resolver reclamações sobre ruídos, barulhos ou outros sons, partam eles de setores vizinhos ou do próprio imóvel;

12.12. Arcar com a manutenção equipamentos de ar-condicionado, bombas, motores de portões ou cancelas, eventuais centrais de detecção de incêndio, nobreaks.

12.12.1. Acionar formalmente a locadora, através da área técnica de manutenção, para que cumpra as garantias de equipamentos que eventualmente estejam instalados no prédio.

12.13. Realizar o adequado armazenamento, transporte e descarte de resíduos sólidos provenientes da obra de adequação ou construção, durante a sua ocupação.

13. ANEXOS

13.1 Anexo I – Caderno de especificações

13.2 Anexo II – Formulário para apresentação da proposta de preço

13.3 Anexo III – Termo de compromisso

13.4 Anexo IV – Ficha de Inscrição

13.5. Anexo V – Declaração de Menor

CADERNO DE ESPECIFICAÇÕES**1- OBJETIVO**

Este Caderno tem o objetivo de descrever e apresentar as diretrizes para a elaboração do Projeto de Arquitetura a ser desenvolvido para a construção da sede da Defensoria Pública do Estado do Rio de Janeiro – DPRJ no município de Nova Iguaçu.

2- LOCALIZAÇÃO

O edifício deve ser localizado em uma área próxima ao fórum da comarca de Nova Iguaçu, delimitada pela poligonal formada entre as Ruas Barão de São Félix e Margarida Alvarez limitando-se entre a Av. Luz e a Praça do Skate até a Rua Cel. Bernardino de Melo conforme delimitado na foto 1.

Preferência por lote plano em região sem histórico de alagamentos.

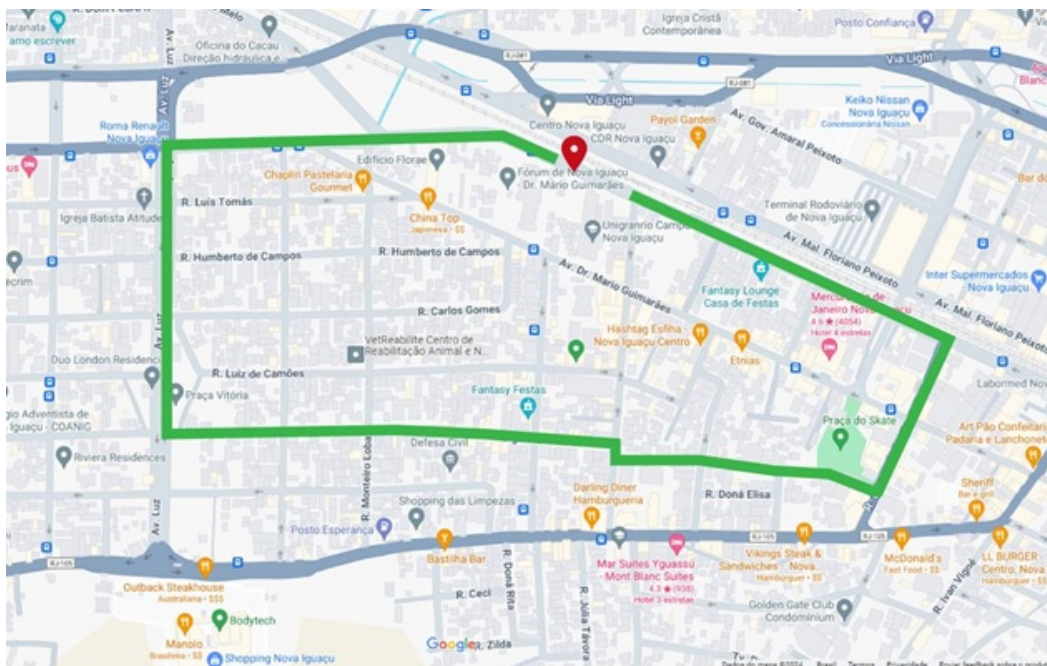


Foto 1: Fonte: Google Maps em 24/fevereiro/2024

3- PROGRAMA DE NECESSIDADES E OCUPAÇÃO DO EDIFÍCIO

O imóvel deverá atender às seguintes especificações:

Área construída aproximada de 2.200,00 m²

Em caso de não ser a construção plana, mas havendo a necessidade de um prédio de pavimentos: número de pavimentos: 04 (sem contar a laje técnica), podendo variar de acordo com a configuração e metragem do terreno.

Vagas de garagem: 20 (Sendo uma reservada para PcD seguindo a norma ABNT NBR 9050)

Quantidade de elevadores: Possuir quantidade não inferior a 2 (dois) observando o disposto na Norma NBR 5665.

Acesso e circulações: devem atender às normas de acessibilidade (NBR 9050/2015) e do Corpo de Bombeiros.

No quadro 2 apresentamos o quantitativo bem como as áreas mínimas de ambientes necessários para o funcionamento adequado da instituição:

AMBIENTE	ÁREA MÍNIMA (m ²)	QUANTIDADE	OBSERVAÇÃO
ÁREA COLETIVAS E DE TRABALHO			
SALA DE ESPERA - PRINCIPAL	160,00	01	130 LUGARES

SALA DE ESPERA - INTERMEDIÁRIAS	30,00	03	30 LUGARES
SALAS DE ATENDIMENTOS - NÚCLEOS	50,00	03	10 POSTOS DE ATENDIMENTO
SALAS DE ATENDIMENTOS - VARAS E JUIZADOS	30,00	22	07 POSTOS DE ATENDIMENTO
GABINETES (DEFENSOR)	12,00	25	01 POSTO DE TRABALHO
SALA DE MEDIAÇÃO	9,00	02	01 POSTO DE TRABALHO
SALA DE REUNIÃO	15,00	03	12 LUGARES
AUDITÓRIO	80,00	01	
SALA DE SEGURANÇA	12,00	01	02 POSTOS DE TRABALHO
SALA DE REDE E EQUIPAMENTOS	12,00	01	
DEPOSITO E ARQUIVO	09,00	01	
ÁREA MOLHADAS E DE APOIO			
SANITÁRIO USUÁRIOS (PÚBLICO) Fem./Masc.	16,00	02	MÍNIMO 06 BACIAS
SANITÁRIOS POPULAÇÃO FIXA Fem./Masc.	16,00	08	MÍNIMO 06 BACIAS
SANITÁRIOS PARA P.c.D	3,00	04	MÍNIMO 01 por Pavimento
VESTIÁRIO	9,00	02	1º Pavimento
COPA	18,00	04	MÍNIMO 01/PAV.
ÁREA DE SERVIÇO	9,00	02	1º Pavimento
D.M.L	6,00	04	01 por pavimento
D.T.L	6,00	01	1º Pavimento
LAJE TÉCNICA COBERTURA	100,00	01	

Quadro 2: quantitativo bem como as áreas mínimas dos ambientes

Fonte: COPRO – em 24/fevereiro/2024

Em caso de edificação em pavimentos, devem os espaços ser distribuídos nos pavimentos da seguinte maneira:

1º PAVIMENTO

A área de acesso principal da edificação deve localizar-se na lateral do afastamento frontal da construção, cujo nível do piso interno é elevado em relação ao piso externo e acessível por rampa. Na lateral oposta deverá estar a entrada de veículos e a frente do lote deverá ser protegida com grade e portão.

