

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 02/2018

O Instituto de Previdência e Assistência do Município de Porto Velho – IPAM, através da Comissão de Locação de Imóvel, subsidiada pela Portaria nº 428/2018/IPAM e em cumprimento às determinações do Diretor-Presidente do IPAM, Sr. Ivan Furtado de Oliveira, e em atendimento ao que consta no Processo nº 270/2018, **torna público**, para conhecimento dos interessados o presente EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO para seleção de imóvel para funcionamento da SEDE DO INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA E ASSISTÊNCIA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO, mediante contrato de locação.

Legislação aplicável: Leis Federais nº 8.666/93, nº 8.245/91 e 12.846/13.

Fazem parte integrante do presente edital:

Anexo I – Condicionantes Técnicas.

Anexo II – Critérios para a pontuação dos imóveis.

Anexo III – Mapa de Zoneamento de Porto Velho-RO.

O Edital encontra-se disponível no endereço eletrônico do IPAM (www.ipam.ro.gov.br) para *download*, podendo ser solicitado também através do cpl@ipam.ro.gov.br ou pessoalmente no setor da Comissão Permanente de Licitação.

PRAZO PARA ENTREGA DAS PROPOSTAS: 15 (quinze) dias corridos a partir da data de publicação no Diário Oficial no Município de Porto Velho, conforme item 4.1 do Edital.

1. DO OBJETO

1.1 Chamamento Público para seleção de imóvel para locação que cumpra os requisitos mínimos exigidos a fim de atender plenamente as necessidades do Instituto de Previdência e Assistência do Município de Porto Velho – IPAM, de acordo com a pontuação atribuída

conforme critérios técnicos estabelecidos, e demais condições minuciosamente descritas nos anexos deste Edital.

1.2 A destinação do imóvel será para sediar o IPAM, no período necessário a realização da construção da nova sede, conforme diligência nº 000103.2012.14.000/3 realizada pelo Ministério Público do Trabalho.

1.3 Os requisitos mínimos obrigatórios do imóvel, a pontuação e seus critérios técnicos estão minuciosamente contidos nos Anexos I, II e III deste Edital.

2. MOTIVOS E OBJETIVO DA LOCAÇÃO

2.1 A contratação de locação de novo imóvel para sediar o **INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA E ASSISTÊNCIA DOS SERVIDORES DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO – IPAM**, se substância na necessidade de readequação do Instituto, uma vez que as atuais estruturas físicas não suprem mais as necessidades dos segurados e servidores públicos, logo, urge a imprescindibilidade da contratação de um imóvel para garantir o bom funcionamento do IPAM. Atualmente o Instituto é composto de 103 (cento e três) servidores, 40 (quarenta) estagiários, e possui aproximadamente 27.640 segurados cadastrados na assistência à saúde, bem como 1.988 beneficiários do setor previdenciário, não possuindo estrutura física adequada para prestar o serviço público com eficiência e dignidade aos contribuintes deste Instituto.

2.2 Em vista dos problemas apresentados no Instituto, no dia 29 de janeiro de 2013, o Ministério Público do Trabalho realizou diligência (Processo nº 000103.2012.14.000/3) na sede no IPAM, para investigar se o Instituto estava em conformidade com a redação dada pela Lei nº 6.514/77, que alterou o Capítulo V do Título II da Consolidação das Leis do Trabalho e a Portaria 3.214/78 do Ministério do Trabalho e Emprego – MTE, que aprovou as normas regulamentadoras relativas à Segurança e Medicina do Trabalho. No entanto, apontaram irregularidades e recomendaram adequações, consoante a legislação vigente.

2.3 Além disso, em julho de 2016, o Ministério Público do Trabalho realizou mais uma diligência (Processo nº 000103.2012.14.000/3) na sede no IPAM, para avaliar as condições do Meio Ambiente de Trabalho do Instituto, bem como identificar a ocorrência de discriminação à Pessoa

com Cadeira de Rodas – PCR ou Pessoa com Mobilidade Reduzida – PMR, segundo a legislação pertinente. Em conclusão, o Ministério Público do Trabalho, alegou a **inexistência** de condições de Meio Ambiente de Trabalho e Acessibilidade e recomendou adoções pertinentes *ipsis litteris*:

- “1. GARANTIR nos locais de trabalho, condições de conforto, segurança e salubridade, conforme NR 8 da Portaria 3214/78 do MTE;
 2. GARANTIR a elaboração e efetiva implementação do PPRA, conforme NR 9 da Portaria 3.214/78 do MTE;
 3. DISPONIBILIZAR nas instalações sanitárias, materiais para a limpeza, enxugo das mãos e papel higiênico, mantendo-as higienizadas e em perfeito funcionamento, conforme NR 24 da Portaria 3.214/78 do MTE;
 4. ADEQUAR as instalações elétricas do estabelecimento garantindo a segurança dos trabalhadores conforme NR 10 da Portaria 3.214/78 do MTE;
 5. ELABORAR análise ergonômica do Trabalho, corrigindo os níveis de iluminação nos ambientes de trabalho, conforme NR 17 da Portaria 3.214/78 do MTE; MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO MINISTÉRIO PÚBLICO DO TRABALHO PROCURADORIA REGIONAL DO TRABALHO – 4 REGIÃO SEÇÃO DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E PERÍCIAS – SEAP;
 6. ADEQUAR o sistema de proteção e combate contra incêndio, de acordo com a legislação estadual e normas técnicas aplicáveis, conforme NR 23 da Portaria 3.214/78 do MTE;
 7. ADEQUAR os setores destinados à assistência à saúde, no estabelecimento, conforme as exigências estabelecidas pela NR 32 da Portaria 3.214/78 do MTE.
- Alertamos para que a edificação também permita a inclusão de condições de acessibilidade ao estabelecimento segundo a legislação vigente.

2.4 Outrossim, no dia 23 de março de 2018, este Instituto recebeu a Notificação Requisitória n. 4882.2018/COORD1 do Ministério Público do Trabalho, requisitando, no prazo de 30 dias, manifestar-se quanto à eventual correção das irregularidades constantes nos autos (Processo nº 000103.2012.14.000/3). Em resposta, por meio do Ofício nº 745/2018/PRESIDÊNCIA, no dia 16 de abril de 2018, este instituto informou que as recomendações elencadas no relatório de diligências, tratam-se, em sua maioria, de reformas de construção civil, cuja a implementação inviabilizaria a prestação contínua do serviço público, por esse motivo, foi instaurado este Processo Administrativo visando a locação do imóvel, objetivando a transferência provisória das unidades deste Instituto.

2.5 Pois bem, diante dos motivos expostos, justifica o fato do atual imóvel não atender a requisitos mínimos de acessibilidade, não oferecer infraestrutura elétrica e hidráulica adequada e não possuir layout físico configurado para a finalidade de escritórios de trabalho.

2.6 Além disso, considerando que este IPAM atua no atendimento a aposentados, pensionistas e dependentes, e não conta com a acessibilidade e/ou mobilidade de acesso aos departamentos que necessitam de atendimento, diante desta problemática surge a necessidade de melhorar os espaços físicos oferecendo maior mobilidade aos usuários do IPAM.

2.7 Desse modo, face à necessidade de reforma do prédio do Instituto localizado Rua Antônio Lourenço Pereira Lima, nº 2774 – Bairro Embratel CEP 76.820-810 – Porto Velho – Rondônia, conforme notificação IC 000103.2012.14.000/3 do Relatório de Diligência do MPT da 14ª região, torna-se necessário a locação de imóvel para permitir aos servidores nesta Unidade Local, melhor atendimento do desempenho das atividades sob sua responsabilidade bem como para abrigar a estrutura de mobília e ferramental para o exercício pleno das atribuições relativas aos cargos.

2.8 Ainda, mediante o Ofício nº 243/PRESIDÊNCIA/IPAM/2018, este Instituto solicitou a doação de terreno ao Poder Executivo Municipal para a construção da nova sede, bem como foi instaurado o Processo Administrativo nº 213/2018 com vistas à aquisição de móveis, conforme orientações expedidas (item 9) do Relatório de Diligências (Processo nº 000103.2012.14.000/3) exarado pelo Ministério Público do Trabalho.

2.9 Após visita Técnica de Engenharia, realizada em 16/08/2018, pelo Engenheiro Civil Edson da Silva Duarte, devidamente cadastrado no CREA nº 5060262031-Visto 364/D-RO, no relatório apresentado constatou-se e que as deficiências e patologias são consequências do tempo de construção da edificação, a falta de manutenção e a execução de modificações feitas em algumas salas sem o estudo prévio feito por um profissional. Aduziu ainda que durante a vistoria, não observou, visualmente, recalque nas fundações, menos ainda recalques diferenciais, que patologias foram encontradas em várias partes da estrutura do prédio, da cobertura, alvenaria, rodapé, laje e telhado. Observou também incidências de fissuras, trincas e infiltrações em todo os pavimentos das edificações e ressaltou que caso esses reparos não sejam executados com urgência devida e mão de obra especializada, com o controle dessas patologias detectadas e fiscalização de profissionais, pode-se chegar a um estado maior de deterioração, diminuindo o tempo de vida do prédio.

2.10 Ademais, no dia 06/09/2018, o Instituto recebeu a visita da Defesa Civil que elaborou um Relatório de Vistoria Técnica nº 107/2018 com a seguinte conclusão e medidas saneadoras e sugestões, *ipsis litteris*:

“As salas com trincas e fissuras nos pisos externos originam-se principalmente das movimentações térmicas dos materiais, que são causadas pelas variações de temperatura do ambiente em que o piso se situa, sejam elas sazonais ou diárias.

