

**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**INSTITUTO DE GESTÃO ESTRATÉGICA DE SAÚDE DO DISTRITO  
FEDERAL

Superintendência de Pessoas

Gerência de Saúde, Segurança e Qualidade de Vida no  
Trabalho**ELEMENTO TÉCNICO Nº 2/2019 - IGESDF/DIADM/SUPES/GESAS**

**Unidade:** Diretoria de Administração e Diretoria Logística e Serviços

**Solicitante:** Gislei Morais e Karinne Borges

**Interessado/Responsável:** Lorene de Souza Rocha

**E-mail:** lorene.rocha@@igesdf.org.br

**Contato:** (61) 355-8750

**1. DO OBJETO**

1.1. Com base no Art. 25, inciso IX do Regulamento de Compras e Contratações, o presente Elemento Técnico tem por objeto o aluguel do imóvel capaz de atender as demandas das diretorias de administração e logística no que tange à alocação de suas equipes de trabalho.

**2. JUSTIFICATIVA**

O DECRETO N. 39.674, de 19 de fevereiro de 2019 regulamentou a criação do Instituto de Gestão Estratégica de Saúde do Distrito Federal. A partir dessa decisão, além do Hospital de Base, o Instituto passou a contar com o Hospital Regional de Santa Maria e as 06 (seis) UPAS existentes no Distrito Federal. Diante disso, o IGESDF passa a ser um dos maiores complexos de saúde do Brasil, contando um quadro de pessoal de mais de Oito mil colaboradores.

O processo de transição está sendo complexo e abrangente. O novo modelo de gestão requer estratégias de planejamento bem definidas, tomada de decisão estruturada e ágil e revisão dos processos de trabalho, definição orçamentária, centros de custos, definição de indicadores de resultados e metas e demais aspectos para uma gestão profissionalizada e sustentável.

Essa nova realidade levou a direção do IGESDF a decisões importantes, tais como: nova modelagem da estrutura organizacional, redimensionamento de pessoal, dando destaque às áreas assistenciais e encaminhamentos administrativos importantes voltados para logística, insumos e serviços.

Diante desse cenário, tendo as equipes de apoio crescido em número considerável, o Hospital de Base não é mais suficiente para comportar toda a equipe. Sendo assim, faz-se necessário a locação do imóvel supracitado que atende às demandas de espaço bem como de proximidade ao Hospital de Base, unidade que abriga a presidência do Instituto e demais diretorias. Ademais, esse imóvel apresenta facilidade de acesso à candidatos e colaboradores, pois é vastamente abastecido pelo transporte coletivo.

### 3. ESPECIFICAÇÃO DO IMÓVEL

3.1. Segue abaixo a descrição do imóvel que pretende-se locar:

a) Área útil de pelo menos 2.000 m<sup>2</sup> em único imóvel concluído com capacidade para comportar 150 colaboradores fixos, observando as seguintes particularidades;

a.1) Área para estações de trabalho em conceito aberto e fechado que comporte em média 150 colaboradores.

a.2) Área específica para 4 (quatro) salas fechadas de chefia de no mínimo 8 m<sup>2</sup> cada;

a.3) Área para montagem de 3(três) salas de treinamento que comportem 30 pessoas cada uma e área útil de no mínimo 30 m<sup>2</sup> cada;

a.4) Área para montagem de 1 (uma) sala de entrevista/treinamento que comporte 4 pessoas com no mínimo 6 m<sup>2</sup> cada uma;

a.5) Sala de espera para 10 (dez) pessoas sentadas, balcão de recepção e banheiros;

a.6) Copa para 13 (treze) pessoas sentadas;

a.7) Sala de reunião com capacidade para 10 pessoas;

b) Proximidade ao sistema de transporte coletivo;

c) Adequada acessibilidade, atendendo as disposições previstas na NBR 9050 e Lei nº 10.098, de 2000, incluindo sanitários;

d) Estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato de locação;

e) Instalações hidrossanitárias de acordo com o previsto na legislação. Deverá ser atestada a ausência de qualquer tipo de vazamento. As louças, metais e válvulas deverão estar em perfeitas condições de utilização, devidamente atestadas;

f) Escadas e/ou rampas com largura igual ou superior a 1,20 m, com corrimãos instalados, sinalização e iluminação de emergência, que estejam em conformidade com as normativas vigentes do Corpo de Bombeiros do Distrito Federal;

g) Imóvel em perfeitas condições de uso, com habite-se até a data do recebimento das chaves (Recebimento Definitivo), em especial atenção às normas que regem as instalações de prevenção e combate a incêndio;