- Recepção e Espera
- Vestiários / Sanitários Feminino, Masculino e Acessível.
- Escada / Elevadores / Circulação

- Área Serviço
- DTL
- DML
- Copa
- Sala de segurança
- Estacionamento (20 Vagas)
- Área para reservatório inferior de água potável devidamente calculado para a demanda do imóvel, além de reservatório para recolhimento de água de chuva para lavagem externa e utilização na limpeza interna.
- Bicicletário

2º PAVIMENTO

- 01 Sala de Espera secundária
- 03 Salas de Atendimento para os núcleos (todas com gabinete).
- 01 sala de Reunião/Mediação
- 01 Copa
- 01 Sanitário acessível
- 01 Auditório
- 01 Sanitários para população fixa
- Sala de equipamento rede estruturada de informática não inferior a 12m²
- Escada / Elevadores / Circulação

3º e 4º PAVIMENTO (PAVIMENTO TIPO)

- Sala de Espera 42 lugares
- 11 Salas de Atendimento, para órgãos (todas com gabinete).
- 01 salas de Reunião/Multiuso
- 01 Copa por pavimento
- Sanitário Acessível
- Sanitários para população fixa
- Escada / Elevadores / Circulação
- DML
- Sala de equipamento rede estruturada de informática (no 4º pav.) não inferior a 12m²

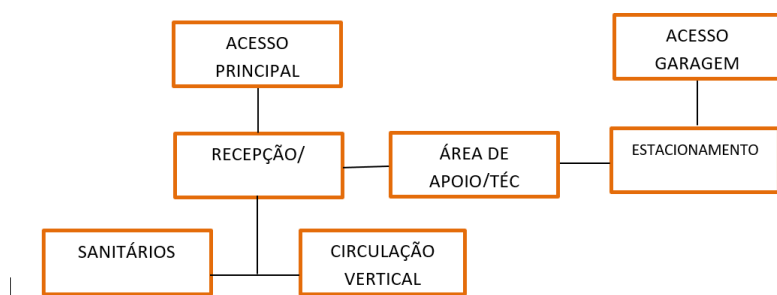
COBERTURA

- Sala de Máquinas de Elevador
- Compartimento das Caixas d'Água
- Depósito
- Escada / Elevadores / Circulação
- Área Técnica externa para ar condicionado

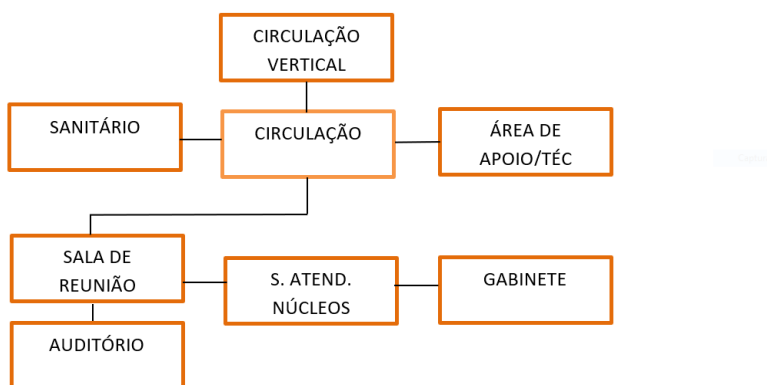
4. ESTUDO DE FLUXO

Em caso de edificação em pavimentos, os espaços devem ser distribuídos nos pavimentos conforme seguinte fluxo:

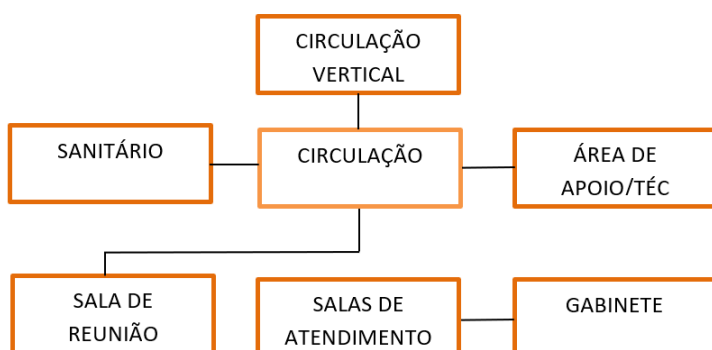
1º PAVIMENTO



2º PAVIMENTO



PAVIMENTO TIPO



5. NORMAS

Os serviços e elementos a serem executados deverão seguir rigorosamente as recomendações das Normas, ABNT, e demais Legislações pertinentes com destaque para:

- NBR 5413 – Iluminação de interiores
- NBR 5626 – Instalação predial de água fria
- NBR 8160 – Sistemas prediais de esgoto sanitário – Projeto e execução
- NBR 6492 - Representação de Projetos de Arquitetura
- NBR 9050 – Acessibilidade a Edificações, Mobiliário, Espaços e Equipamentos Urbanos
- NBR 9077 – Saídas de emergência em edificações
- NBR 10151 – Ruído em áreas habitadas
- NBR 10152 – Acústica – Avaliação do ruído ambiente em recintos de edificações visando o conforto dos usuários
- NBR 11742 e 13768– Porta corta-fogo para saída de emergência
- NBR 12179 – Tratamento Acústico em Recintos Fechados – Procedimento
- NBR 13531 – Elaboração de Projetos de Edificações – Atividades Técnicas
- NBR 13532 – Elaboração de Projetos de Edificações – Arquitetura
- NBR 15220-2 – Desempenho térmico de edifícios
- NR 8 – Edificações
- NR 17 - Ergonomia
- NR 23 – Proteção Contra Incêndios
- NR 24 – Condições Sanitárias e de Conforto nos Locais de Trabalho
- Código de Obras do Município em questão.
- Corpo de Bombeiros local.
- Agência Nacional de Vigilância Sanitária (ANVISA).