As diferenças de temperatura causam dilatação ou contração dos materiais. Por exemplo, em dias muito quentes os materiais irão se dilatar e em dias mais frios, irão se contrair. Como os elementos constituintes de uma edificação são feitos de materiais diferentes, os coeficientes de dilatação térmica também são diferentes e, conseqüentemente, as movimentações térmicas são diferenciadas, provocando o aparecimento de trincas e fissuras na edificação. A grande maioria dos edifícios tem o problema de estufamento de piso por falha na colagem e por falta de juntas de dilatação.

Portanto, deve-se proceder uma vistoria mais específica com especialista com uso de equipamentos apropriados.

Informamos, que a Defesa Civil objeto desta solicitação, não dispõe de equipamentos que possa mensurar a resistência de solo ou estrutura em concreto armado.

MEDIDAS SANEADORAS E SUGESTÕES

- 1 – que seja realizados ensaios do concreto das lajes para verificar a resistência dos mesmos.
- 2 – reparos da rede hidrossanitária e rede elétrica.
- 3 – Contrate profissionais com Registro no CREA, para que faça os reparos necessários na edificação e outros.”

2.11 De mais a mais, conforme o Parecer Técnico de Avaliação realizado em 12/09/2018, pelo Engenheiro Civil, Eronildo Gomes dos Santos, devidamente cadastrado no CREA Nº 1664D/RO, teve como conclusão a necessidade de reformar e recuperar a atual estrutura, pois as mesmas comprometem a integridade física dos servidores, em virtude da estrutura estar entrando em colapso em fundações, pilares, vigas e lajes.

2.12 A locação do imóvel para sediar o IPAM visa o atendimento adequado e digno aos segurados e dependentes, o que garante a infraestrutura adequada às necessidades da organização operacional do Instituto. A locação tem caráter temporário até a conclusão da construção da nova sede do IPAM.

2.13 Em suma, o novo contrato de locação engloba o atendimento ao princípio de economicidade, visto que, considerando os requisitos mínimos exigidos, gerará redução, e até mesmo eliminação, de contratos com valores relevantes para o orçamento de custeio do IPAM.

3. DA VIGÊNCIA, DO VALOR ESTIMADO E DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

3.1 Expectativa inicial de locação por um período mínimo de 5 (cinco) anos, passíveis de prorrogações sucessivas conforme interesse da Administração, a depender do andamento da construção do prédio-sede, ainda não iniciada.

3.2 A CONTRATADA se compromete, após a vigência de 5 (cinco) anos, a prorrogar a locação em até mais 5 (cinco) anos, prorrogação esta que ocorrerá anualmente. Fica facultado ao IPAM, após o quinto ano de locação, a prorrogação pelo período necessário, até o limite de 5 (cinco) anos. Após esse período, caso este Instituto ainda necessite do edifício, ambas as partes poderão renegociar a locação.

3.3 Estima-se que a locação decorrente deste Chamamento Público esteja na faixa de valores de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) até R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) por mês. No entanto, a depender do mercado, os valores poderão ficar abaixo ou até acima da estimativa realizada.

3.4 As despesas com o objeto desta licitação serão custeadas com recursos oriundos da seguinte Dotação Orçamentária, Programa de Trabalho e Elemento de Despesas, também explicitados e constantes a respectiva Nota de Empenho:

Programa: **Fundo de Previdência Social** – Projeto Atividade: 07.11.09.122.0007 –
Administração da Unidade – Elemento de Despesa: 3.3.90.39 – Outros serviços de Terceiros

Programa: **Fundo de Assistência à Saúde** – Projeto Atividade: 07.12.10.122.0007 –
Administração da Unidade – Elemento de Despesa: 3.3.90.39 – Outros serviços de Terceiros

4. DA ACEITABILIDADE DAS PROPOSTAS E DAS VISITAS TÉCNICAS

4.1 As propostas serão recebidas até 15 (quinze) dias corridos após a publicação deste Chamamento Público, a partir das 8h até as 14h, no setor da Comissão Permanente de Licitação – CPL, na sede do Instituto de Previdência e Assistência do Município de Porto Velho, Rua Antônio Lourenço Pereira Lima, nº 2774 – Bairro Embratel CEP 76.820-810 – Porto Velho – Rondônia.