h) Ausência de trincas ou fissuras que comprometam ou venham a comprometer a segurança da estrutura;

i) Teto, piso e paredes deverão possuir acabamentos de cores claras, com ausência de pontos de infiltração, mofo, manchas e rachaduras;

j) Janelas, portas e todas as esquadrias existentes em perfeito funcionamento de abertura e fechamento de fechaduras, bem como, que não possuam sinais de ferrugem, trincas nos vidros, e frouxidão de suas estruturas que comprometam a segurança do usuário;

k) Sistema de climatização em perfeitas condições de funcionamento com aparelhos de ar condicionado que propiciem a substituição do ar no ambiente, que serão fornecidos e instalados pela LOCADORA, bem como, sistema de exaustão ativo em áreas que não tiverem circulação de ar natural;

k.1) Aparelhos de ar-condicionado contendo selo de Nível de eficiência PROCEL – A ou B com controles individuais para cada ambiente, proporcionando eficiência no controle do consumo de energia pelo desligamento dos aparelhos destes ambientes quando desocupados;

l) Elevadores, em perfeito estado de conservação, apresentando condições plenamente seguras de utilização em concordância com normas da ABNT e laudo do técnico responsável que dará suporte a movimentação e acessibilidade regular para portadores de deficiência física e idosos, colaboradores e candidatos;

m) Cabos, fiação, dutos e sistemas de proteção deverão estar de acordo com o dimensionamento da carga prevista para o imóvel;

m.1) Deverá o sistemas elétrico, hidráulico, sanitário e todas as instalações prediais do imóvel está em perfeitas condições de uso, seguindo todas as diretrizes normativas técnicas legais;

n) Deverá conter equipamentos de detecção de incêndio com todos os equipamentos de segurança exigidos pelas normas próprias brasileiras, tais como extintores, mangueiras, rede de hidrantes etc. Deverá ser apresentado, também, o Atestado de Vistoria do Corpo de Bombeiros relativo ao imóvel;

n.1) A recarga dos extintores, checagem das mangueiras e todas as medidas necessárias para manutenção dos padrões de segurança exigidos pelos órgãos de segurança ficarão a cargo da empresa LOCADORA, incluindo a renovação do Atestado de Vistoria do Corpo de Bombeiros relativo ao imóvel;

o) Número de pontos lógicos, telefônicos e elétricos compatíveis com o quantitativo de colaboradores e funções das salas (treinamentos, reuniões, etc) que irão ocupar o imóvel, bem como a existência de pontos para instalação de roteadores wireless;

o.1) A instalação dos pontos lógicos, telefônicos e elétricos serão realizados pela empresa LOCADORA, inclusive com fornecimento de peças;

p) Dispor de Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas (SPDA), conforme normas pertinentes da ABNT e adequadas às necessidades das instalações elétricas, telefônicas e lógica, bem como manutenção dos equipamentos pertinentes por conta da LOCADORA;

q) Contemplar ou apresentar suporte para atender aos seguintes requisitos de Tecnologia da Informação:

q.1) Cabeamento (gigabit) horizontal/vertical certificado e identificado;

q.2) Rede elétrica normal e estabilizada;

r) Piso com acabamento em porcelanato, forro com acabamento na cor clara (gesso, forro mineral, modular, entre outros), luminárias e lâmpadas com alta eficiência e níveis de iluminação compatíveis com o ambiente, preferencialmente com a tecnologia LED; torneiras de lavatórios em inox; tomadas de energia dispostas conforme layout aprovado pelo LOCATÁRIO em todos os ambientes; além de um sistema de segurança contra incêndio e pânico compatível com as normas locais e aprovado conforme exigências do Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal;

s) Deverá dispor de vaga específica devidamente sinalizada para pessoas portadoras de necessidades especiais (PNE), conforme a Norma NBR 9050/2004, e vaga devidamente sinalizada para idosos conforme previsto na resolução CONTRAN 303/08, calçada acessível, atendendo a Norma NBR 9050/2004 e demais normas distritais, permitindo o embarque e desembarque de visitantes com segurança. Possuir portões ou local de acesso a pedestres e, em seu entorno permitir com segurança a correta acessibilidade de carga e descarga de materiais e equipamentos;

t) Dispor de garagem privativa demarcada e devidamente sinalizada em número não inferior a 20 (vinte) vagas;

u) No mínimo uma copa, equipada com pia, torneira, tomadas de energia (220V), com espaço suficiente para a colocação de 3 geladeiras e 6 fornos de micro-ondas;