6– PADRÃO CONSTRUTIVO

A proposta estrutural pode ser desenvolvida de acordo com a preferência do empreendedor, contanto que esteja em conformidade com as normas aplicáveis e satisfaça as condições estabelecidas no programa de necessidades. É crucial que a intervenção nas soluções arquitetônicas, especificamente no pé direito (laje do piso a laje de teto), seja mínima, mantendo uma altura mínima de 3,50m.

Além disso, é necessário adotar os padrões de acabamento e materiais estabelecidos pela DPRJ em suas instalações, conforme a descrição geral apresentada no quadro 3.

MATERIAIS CONSTRUTIVOS	CÔMODO								
	RECEPÇÃO / ESPERA	ATENDIMENTO / GABINETES	SALA DE MEDIAÇÃO / REUNIÃO	CIRCULAÇÕES	ESCADAS	COPA	SANITÁRIOS	SALA DE REDE	ÁREAS DE SERVIÇO
PISO PORCELANATO CINZA 60x60CM									
PISO GRANITO CINZA CORUMBÁ OU SIMILAR									
PISO TÁTIL									
ROPAPÉ EM MADEIRA PORCELANATO									
RODAPÉ PADRÃO DO PISO									
PISO TÁTIL EMBORRACHADO									
PAREDE TINTA ACRÍLICA FOSCA COR GELO									
PAREDE COM RODAMEIO EM PVC									
PAREDE EM AZULEJO BRANCO ACETINADO 20X20cm									
DIVISÓRIA GRANITO CINZA CORUMBÁ OU SIMILAR									
TETO FORRO MODULAR FIBRA MINERAL 1,25X0,625m									
PORTA LISA MELAMÍNICO BRANCO									
PORTA EM MADEIRA CEDRO COM 0,80x2,10m VENEZIANA									

Quadro 3: padrões de acabamento e materiais estabelecidos pela DPRJ em suas instalações,
Fonte: COPRO – em 24/fevereiro/2024

6.1. As obras e os serviços de engenharia deverão ser executados conforme projetos executivos listados abaixo, cuja confecção é de obrigação do contratado/empreendedor, após as aprovações da fase de Projeto Básico pelo mesmo:

- Projeto Arquitetônico;
- Projeto Comunicação Visual;
- Projeto Paisagismo;
- Projeto de Fundações;
- Projeto de Estrutura;
- Projeto Climatização e Exaustão;
- Projeto de Instalações Hidráulicas (Água);
- Projeto de Instalações Hidráulicas (Esgoto);

- Projeto de Instalações Hidráulicas (Águas Pluviais);
- Projeto Inst. Hidráulicas e Sistemas para Prevenção e Combate a Incêndio;
- Projeto de Proteção Contra Descargas Atmosféricas (SPDA);
- Projeto de Instalações Elétricas (Cabine Primária, Subestação, Geradores);
- Projeto de Instalações Elétricas (Força e Luz);
- Projeto de Instalações Elétricas (Diagrama Unifilares);
- Memorial Descritivo por modalidade de projeto;
- Caderno de Especificações Técnicas.

Todos os projetos deverão seguir as Diretrizes Básicas de Sustentabilidade previstas neste documento, bem como as Normas da ABNT vigentes, referentes a cada uma das especialidades de Projeto.

- Apresentação de projeto para implantação de canteiro de obras organizado, com critérios mais sustentáveis do ponto de vista ambiental, no qual conste, por exemplo, o reuso de água, o reaproveitamento da água de chuvas e dos resíduos sólidos produzidos e a separação dos não reutilizáveis para descarte;
 - Apresentação do Projeto de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (PGRCC), de acordo com a Resolução 307, de 5 de julho de 2002 do CONAMA. Para fins de fiscalização do fiel cumprimento do Projeto, a contratada deve comprovar que todos os resíduos removidos estão acompanhados de Controle de Transporte de Resíduos, em conformidade com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, NBR nos 15.112, 15.113, 15.114, 15.115 e 15.116, de 2004;
- 68, inciso VI da Lei nº 14.133/2021; e credenciamento regular no Sistema de Cadastramento Unificado de Fornecedores – SICAF.

6.2 – ÁREAS EXTERNAS E FECHAMENTOS

- Alvenarias de fechamento e Muros: Bloco de concreto (19cm x 19cm x 39cm) revestido com porcelanato para fachada com borda retificada tipo da linha extrafino tipo “Brasília Concreto” da Portobello ou painel ACM e emboço, reboco tipo emboço paulista e pintura.
- Cobertura em telha de fibrocimento ondulada e = 8mm 2,44x1,10m com os devidos acabamentos, pinos, parafusos, rufos e cantoneiras na mesa linha da telha especificada.
- Janelas: (fachadas frontais) e caixilhos de alumínio anodizado com pintura eletroestática (na cor preta) e vidro plano translúcido liso. As esquadrias devem ser equipadas com um sistema de abertura para permitir ventilação natural quando necessário.
- Os vãos foram dimensionados para receber a contribuição da iluminação natural.
- Quanto à iluminação artificial, esta deve ser dimensionada conforme as recomendações das Normas Técnicas para ambientes de trabalho, utilizando luminárias de embutir equipadas com lâmpadas tubulares LED.
- Portas principais: vidro temperado translúcido plano e liso.
- Portas de serviço: alumínio anodizado com pintura eletroestática, painéis vedados.
- Brise-soleil em alumínio pintados por sistema contínuo Coil-Coating com tinta poliéster (especificados conforme estudos de iluminação e insolação).
- Comunicação visual externa em elemento composto de placa de ACM e letra em acrílico nas cores institucionais além de totem para facilitar a identificação do usuário.
- Pavimentação externa em piso intertravado e também drenantes para atender à taxa de permeabilidade.

