



TERMO DE REFERENCIA Nº 037/2018

1. DO OBJETO

O Governo do Estado do Espírito Santo, Secretaria de Estado e Justiça - SEJUS/ES, através do Instituto Estadual de Proteção e Defesa do Consumidor – PROCON/ES traz o presente Termo de Referência que tem por objeto a aquisição de um imóvel para instalação da nova sede do PROCON/ES, que atendam às condições e especificações mínimas a seguir discriminadas.

2. JUSTIFICATIVA

O Instituto Estadual de Proteção e Defesa do Consumidor (PROCON/ES) está, atualmente, localizado no Edifício Março, situado na Avenida Princesa Isabel, nº 599, Centro, Vitória/ES, salas comerciais 401 a 409 do 4º andar, 9º andar e salas comerciais 1001 a 1005 do 10º andar, sendo imóveis de terceiros, com salas locadas ou cedidas a esta Autarquia, o imóvel atual, no entanto, não atende às necessidades deste Instituto Estadual de Proteção e Defesa do Consumidor.

3. DAS ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

Requisitos indispensáveis:

A nova sede do Instituto Estadual de Proteção e Defesa do Consumidor, para atender a todas as necessidades, deverá ter as seguintes características:

3.1 Localização

a. O imóvel ofertado deverá ser de uso exclusivamente comercial, estar localizado na zona urbana do Município de Vitória/ES ou em um raio não superior à 1 km do perímetro do Centro de Vitória/ES, em região próxima ao prédio da atual sede do Instituto Estadual de Defesa do Consumidor – PROCON-ES, possuir todas as vias de acesso pavimentadas, não sujeitas a alagamentos, com facilidade de acesso tanto por meio de veículos como por transporte coletivo e transportes não motorizados e estar próximo de estabelecimentos comerciais e restaurantes.

b. O imóvel deverá estar localizado em região atendida com infraestrutura pública de rede elétrica, telefônica, lógica, de água encanada, de esgoto e coleta de lixo.

c. A edificação a ser ofertada deverá estar construída, em condições de uso.

d. O imóvel deverá estar em ótimo estado de conservação, inteiramente regularizado dispondo de todas as licenças, alvarás e demais documentações necessárias ao seu uso. Deverá estar desocupado ou com possibilidade de pronta desocupação no ato da aquisição.

e. Em qualquer caso, os imóveis ofertados deverão atender a todas as exigências administrativas relativas ao plano diretor, código de obras, normas de segurança (especialmente corpo de bombeiros) e meio ambiente.

Sobre o imóvel, igualmente não poderão recair quaisquer embaraços à sua utilização e aquisição, seja de ordem convencional, administrativa e/ou judicial.



3.2. Vagas de Garagem

O imóvel deverá possuir estacionamento com no mínimo de 04 (quatro) vagas de garagem privativas. As vagas privativas de estacionamento deverão estar localizadas no próprio imóvel ou contíguas e demarcadas de acordo com as dimensões previstas na respectiva legislação municipal.

3.3 Arquitetura

O imóvel deverá possuir:

- a. Área útil de expediente mínima de 2.035,00m² (dois mil e trinta e cinco metros quadrados), em pavimentos acima do solo, inteiros e consecutivos. Na área útil de expediente não estão incluídas áreas como banheiros, copas, circulações, halls, elevadores, salas técnicas, garagens, recepções, etc. Essa área deverá ser mais ampla possível, ou seja, com poucas divisões em alvenaria, facilitando a definição do layout adequado ao PROCON/ES;
- b. Recepção do acesso principal com balcão acessível que inclua rebaixamento para atendimento adequado a cadeirantes;
- c. No mínimo uma copa, que possa ser equipada com pia, torneira, tomadas de energia e espaço suficiente para a colocação de geladeira, cafeteira, purificador de água e forno de micro-ondas;
- d. Banheiros femininos e masculinos, distribuídos uniformemente, a fim de atender adequadamente servidores e público-alvo;
- e. Se a edificação tiver mais de um pavimento, deverá possuir elevadores em perfeito estado de conservação, apresentando condições plenamente seguras de utilização em concordância com normas da ABNT e laudo do técnico responsável;
- f. Área de estacionamento para veículos com, no mínimo, 04 vagas. O quantitativo de garagens não deverá ser considerado como unidades autônomas para aluguel;
- g. Atendimento às exigências relacionadas à acessibilidade arquitetônica de acordo com a NBR 9050/2015 - Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos;
- h. As áreas úteis mínimas privativas dos setores do PROCON/ES estão apresentadas a seguir:

Gabinete do Diretor Presidente, área de no mínimo: 135,00 m² (cem e trinta e cinco metros quadrados);

- Sala do Diretor;
- Sala de Espera;
- Sala de Reuniões;
- Sala para Assessoria de Gabinete;
- Sala para Assessoria Recursal.