v) Deverá atender aos aspectos técnicos exigidos pela legislação atual, especificamente de acordo com a Norma de Inspeção Predial/2012 do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – Entidade Nacional, da NBR 5674/2012 – Manutenção de Edificações e NBR 15575:2013 Norma de Desempenho de Edificações, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, Norma NBR 8160, NBR 5410/97, Resolução nº 218, de 29 de junho de 1973, do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia – CONFEA, NBR 5419/2005, NBR 16401:2008-1 Instalações de ar-condicionado – Sistemas centrais e unitários – Parte 1 - Projeto das instalações; NBR 16401:2008-3 – Qualidade do ar interior; e Portaria MS/GM 3523/1998, NBR 10152: - Níveis de ruído para conforto acústico e a NBR 15575:2013 – Avaliação de desempenho, NBR 5413:1992 – Iluminância de interiores, NBR 12693:2010 - Sistema

de proteção por extintores; nem o teste hidrostático das mangueiras, de acordo com a NBR 12779 - Mangueiras de incêndio – Inspeção, manutenção e cuidados, NBR 13768:1997 – Acessórios destinados a porta corta-fogo para saída de emergência – Requisitos; e NBR 11742:1997 – Porta corta-fogo – Especificação, NR 10 do Ministério do Trabalho e Emprego e NBR 14276:2006 – Brigada de incêndio , NR 23 quanto aos extintores, NBR 12779:2004 – Inspeção, manutenção e cuidados, NBR 9050:2004 e a NBR 9077:2001 – Saída de emergência em edifícios que podem desorientar e provocar acidentes numa situação de risco, Portaria 408 do Ministério da Saúde, NBR 9050:2004 – Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos, NBR 9050:2004, NBR 15575:2013, bem como todas as normas e legislações vigentes relativas a ambientes de trabalho, segurança e manutenção predial.

x) Oferta de projeto (layout, arquitetônico, instalações, etc), execução contando ainda com divisões de ambientes conforme já especificado (reforma e limpeza pós-obra), além da disponibilização de mobiliário compatíveis com as necessidades do LOCATÁRIO cujo custos estão inclusos nos pagamentos mensais da locação.

y) Auditório com capacidade de no mínimo 100 pessoas com possibilidade de reservas semanais.

z) Disponibilidade para locação imediata, ou seja, entrega das chaves até 30 (trinta) dias da assinatura do contrato e validação do layout.

#### **4. PROPOSTA COMERCIAL**

4.1. Deverá constar da proposta o valor mensal do aluguel, que deve computar todos os custos necessários para a realização do objeto desta locação, o valor do condomínio, IPTU, bem como os impostos, contribuições sociais, encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais, comerciais, garantias, taxas, emolumentos, seguros e quaisquer outros que incidam ou venham a incidir sobre o contrato, além dos custos com mobiliário, divisórias e infraestrutura para atender as especificações do objeto.

4.2. A proposta técnica comercial deverá apresentar todas as especificações do imóvel, como:

a) Endereço do imóvel;

b) Número de pavimentos;

c) Descritivo de área útil total (e por pavimento - se for o caso);

d) Número de garagens disponíveis;

e) Fotos do imóvel (fachada, laterais e vistas internas por pavimento);

f) Cópia autenticada do Registro de imóvel;

g) Declaração atestando que não pesa, sobre o imóvel, qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos, cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da comissão designada;

h) Nos preços já deverão estar consideradas todas as despesas com seguros e demais despesas que incidam direta ou indiretamente no fornecimento do objeto deste Elemento Técnico.

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

4.4. Independentemente de declaração expressa, a simples apresentação da proposta de preço acarretará, necessariamente, a aceitação total das condições previstas neste Elemento Técnico.

4.5. A proposta deverá ter validade de, no mínimo, 30 (trinta) dias. Não havendo indicação, será considerada como tal.

## 5. VIGÊNCIA

- 5.1. O instrumento contratual decorrente do presente Elemento Técnico terá vigência de 60 (sessenta) meses, contados da data de assinatura, podendo ser prorrogado, mediante termo aditivo, salvo manifestação formal em contrário das partes, com antecedência mínima de 60 (sessenta dias) do seu vencimento.
- 5.2. Os efeitos financeiros da contratação só serão produzidos a partir da entrega das chaves, precedido de vistoria do imóvel.

## 6. OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

- 6.1. São obrigações da LOCATÁRIA:
- 6.1.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado no Contrato;
- 6.1.2. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- 6.1.3. Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
- 6.1.4. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa, elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- 6.1.5. Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 6.1.6. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCADORA, sendo assegurado à LOCATÁRIA o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de 10 (dez) dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;
- 6.1.7. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA, exceto para os casos de simples adequações no layout, como remanejamento e instalações de divisórias, portas e interruptores;
- 6.1.8. Entregar imediatamente à LOCADORA os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à LOCATÁRIA;
- 6.1.9. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica individual, através da leitura do medidor da CEB;
- 6.1.10. Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora;
- 6.1.11. Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto do contrato;
- 6.1.12. Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais.