6.3 – ÁREAS INTERNAS

- Piso: Porcelanato cinza claro (60cm x 60cm) acetinado, tipo a linha “Minimum Cimento” da “Eliane”.
- Rodapé: em porcelanato na mesa linha do piso, altura 10cm com rejunte alinhado ao piso do ambiente.
- Parede (áreas secas): Drywall com pintura em tinta acrílica fosca, super lavável, na cor branco gelo.
- Rodameio: protetor de parede em PVC – altura 20cm, espessura: 3,0cm, inclusive as peças de acabamento e curvas (cor do rodameio a definir). Deverá ser instalado nas áreas de trabalho e recepção.
- Parede (áreas molhadas): Porcelanato branco (30cm x 60 cm) esmaltado e acetinado, tipo a linha “Diamante Fendi” da “Eliane”.
- Divisórias: Painel tipo “Eucatex” em folha dupla e estrutura interna em colmeia de alta gramatura (esp. 3,5cm), montantes e arremates em metal cinza escovado. Cor “Carvalho Maiorca” com acabamento liso. Caso necessite em algumas salas para viabilizar a instalação entre mesas.
- Portas e Divisórias para sanitários: Divisórias sanitárias compostas por painéis de TS (laminado estrutural com espessura de 10 mm), apoiados sobre pedestais metálicos, fixados ao piso com parafusos inoxidáveis e travados na parte superior por uma travessa de alumínio. Alturas de 2,025 m até 2,10 m e acessórios com acabamento cromado.
- Teto: Forro modular em painel acústico de fibra mineral (62,5cm x 125cm), sobre estrutura de perfis de alumínio fixados no teto. Luminárias de embutir na cor branca, com lâmpadas LED, em aço carbono e aletas refletoras.
- Portas: Porta lisa melamínico branco e componentes (batentes e alisares) brancos.
- Portas especiais: Portas corta-fogo nas saídas de emergência conforme norma técnica e portas venezianas no

shafts e área de serviços.

- Balcão: Granito Branco Itaúna, com bordas boleadas e apoiado em drywall pintado em tinta acrílica.
- Bancadas: Granito (esp. 2,5cm), frontispício (alt. 10cm) e saia (alt. 15cm). Cuba em aço inox nº1 e torneira simples de bancada.

7 . ORIENTAÇÕES TÉCNICAS PARA EXECUÇÃO E PROJETOS DE CLIMATIZAÇÃO E INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

7.1. OBJETIVO

Essa orientação técnica serve para apresentar os requisitos mínimos para a confecção dos projetos de climatização e instalações elétricas de forma a atender as necessidades da Defensoria Pública do Estado do Rio de Janeiro. Além disso, essa orientação também serve para os procedimentos de execução desses projetos em ambas as disciplinas supracitadas.

7.2. CLIMATIZAÇÃO

Esta parte da orientação indica o conjunto de documentos que compõem os projetos de climatização e deverão ser providenciados pelo LOCADOR. Estes documentos são interdependentes, formando um conjunto indivisível que abrange:

- Memorial descritivo
- Memória de Cálculo e Dimensionamento – Ar Condicionado e Ventilação
- Plantas baixas, cortes e detalhamento – Ar Condicionado e Ventilação

Solicita-se especial atenção à integralidade desse conjunto de documentos, pois sua correta interpretação e aplicação são essenciais para assegurar a eficácia e a conformidade dos projetos.

7.2.1. NORMAS

Os equipamentos e serviços a serem fornecidos deverão estar de acordo com as normas do ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, e de acordo com as Normas Regulamentadoras pertinentes vigentes. Ressalta-se que a não menção de alguma norma ou regulamentação na lista abaixo que seja essencial para a execução das atividades, não isentará a empresa de segui-las.

- NBR 5410 - Instalações elétricas de Baixa Tensão
- NBR 16401-1 - Instalações de Ar Condicionado – Sistemas Centrais e unitários / Parte 1: Projetos das Instalações
- NBR 16401-1 - Instalações de Ar Condicionado – Sistemas Centrais e unitários / Parte 2: Parâmetros de Conforto Térmico
- NBR 16401-3 - Instalações de Ar Condicionado – Sistemas Centrais e unitários / Parte 3: Qualidade do Ar
- Resolução ANVISA RE nº 9, de 16 de janeiro de 2003

7.3. RECOMENDAÇÕES PARA EXECUÇÃO

Deverão ser obedecidas rigorosamente as maneiras de instalação recomendadas pelos fabricantes dos equipamentos e dos materiais. Particularmente deverá ser observado o seguinte:

7.3.1. TESTE DE ESTANQUEIDADE

Realizar o teste de estanqueidade no sistema de ar condicionado é essencial para identificar e corrigir eventuais vazamentos de fluido refrigerante. Vazamentos comprometem a eficiência do sistema, levando a perda de fluido, diminuição da capacidade de resfriamento e potenciais danos ambientais. Além disso, vazamentos podem resultar em falhas no funcionamento do equipamento e aumento no consumo de energia. O teste de estanqueidade ajuda a manter a integridade do sistema e garantir seu desempenho adequado.

7.3.2. UTILIZAÇÃO DE NITROGÊNIO

Uso de nitrogênio passante durante a brasagem da tubulação de cobre é eficaz na redução da oxidação. O nitrogênio cria uma atmosfera inerte ao redor da área de brasagem, minimizando a presença de oxigênio. A oxidação ocorre quando o oxigênio reage com o metal a altas temperaturas, levando à formação de óxidos que podem comprometer a qualidade do sistema.

7.3.3. UTILIZAÇÃO DE BOMBA DE VÁCUO

A utilização de uma bomba de vácuo eficiente no sistema de ar condicionado é essencial por diversos motivos. Ao montar ou reparar o sistema, é comum a presença de gases e umidade em seu interior. A mesma desempenha um papel crucial ao extrair esses gases e a umidade, prevenindo potenciais danos ao desempenho do sistema de ar condicionado.

O ar dentro da tubulação, muitas vezes, contém contaminantes que podem comprometer a eficiência da refrigeração, e a presença de umidade pode resultar na formação de gelo nas linhas ou na degradação do óleo lubrificante do compressor. Portanto, ao criar um vácuo no sistema, a bomba tem a capacidade de eliminar esses elementos indesejados, contribuindo para um funcionamento mais eficiente e prolongado do sistema de ar condicionado.

7.3.4. UTILIZAÇÃO DE VACUÔMETRO DIGITAL

O vacuômetro digital é uma ferramenta usada em sistemas de refrigeração e ar condicionado para medir a pressão do vácuo durante o processo de evacuação do sistema. Ele fornece leituras precisas da pressão no vácuo, ajudando os técnicos a garantir que o sistema esteja completamente livre de ar e umidade. Isso contribui para um desempenho eficiente e confiável do sistema de refrigeração ou ar condicionado.

7.3.5. UTILIZAÇÃO DE BALANÇA DE PRECISÃO DIGITAL

Realizar carga de fluido refrigerante por massa no sistema de ar condicionado é uma prática comum e crucial para garantir o correto funcionamento do mesmo.

A carga de fluido refrigerante com uma balança digital é uma prática comum na indústria de refrigeração e ar condicionado devido a sua precisão. Utilizar uma balança digital permite que os técnicos adicionem a quantidade exata de refrigerante recomendada pelo fabricante do sistema.