Diretoria Jurídica área de no mínimo: 125,00 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados);



- Sala do Diretor;
- Antessala para estagiário;
- Sala para Assessoria Jurídica;
- Sala para o arquivo setorial;
- Sala de reunião.

Diretoria Administrativa e Financeira - área de no mínimo: 550,00 m² (quinhentos e cinquenta metros quadrados);

- Sala do Diretor;
- Sala do Gerente de Administração e Recursos Humanos;
- Sala para o Setor Administrativo;
- Sala para o Setor de Recursos Humanos;
- Salas para o Almoxarifado;
- Refeitório;
- Sala para o Gerente Financeiro;
- Sala para o Setor Financeiro;
- Sala para a equipe do Projeto Procon/ES na Estrada e outros projetos.

Núcleo de Informática - área de no mínimo: 240,00 m² (duzentos e quarenta metros quadrados);

- Sala para os técnicos e estagiários;
- Sala para armazenamento de materiais e equipamentos de informática;
- Sala para o servidor do sistema;

Assessoria de Comunicação: área de no mínimo: 60,00 m² (sessenta metros quadrados);

- Sala para acomodar a assessoria de imprensa;

Ouvidoria: área de no mínimo: 50,00 m² (cinquenta metros quadrados)

- Sala para acomodar o setor de ouvidoria

Fiscalização: área de no mínimo: 100,00 m² (cem metros quadrados);

- Sala para o gerente de fiscalização;
- Sala para os fiscais e estagiários;
- Sala para armazenamento de materiais e equipamentos.

Gerência de Atendimento; área de no mínimo: 400,00 m² (quatrocentos metros quadrados).

- Sala para o Gerente;
- Espaço para atendimento ao consumidor com espaço para 12 (doze) atendentes;
- Sala para o setor de Protocolo;
- Sala para o setor de Cartório;
- Salas para Conciliação;
- Antessala para a Triagem;
- Sala para o setor de Atendimento 151;
- Sala destinada ao setor de Cálculo;



Arquivo Geral; área de no mínimo: 200,00 m² (duzentos metros quadrados);

Sala para os motoristas; área de no mínimo: 25,00 m² (Vinte e cinco metros quadrados);

Sala para colaboradores da limpeza; área de no mínimo: 25,00 m² (vinte e cinco metros quadrados)

Núcleo de Superendividados, com espaço para 10 (dez) atendentes e 5 (cinco) estagiários para cada turno; área de no mínimo: 100,00 m² (cem metros quadrados)

Auditório com capacidade mínimo de 100 (cem) lugares;

3.4 Estrutura e Acabamentos:

- a. A edificação não poderá apresentar patologias nos elementos que a compõem, como trincas ou fissuras que comprometam ou venham a comprometer a segurança da estrutura, pontos de infiltração, mofo e manchas;
- b. O imóvel deverá ser entregue com acabamento pronto incluindo piso, paredes, pinturas, esquadrias e forros;
- c. É fundamental que os acabamentos estejam em perfeito estado de conservação;
- d. Os pisos deverão ser cerâmicos, de granito, ou outro de elevada resistência à abrasão e de fácil limpeza. Deverão ser observadas as sobrecargas a serem utilizadas em cada ambiente e sua compatibilização com as adotadas no projeto estrutural;
- e. As paredes externas deverão ser em alvenaria e as internas poderão ser em drywall. Nas áreas molhadas, deverão ser integralmente revestidas com cerâmica ou outro material que resista à umidade. Nos demais ambientes, as paredes poderão ser pintadas com tinta lavável, lisa, de cor preferencialmente branca de modo a melhorar a luminosidade do ambiente, ou possuir outro revestimento de acordo com o projeto de arquitetura.
- f. As janelas e portas deverão estar em perfeito funcionamento de abertura, fechamento e estanqueidade.
- g. Os forros poderão ser em lâminas de PVC, lambris de madeira, gesso em placas, gesso acartonado, Isover da Saint Gobain, modulares fixos ou removíveis, tetos em laje pintada ou outros tipos;