## 7. OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

- 7.1. São obrigações da LOCADORA:
- 7.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância às especificações contidas nesse Elemento Técnico sua proposta;
- 7.1.2. Após assinatura do Contrato, a LOCADORA apresentará, para aprovação da LOCATÁRIA, planta baixa com proposta de layout (plantas e especificações de materiais e serviços) para as áreas de expediente, banheiros e circulação, de acordo com as necessidades apresentadas pela LOCATÁRIA;

- 7.1.3. Adaptar e/ou permitir a adaptação do layout às necessidades de ambientes e áreas do edifício, a fim de proporcionar o funcionamento adequado dos diversos serviços, seções e equipes do IGESDF;
- 7.1.4. Realizar as adequações necessárias nas redes elétricas (comum e estabilizada) e lógicas para atender o padrão de infraestrutura do IGESDF, inclusive com instalação de pontos de acordo com o layout aprovado pela LOCATÁRIA.
- 7.1.5. LOCADORA deverá atender as exigências de instalação de pontos telefônicos, o fornecimento e instalação de divisórias e equipamentos de ar condicionado, entre outras;
- 7.1.6. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 7.1.7. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 7.1.8. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 7.1.9. Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- 7.1.10. Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- 7.1.11. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- 7.1.12. Entregar os serviços objeto da presente contratação dentro do prazo constante em sua proposta;
- 7.1.13. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de condicionadores de ar, combate a incêndio e rede de lógica, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica (comum e estabilizada);
- 7.1.14. Providenciar o registro do Contrato de Locação no Cartório de Registro de Imóveis;
- 7.1.15. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo;
- 7.1.16. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

## **8. DA VALIDADE DA PROPOSTA**

- 8.1. A proposta deverá conter prazo de validade mínimo de 30 (trinta) dias.

## **9. DOS RECURSOS FINANCEIROS**

- 9.1. Os recursos para a locação terão dotação orçamentária indicada pela Superintendência de Orçamento e Finanças do IGESDF.

## **10. DOCUMENTAÇÃO COMPLEMENTAR EXIGIDA**

- 10.1. Na proposta serão exigidos os seguintes dados ou documentos relativos ao imóvel, que deverão acompanhar a proposta de preço da interessada:
  - a) Endereço do imóvel;
  - b) Número de pavimentos;
  - c) Área de expediente (total e por pavimento);
  - d) Área total do imóvel;

e) Fotos do imóvel (fachada, laterais e vistas internas por pavimento);

f) Cópia autenticada do Registro de imóvel;

g) Declaração atestando que não pesa, sobre o imóvel, qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos, cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente;

## **11. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO E REAJUSTE**

11.1. O pagamento do aluguel será em moeda corrente nacional, podendo ser pago até o 20º (vigésimo) dia útil do mês subsequente à locação devidamente atestado pelo representante do IGESDF e será depositado na conta corrente da LOCADORA, junto à agência bancária indicada pela mesma;

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

11.3. Caso os dados do documento de cobrança estejam incorretos, a LOCATÁRIA informará à LOCADORA e esta emitirá novo documento de cobrança, escoimado daquelas incorreções, abrindo-se, então, novo prazo para pagamento;

11.4. O reajuste será anual e terá como índice o IGP/ DI (Índice Geral de Preços/Disponibilidade Interna).

## **12. EXECUÇÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO**

12.1 A fiscalização será exercida no interesse do IGESDF e não exclui nem reduz a responsabilidade da LOCATÁRIA, inclusive perante terceiros, por quaisquer irregularidades, e, na sua ocorrência, não implica corresponsabilidade do Poder Público ou de seus agentes e prepostos.

12.2. A fiscalização do presente contrato será objeto de acompanhamento, controle, fiscalização e avaliação por colaborador especialmente designado para assegurar o perfeito cumprimento do contrato.

12.3. O representante do IGESDF anotarà em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados.

12.4. Estando em conformidade, os documentos de cobrança deverão ser atestados pela fiscalização do contrato e enviados ao setor competente para o pagamento devido.

12.5. Em caso de não conformidade, a contratada será notificada, por escrito, sobre as irregularidades apontadas, conforme arts. 41 e 42 do Regulamento de Compras para providências.

12.6. Quaisquer exigências da fiscalização do contrato inerentes ao objeto do contrato deverão ser prontamente atendidas pela LOCADORA.