Essa abordagem é mais assertiva do que depender apenas da pressão ou de outras medições, pois considera a quantidade real de refrigerante em termos de peso. Isso é crucial para garantir que o sistema opere de maneira eficiente, evitando problemas como sobrecarga ou subcarga de fluido, que podem impactar o desempenho e a durabilidade do equipamento. O uso da balança digital proporciona uma maneira mais precisa e controlada de adicionar a quantidade correta de fluido refrigerante ao sistema.

7.4. INSTALAÇÃO DE INFRAESTRUTURA

7.4.1. Toda a instalação, de infraestrutura do sistema de refrigeração, incluindo tubulação de cobre, isolamento, drenagem e instalação elétrica, bem como a rede de dutos do sistema de renovação de ar serão realizados pelo LOCADOR, em conformidade com os padrões de instalação descritos no item 6.3 e seus subitens. Terminada a instalação, após vistoria técnica a ser agendada entre a Locadora e a Defensoria Pública, com o objetivo de verificar a conformidade das instalações, a engenharia da Defensoria iniciará a instalação dos equipamentos de refrigeração.

8. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

Esta parte da orientação indica o conjunto de documentos que compõem os projetos de instalações elétricas a serem executados pelo LOCADOR. Estes documentos são interdependentes, formando um conjunto indivisível que abrange:

- Memorial descritivo
- Memória de Cálculo e dimensionamento de condutores, proteções e infraestruturas
- Cálculo luminotécnico
- Cálculo de Demanda
- Cálculo de Gerenciamento de Risco
- Dimensionamento de SPDA (caso o Gerenciamento de Risco indique a necessidade)
- Plantas baixas, cortes e detalhamento.

Solicita-se especial atenção à integralidade desse conjunto de documentos, pois sua correta interpretação e aplicação são essenciais para assegurar a eficácia e a conformidade dos projetos.

8.1. NORMAS

Os materiais e serviços a serem fornecidos deverão estar de acordo com as normas do ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, e de acordo com as Normas Regulamentadoras pertinentes vigentes. Além disso, deve-se atentar as normas regulamentadoras e normas das concessionárias de energia. Ressalta-se que a não menção de alguma norma ou regulamentação na lista abaixo que seja essencial para a execução das atividades, não isentará a empresa de segui-las.

- NBR 5410 - Instalações elétricas de Baixa tensão

- NBR 5419-1 Proteção contra descargas atmosféricas / Parte 1: Princípios gerais
- NBR 5419-2 – Proteção contra descargas atmosféricas / Parte 2: Gerenciamento de risco
- NBR 5419-3 – Proteção contra descargas atmosféricas / Parte 3: Danos físicos e estruturas e perigos à vida
- NR-10 - Norma Regulamentadora/ Segurança em instalações e serviços em eletricidade
- NBR 10898 – Sistema de iluminação de emergência
- NBR ISSO/CIE 8995-1 Iluminação de ambientes de trabalho / Parte 1: Interior
- RECON-bt – Regulamentação para fornecimento de energia elétrica a consumidores em baixa tensão LIGHT – versão mais atualizada
- RECON-mt – Regulamentação para fornecimento de energia elétrica a consumidores em média tensão LIGHT – versão mais atualizada
- Fornecimento de energia elétrica em tensão secundária ENEL – versão mais atualizada
- Fornecimento de energia elétrica em tensão primária ENEL – versão mais atualizada
- Cálculo de demanda para medição de cliente em baixa tensão ENEL – versão mais atualizada

8.2. RECOMENDAÇÕES PARA EXECUÇÃO

Deverão ser obedecidas rigorosamente as maneiras de instalação recomendadas pelos fabricantes dos equipamentos e dos materiais. Particularmente deverá ser observado o seguinte:

8.2.1. QGBT E QUADROS DISTRIBUIÇÕES TERMINAIS

O Quadro Geral de Baixa Tensão da edificação deverá ser de chapa metálica provido de proteção mecânica contra contato no barramento principal das fases através de chapa de policarbonato. O quadro deverá ser identificado com plaqueta de acrílico de identificação fixado na portinhola.

Os disjuntores instalados nesse quadro também deverão ser identificados com as plaquetas mencionadas fixadas na chapa de acrílico. As mesmas orientações servirão para os quadros terminais, com exceção da proteção de acrílico, caso esses quadros tenham espelho interno de chapa metálica.

O esquema de ligação tanto do QGBT quanto dos quadros terminais deverá ser trifásico com neutro e terra (3F+N+T), sendo o esquema da origem da instalação TN-S.

8.2.2. CONDUTORES

Os condutores dos circuitos terminais deverão ser de cobre, ter isolamento do tipo não halogenada, classe de encordoamento 5 ou 6, singelos e possuir tensão de isolamento 450/750 V.

Para os condutores que serão alimentadores do QGBT ou alimentadores dos quadros de distribuição terminais deverão ser de cobre, possuir isolamento EPR ou HEPR, cobertura não halogenada e tensão de isolamento 0,6/1kV.

O código de cores indicado para os circuitos terminais serão:

- Fase: preto, vermelho, branco
- Neutro: azul
- Retorno: amarelo
- Proteção: verde

Para a identificação dos condutores dos circuitos alimentadores do QGBT e dos quadros terminais, na falta das cores mencionadas, poderá ser utilizado a cor preta desde de que a função desses condutores seja indicada através de fitas isolantes coloridas nas pontas dos mesmos.

Os condutores dos quadros terminais deverão ser anilhados para identificação dos circuitos. Em relação ao acabamento dos condutores deverão ser utilizados terminais tanto na conexão com os disjuntores, DR e DPS quanto nos barramentos de fase, neutro e proteção.

8.2.3. Deverá possuir ainda:

8.2.3.1. A edificação deve apresentar sistema de iluminação de emergência composto por bloco autônomo ou equivalente, de acordo com as normas do Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Ceará.

8.2.3.2. Possuir medição individual de energia para a área ofertada, por meio de relógio medidor. Os circuitos para tomadas da rede simples e iluminação deverão ser independentes entre si.

8.2.3.3. A carga a ser prevista para a copa deve levar em conta, no mínimo, a utilização de geladeira, cafeteira, purificador e forno de microondas.

8.2.3.4. No dimensionamento do sistema elétrico deverá estar incluída uma capacidade de expansão da carga futura de, no mínimo, 20% (vinte por cento).

8.2.3.5. Possuir medição individual de energia para a área ofertada, por meio de relógio medidor.

8.2.3.6. O fornecimento e a instalação de motores elétricos, tais como, como bombas de recalque.

8.2.4. CONDUTOS

Deverão ser utilizados eletrocalhas, leitos, eletrodutos rígidos e seus acessórios, além de eletrodutos flexíveis e eletrodutos PEAD, cabendo ao projeto indicar quais condutos serão utilizados e o local.