3.5 Instalações Elétricas:



- a. Deverão ser seguidas todas as orientações das normas técnicas vigentes e as da concessionária local, bem como, as prescrições das normas da ABNT, em particular:
 - b.1. NBR 5.410/2004 (versão corrigida 2008) - Instalações Elétricas de Baixa Tensão;
 - b.2. NBR 14.136/2012 (versão corrigida 2013) - Plugues e tomadas para uso doméstico e análogo até 20 A/250 V em corrente alternada – Padronização;
 - b.3. NBR 5.419/2015, Partes 1 a 4 – Proteção contra descargas atmosféricas;
 - b.4. Cabos, fiação, dutos e sistemas de proteção deverão estar de acordo com o dimensionamento da carga prevista para o imóvel;
- b. Os circuitos para tomadas da rede normal e iluminação deverão ser independentes entre si;
- c. O imóvel deverá possuir carga para, no mínimo, 100 computadores, 20 impressoras/ploters, 2 televisores, 2 salas de reuniões / videoconferência / auditório / diretorias (notebooks e datashow) e 20 aparelhos de ar condicionado;
- d. A carga a ser instalada na copa deverá atender, no mínimo, a utilização de geladeira, cafeteira, purificador de água e forno de micro-ondas;
- e. A instalação deverá contemplar o sistema de proteção contra descargas atmosféricas (SPDA);
- f. O imóvel deverá possuir sistema de geradores de energia elétrica para, em caso de falta de energia fornecida pela concessionária, suprir o sistema de iluminação das áreas comuns, o funcionamento de pelo menos um elevador, o sistema de combate e prevenção a incêndios e todos os dispositivos da sala de equipamentos de tecnologia da informação, inclusive o seu ar condicionado;
- g. O fornecimento, a instalação e a manutenção do sistema de geradores de energia elétrica deverão ser realizados de acordo com as normas, pelo proprietário do imóvel ou pelo condomínio, se houver;
- h. No dimensionamento do sistema elétrico deverá estar incluída uma capacidade de expansão da carga futura de, no mínimo, 20% (vinte por cento).
- i. A edificação deverá contemplar estrutura necessária à instalação de equipamentos de ar condicionados de acordo com as normas da ABNT;

3.6 Segurança contra Incêndio e Pânico:

- a. O imóvel deverá possuir sistema de segurança contra incêndio e abandono da edificação, aprovado pelo Corpo de Bombeiros Militar do Espírito Santo e demais normas que regem a matéria, incluindo equipamentos de prevenção, detecção, alarme e combate a incêndio, como: sinalização de emergência, extintores de incêndio de acordo com o tipo de fogo, acionadores sonoro-manuais do tipo “quebra vidro”, rede de hidrantes, central de incêndio e outros necessários;
- b. As escadas deverão ter largura igual ou superior a 1,20m (um metro e vinte centímetros), de acordo com a NBR 9077/2001 – Saídas de emergência em edifícios, com corrimãos instalados, sinalização e iluminação de emergência de acordo com as normas;



- c. Deverá ser apresentado o Atestado de Vistoria e Laudo do Corpo de Bombeiros que comprove o atendimento das exigências relativas ao imóvel;
- d. Se houver condomínio, deverá:
- e.1. Haver serviço de triagem (receptionistas) e controle de acesso (vigilantes) de entrada e saída de pessoas e veículos com armazenamento de dados dos visitantes: nome completo, RG, fotografia, data e horários de entrada e saída;
- e.2. Ter o PROCON/ES, acesso irrestrito aos registros de pessoas, veículos e bens cujo destino tenha sido as áreas ocupadas pelo Instituto;

3.7 Instalações Hidrossanitárias:

- a. As instalações hidrossanitárias deverão atender às normas e padrões exigidos pela concessionária local e pelas normas da ABNT;
- b. A edificação deverá estar livre de qualquer tipo de vazamento e apresentar perfeita condição de utilização das louças, registros, torneiras, válvulas e metais;
- c. O imóvel deverá possuir:
 - c.1. Banheiros em número compatível com a lotação do imóvel, dimensionados segundo exigências do Código de Edificações do Município de Vitória/ES, inclusive os de acessibilidade de acordo com a NBR 9050/2015. Número de pessoas que circularão no imóvel: média de 60 trabalhadores e flutuante/atendimento de 150 pessoas/dia;
 - c.2. Para a copa, bancada em aço inox, granito ou mármore;
 - c.3. Drenos para equipamentos de ar condicionado (splits);
 - c.4. Deve ter área destinada a depósito de material de limpeza (DML) com tanque.

3.8 Acessibilidade:

- a. A edificação deverá estar de acordo com as normas de acessibilidade, possibilitando o acesso de pessoas com necessidades especiais às dependências do Órgão que sejam de circulação pública interna e externa.
- b. É desejável que os ambientes de atendimento ao público atendam a NBR 9050 (acessibilidade em edificações) desde o acesso, passando pelos vãos, raios de giro e banheiros, bem como atender as exigências da lei de acessibilidade (Lei Nº 10098/2000) para prédios públicos.