Na utilização de eletrocalhas e leitos os mesmos deverão ser aterrados com a utilização dos condutores de proteção dessas estruturas e equipotencializá-las no BEP, barramento de equipotencialização.

Obs.: Toda a instalação de elétrica do prédio, bem como tomadas simples das áreas comuns, banheiros e copas, além da iluminação de todas as áreas deverá ser realizada pelo LOCADOR.

9 – INSTALAÇÕES DE REDE DE DADOS E VOZ

9.1. Toda a instalação de rede de dados e voz será executada por empresa terceirizada, contratada pela Defensoria. A empresa realizará a instalação das tomadas de rede, tomadas elétricas simples e estabilizadas **em todas as áreas de trabalho**, além do fornecimento e instalação dos racks e equipamentos de informática nas salas técnicas. No caso da rede de dados e voz, cabe ao LOCADOR preparar a infraestrutura seca desde à rua até as salas técnicas, além das prumadas secas horizontais no interior dos pavimentos.

10– MEIO AMBIENTE

Deverão ser consideradas as boas práticas de preservação ao meio ambiente e condição de conforto ambiental nas soluções adotadas e empregadas ao projeto de arquitetura e construção da edificação, considerando minimamente os seguintes fatores:

- Privilegiar a orientação solar, para melhor aproveitamento do fluxo dos ventos dominantes, onde Adoção de elementos de proteção à incidência direta de insolação, nas demais fachadas, como: brise-soleil, marquise, vegetação, entre outros.
- Valorização do aproveitamento de iluminação natural, considerando em contrapartida o ganho de carga térmica, no interior da edificação.
- Utilização de cores claras nas superfícies internas e externas.
- Aproveitamento de águas pluviais para rega, lavagem de superfícies externas e descarga das bacias sanitários, se possível.
- Utilização de materiais de construção adequados ao uso, clima local, com fornecimento e fabricação, de preferência local e que apresentam a certificação do Selo Verde.
- Otimização e economia na aplicação dos materiais de construção, previstos em estudos e detalhamentos no projeto e na execução da obra.
- Reservar áreas de piso externo permeáveis às águas de chuva.
- Observar a cota de inundação local de modo a elevar o piso do térreo, na altura suficiente de proteção, acessível por rampa, conforme NBR 9050.
- Jardins, preferencialmente com espécies nativas ou locais, com estrato arbustivo e herbáceo.

11 – CONSIDERAÇÕES GERAIS

- Todos os materiais e equipamentos a serem instalados, deverão seguir as considerações e todas as recomendações dos fornecedores dos produtos na execução e instalação destes.
- Demais materiais, a serem empregados, diferentes dos listados nesta especificação, deverão ser submetidos à aprovação da DPRJ.
- O LOCADOR deverá apresentar as aprovações Legais das Instalações como do Corpo de Bombeiros e Elevador.

12 – REFERÊNCIAS FOTOGRÁFICAS

1- FACHADA – (Imagem ilustrativa para referência)



2- FACHADA – (Imagem ilustrativa para referência)



3-FACHADA – (Imagem ilustrativa para referência)



4-FACHADA – (Imagem ilustrativa para referência)



5-ESPERA (Imagem ilustrativa para referência)



6-ESPERA (Imagem ilustrativa para referência)



7-ESPERA (Imagem ilustrativa para referência)



8-ESPERA (Imagem ilustrativa para referência)



9-SALA DE ATENDIMENTO (Imagem ilustrativa para referência)



10- SALA DE ATENDIMENTO (Imagem ilustrativa para referência)



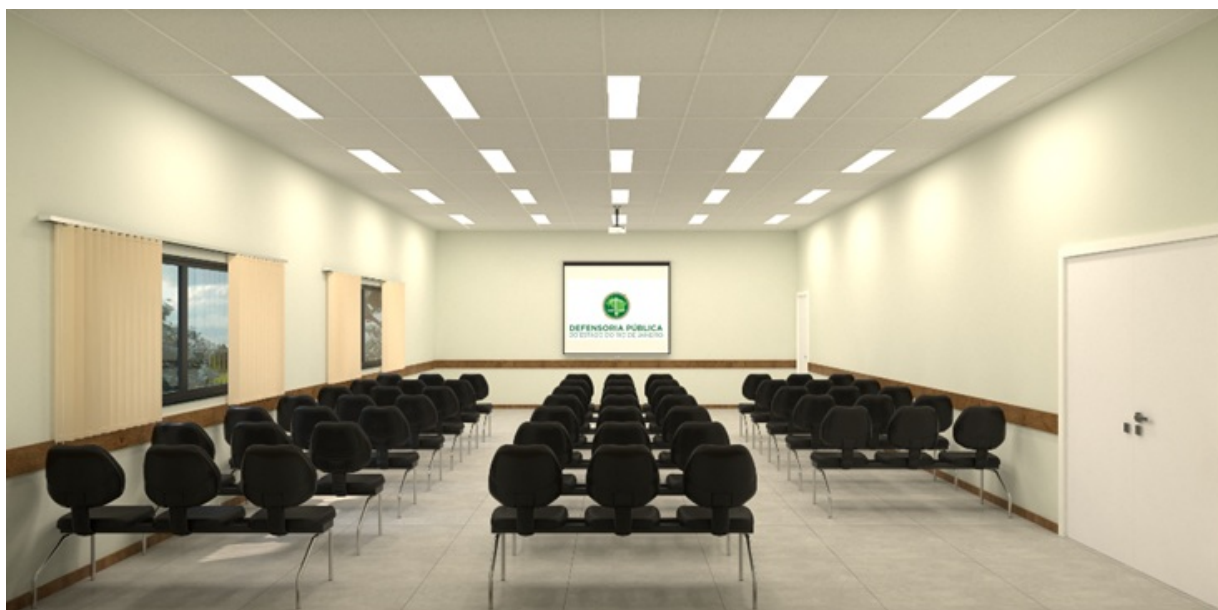
11- GABINETE (Imagem ilustrativa para referência)



12- SALA DE REUNIÃO (Imagem ilustrativa para referência)



13- AUDITÓRIO (Imagem ilustrativa para referência)