4. PROPOSTAS

- a. A proposta do imóvel comercial que atenda os requisitos acima elencados deverá ser elaborada em papel timbrado da proponente, sem rasuras, correção ou entrelinhas, nos campos que envolvem valores, quantidades e prazos, que possam comprometer a sua interpretação.
- b. A proponente deverá ser a(s) pessoas titular(es) do direito de propriedade sobre o imóvel ofertado, atestada em certidão atualizada da matrícula



acompanhada de cópia de RG, CPF dos firmatários e ainda, em caso da pessoa jurídica, do contrato social comprovando poderes dos signatários da proposta.

c. Juntamente com a “Proposta de venda de Imóvel”, deverão ser entregues o projeto arquitetônico e fotos/imagens do imóvel atualizadas, memorial descritivo e detalhado, alvarás licenças e ARTs expedidas e matrícula atualizada do imóvel.

d. A proposta deverá ser avaliada pela Comissão Técnica.

e. A proposta deverá ter validade mínima de 60 (sessenta) dias.

f. A proposta deverá estar em envelope lacrado e entregue ao protocolo da sede do PROCON/ES, situado a Av. Princesa Isabel, 599, 9º andar, Ed. Março, Centro, Vitória-ES CEP 29010-361.

g. O preço referencial a ser apresentado será o equivalente ao imóvel na condição da proposta comercial apresentada. Deverão ser informados os preços por metro quadrado relativo à área de garagem e das demais áreas separadamente, bem como, o preço total, considerando como se fosse para pagamento à vista.

h. Eventual ausência de documentação ou informação na proposta apresentada poderá ser suprida após solicitação da comissão especial, uma única vez no prazo assinalado para tanto. Escoado o prazo sem apresentação da documentação ou em caso de apresentação de documentação ainda incompleta, a proposta será desconsiderada.

i. O proponente deverá dispor e manter situação cadastral regular perante o fisco (Fazenda Federal, Estadual e Municipal), INSS, FGTS, bem como perante a Justiça do Trabalho.

j. Na análise das propostas a comissão especial poderá solicitar documentações adicionais, realizar reuniões com os proponentes, visitar os imóveis, bem como realizar quaisquer diligências que se façam necessárias para amplo conhecimento da situação dos prédios objetos das propostas apresentadas. Os critérios de avaliação técnica das propostas serão realizados em estrita conformidade com os princípios da legalidade, isonomia, impessoalidade, moralidade, publicidade, probidade administrativa, eficiência, segurança jurídica, desconsiderando-se o excesso de formalismo sanável, por qualquer forma que venha a prejudicar o interesse público.

k. Eventuais adaptações nas propostas apresentadas que tenham por objetivo melhorar a aderência as necessidades do Instituto Estadual de Proteção e Defesa do Consumidor – PROCON/ES, a critério da comissão especial, poderão ser adicionadas as propostas em caso de concordância da proponente, para fins de análise e manifestação sobre cada imóvel ofertado.

l. Ao final da instrução técnica de avaliação das propostas, a Comissão Especial elaborará relatório final com parecer sobre cada proposta apresentada, podendo recomendar aquela(s) que eventualmente melhor sirva(m) aos interesses do PROCON/ES.

m. O relatório será encaminhado a Diretor(a) presidente do PROCON/ES, para avaliação e decisão sobre a aquisição ou não de um dos imóveis objeto das propostas apresentadas, nos moldes deste Termo de Referência.



5. DISPOSIÇÕES GERAIS

- a. Este Termo de Referência não gera compromisso de aquisição de nenhum dos bens que porventura sejam ofertados, ainda que atendam integralmente os requisitos estabelecidos.
- b. Eventual aquisição dos imóveis ofertados seguirá rigorosamente os ditames da Lei nº 8.666/93, ficando desde já esclarecido que o PROCON/ES não pagará quaisquer despesas de intermediação ou corretagem em decorrência do presente Termo.
- c. O aviso do presente edital de chamamento público será publicado no Diário Oficial do Estado, nos termos da Lei nº 10.520/2002, em jornal de grande circulação regional e em meio eletrônico –www.procon.es.gov.br – onde também será disponibilizada a íntegra deste instrumento convocatório.
- d. As normas que disciplinam este chamamento público serão sempre interpretadas em favor da ampliação da disputa entre os interessados, sem comprometimento da segurança do futuro contrato.
- e. Os casos omissos serão resolvidos pela Comissão Especial que decidirá com base na legislação.

6. SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

- a. Serão aplicadas nas sanções administrativas dispostas no Art. 86 da Lei Federal nº 8.666/ 93.

Vitória, 20 de setembro de 2018.

Responsável pela elaboração do Termo de Referência

Camila Spanhol M. dos Santos
Assessor Técnico

Leticia Laia Ricieri
Gerencia Administrativa e Recursos Humanos

Aprovo e Autorizo o Termo de Referência (inciso I, § 2º artº 7º Lei 8666/93).

Denize Izaita Pinto
Diretora Presidente do PROCON/ES