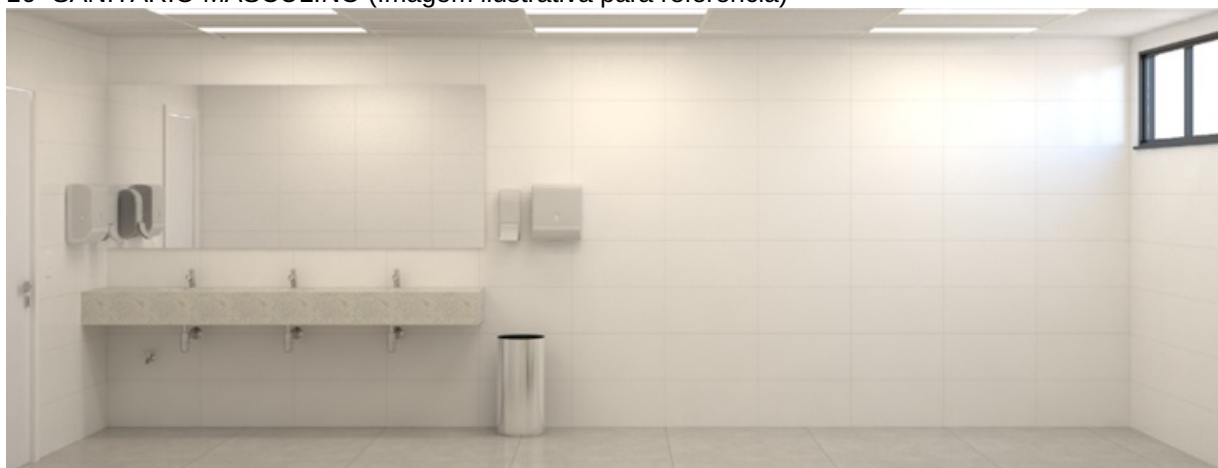
14- COPA/REFEITÓRIO (Imagem ilustrativa para referência)



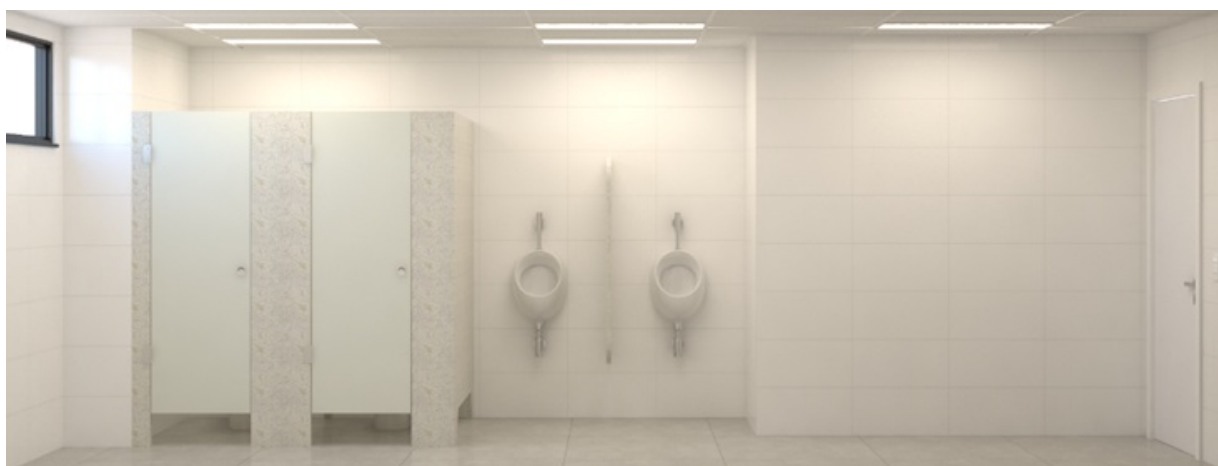
15- COPA/REFEITÓRIO (Imagem ilustrativa para referência)



16- SANITÁRIO MASCULINO (Imagem ilustrativa para referência)



17- SANITÁRIO MASCULINO (Imagem ilustrativa para referência)



18- SANITÁRIO FEMININO (Imagem ilustrativa para referência)



19- SANITÁRIO FEMININO (Imagem ilustrativa para referência)



20- SANITÁRIO PcD (Imagem ilustrativa para referência)



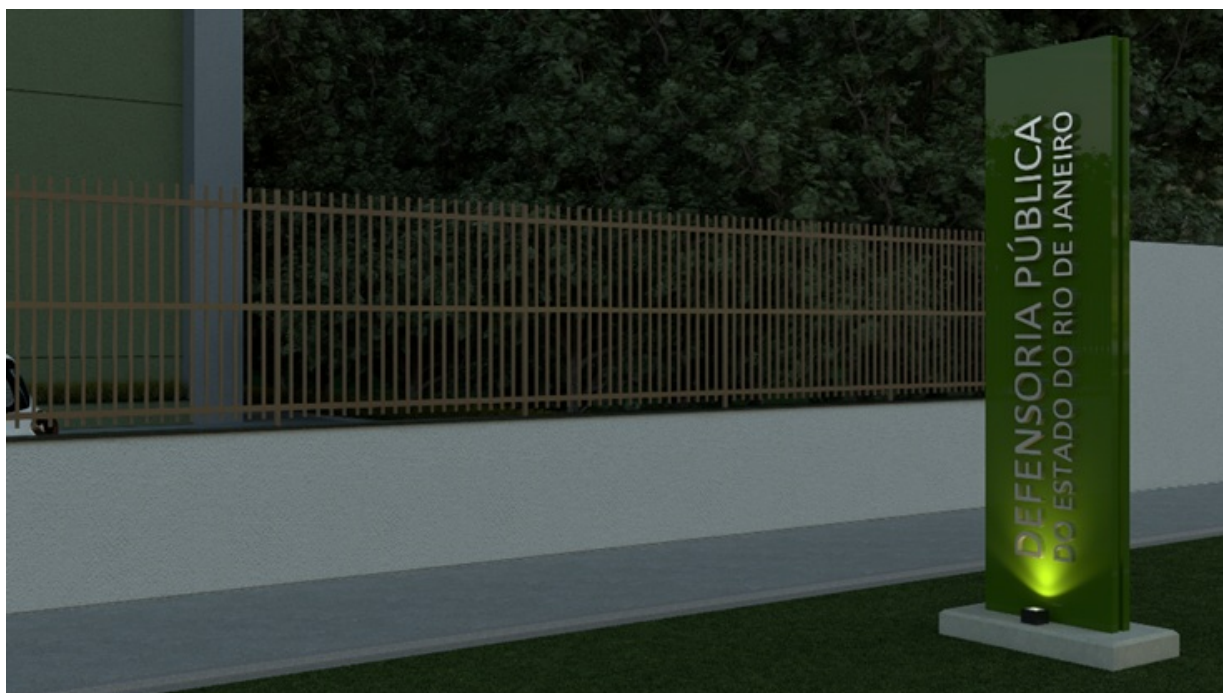
21- SANITÁRIO PcD (Imagem ilustrativa para referência)



22- SANITÁRIO PcD (Imagem ilustrativa para referência)



23- TOTEM EXTERNO (Imagem ilustrativa para referência)



ANEXO II
FORMULÁRIO PARA APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA DE PREÇO

(NOME DO PROPONENTE), CNPJ/CPF nº (número do CNPJ ou CPF), com sede na (endereço completo), por intermédio de seu representante legal, (NOME DO REPRESENTANTE), portador da carteira de identidade nº (número da carteira de identidade), e do CPF nº (número do CPF), para os fins do Chamamento Público nº _____/CPL/DPERJ referente à LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL QUE ATENDA O PROJETO BÁSICO E SEU CADERNO DE ESPECIFICAÇÕES, vem apresentar a seguinte proposta comercial:

VALOR MENSAL POR m²

Parcela do aluguel = R\$ _____/m², (valor por extenso)

Parcela da construção/Reforma/Adaptação = R\$ _____/m², (valor por extenso)

VALOR TOTAL (aluguel + construção) = R\$ _____/ m², (valor por extenso)

Prazo para entrega das chaves do imóvel: (valor por extenso) dias consecutivos, a contar da assinatura do contrato.

Adicionalmente, apresentamos as seguintes informações solicitadas:

- a) Endereço completo do imóvel:
- b) Nome do proprietário do imóvel:
- c) Nº da matrícula do imóvel:
- d) Caracterização da área a ser locada (todo ou parte do imóvel, área, medidas, orientação magnética, confinantes, entre outras informações úteis.): _____
- e) Prazo do contrato: (10 anos, renovável por mais 10 anos);
- f) Condições de entrega:
- g) Período e prazo de entrega do imóvel:
- h) Data para pagamento: (o Banco adota o 5º dia do mês subsequente);
- i) Reajuste (pelo IGPM);
- j) Prazo de vigência da Proposta: mínimo de 90 (noventa) dias corridos contados a partir da data da sua apresentação.

II - O proponente DECLARA que:

II.1 - esta proposta corresponde exatamente às exigências contidas no Edital e seus Anexos, às quais adere formalmente;

II.2 - para a sua participação neste chamamento não incorreu na prática de atos lesivos à Administração Pública, elencados no art. 5º, IV, da Lei nº 12.846/13, estando ciente das penalidades a que ficará sujeito no caso de cometimento de tais atos;

II.3 - não possui sócio(s), dirigente(s), administrador(es), que seja(m)

MEMBROS/SERVIDORES da DEFENSORIA PÚBLICA ou possua(m) vínculo familiar (cônjuge, companheiro ou parente em linha reta ou colateral, por consanguinidade ou afinidade, até o terceiro grau) com: i) detentores de cargo comissionado que atuem em área DA DPERJ com gerenciamento sobre o contrato ou sobre o serviço objeto do presente edital; ii) detentores de cargo comissionado que atuem na área demandante do chamamento; iii) detentores de cargo comissionado que atuem na área que realiza o chamamento; iv) membro da DPERJ hierarquicamente superior às áreas mencionadas.

II.4 - tomou ciência e está em total acordo com os termos estabelecidos neste Termo de Referência.

III - Prazo para entrega das chaves do imóvel: (valor por extenso) dias consecutivos, a contar da assinatura do contrato.

Pessoa Física:

Nome:
CPF: Tel/Fax:
RG:
Endereço:
CEP: Cidade: UF:
Endereço Eletrônico (e-mail)

Pessoa Jurídica:

Empresa: Razão Social:
CNPJ:

Tel./Fax:
Endereço:
CEP: Cidade: UF:
Endereço Eletrônico (e-mail):

Representante Legal:

Função:
CPF: RG:
Telefone/Fax:
Endereço Eletrônico (e-mail):

Local e data

Assinatura do proponente/representante legal

ANEXO III

TERMO DE COMPROMISSO (MODELO)

(em papel timbrado da empresa)

DECLARANTE:

Nome:
CNPJ:
Endereço:
Bairro:
Cidade:
Estado:

DECLARO, por intermédio do representante legal abaixo assinado, sob as penas da lei, que o imóvel ofertado será edificado, sem investimento pelo LOCADOR, para atender a todos os requisitos para implantação da sede da Defensoria Pública no Município de Nova Iguaçu – RJ, conforme especificações do Anexo I e as condições estabelecidas no Termo de Referência.

_____, ____ de _____ de _____.

(Nome do representante legal e CPF)
Representante do proprietário

ANEXO IV

FICHA DE INSCRIÇÃO (MODELO)

(em papel timbrado da empresa)

À DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO, PROCESSO Nº CHAMADA PÚBLICA Nº.... (nome da empresa), _____ (CNPJ), _____, com sede _____ (endereço completo), e-mail de contato _____, representado(a) neste ato pelo(a) Sr.(a) _____ (nome), CPF _____, na forma do Edital de Chamada Pública acima, vem manifestar interesse em participar da seleção para apresentação de proposta para LOCAÇÃO na modalidade *built to suit* nos termos descritos neste Termo de Referência.

Neste ensejo, caso nossa entidade seja selecionada, indico o Sr.(a) (nome do recebedor pela instituição) _____, CPF _____, telefone de contato _____ para representar a empresa nas tratativas.

Atenciosamente,

Rio de Janeiro, de de .

REPRESENTANTE LEGAL

(Nome, cargo e carimbo da empresa)

ANEXO V

DECLARAÇÃO MENOR

DECLARAÇÃO

DECLARANTE:

Proprietário:
CNPJ/CPF:
Endereço:
Bairro:
Cidade:
Estado:

DECLARO, para fins do disposto no inc. VI do art. 68 da Lei nº 14.133/21, que não emprego menor de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não emprego menor de dezesseis anos.

() Ressalva: emprego menor, a partir de quatorze anos, na condição de aprendiz.

_____, ____ de _____ de _____.

(Nome do representante legal e CPF)

Representante (nome do proprietário/empresa)



Documento assinado eletronicamente por **MAURICIO TEIXEIRA NOYA**, **Diretor de Infraestrutura e Engenharia**, em 03/04/2024, às 13:32, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site http://sei.rj.def.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **1425164** e o código CRC **EFDED528**.

Referência: Processo nº E-20/001.011500/2023

SEI nº 1425164

Avenida Marechal Câmara, 314 - Bairro Centro
Rio de Janeiro - RJ - CEP 20020-080
- www.defensoria.rj.def.br