4.2 As propostas deverão conter pelo menos:

- a) Dados de identificação do proponente, com nome, telefone, e-mail para contato.
- b) Descrição detalhada do imóvel (área construída, área total, área externa e área envidraçada), localização, e fotos atuais do imóvel.
- c) Os valores mensais do aluguel, devendo ser observado o disposto nos itens 4.4 e 4.7 deste Edital.
- d) Estar acompanhada de cópias autenticadas do Título ou documento que comprove Propriedade ou posse mansa e pacífica do Imóvel, Carteira de Identidade e CPF, se pessoa física, ou Contrato Social e CNPJ/MF, se pessoa jurídica.
- e) Certidão negativa de ônus real¹ que possa pesar sob o imóvel e certidão de quitação do IPTU/taxas imobiliárias.
- f) Anexar cópia do contrato de prestação de serviços com empresa imobiliária, se for o caso, ou cópia de procuração quando houver procurador.
- g) Declaração do proponente afirmando que entregará o imóvel livre de quaisquer ônus no ato da locação e adequado às necessidades deste Instituto.
- h) Validade da proposta deverá ser de no mínimo 30 (trinta) dias.

4.3 Na proposta do imóvel devem estar descritas e discriminadas também as despesas – **que deverão ser embutidas no valor final da proposta:**

- a) Imposto Predial e Territorial Urbano e Taxa de Limpeza Pública (IPTU/TLP), se houver.
- b) Condomínio (se existir).
- c) Seguro contra incêndio (se existir) e
- d) Taxa de Ocupação de Marinha (se existir).

4.4 Da proposta eleita serão exigidos ainda os seguintes documentos, que deverão ser entregues no prazo de 10 (dez) dias após solicitação formal deste Instituto:

- a) Habite-se, ou Certidão de Conclusão do imóvel ou Alvará ou protocolo.
- b) Laudo AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros – completo).
- c) Certidão do imóvel ou Escritura.

¹ A certidão Negativa de Ônus Real prevista no item 4.2 “e” do presente Edital de Chamamento será, à priori, somente a de inteiro teor comum, por se tratar de etapa classificatória. Do imóvel eleito, será exigida a Certidão referente as ações reipersecutórias a fim de garantir que não haverão embaraços no prazo de locação do imóvel.

- d) Plantas baixas.
- e) Planta elétrica, planta lógica e telefonia.

4.4.1 Para os documentos listados no presente item (4.4), serão aceitos os protocolos solicitação junto aos órgãos competentes. Neste caso, o contratado deverá trazer o documento original no prazo de 15 (quinze) dias, prorrogáveis a critério deste Instituto.

4.5 As propostas deverão ser protocoladas no setor da Comissão Permanente de Licitação – CPL, em envelope contendo em sua face externa os seguintes dizeres:

**INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA E ASSISTÊNCIA DOS
SERVIDORES DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO – IPAM**
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO – CPL/IPAM
CHAMAMENTO PÚBLICO Nº XX/2018
PROCESSO Nº 1171/2017
NOME DA EMPRESA:

4.6 Todas as despesas decorrentes da confecção dos documentos, laudos e demais emolumentos não serão reembolsadas pelo IPAM, correndo por conta e risco do ofertante.

4.7 Este Instituto só aceitará imóvel que atenda suas necessidades, em especial nos quesitos de acessibilidade, combate e prevenção a incêndios e pânico, instalações elétricas e telefonia/lógica, sistemas de climatização e capacidade estrutural. Logo, **todas as possíveis adaptações e reformas no edifício deverão ser consideradas na proposta de preços**. Os interessados devem ter especial atenção ao Anexo I deste Chamamento Público, pois nele estão disciplinadas as possíveis reformas e adaptações que terão que arcar.

4.8 As propostas apresentadas serão avaliadas pela Comissão de Locação, que selecionará aquelas que cumpram os requisitos mínimos e melhor atendam às necessidades desta Administração, relacionando aquelas que receberão visita técnica.

4.9 A visita técnica será realizada pelos membros da Comissão a fim de vistoriar *in loco* as condições dos imóveis das propostas.

4.10 Será atribuída pontuação aos imóveis vistoriados, de acordo com os critérios estabelecidos no Anexo II, com o intuito de auxiliar a comissão na escolha dos imóveis que melhor atendam às necessidades deste Instituto.

4.11 O *ranking* resultante das vistorias não gera obrigação de locação do imóvel, sendo que a escolha do imóvel a ser locado será totalmente discricionária.

4.12 A apresentação de proposta e os atos dela decorrentes não geram direito à indenização.

5. DA ESCOLHA DO IMÓVEL

5.1 Após a apresentação do relatório de vistoria e pontuação dos imóveis selecionados, a Comissão se reunirá e decidirá, caso haja, qual imóvel que melhor atende às necessidades deste Instituto.

5.2 Considerando a pontuação que cada edificação atingiu e as particularidades do plano de melhorias/reformas necessárias, o IPAM decidirá com base no critério de custo x benefício qual a edificação que melhor atende às suas necessidades mediante preço adequado de mercado.

5.3 Mediante a decisão, será elaborado Relatório Final da Comissão, contendo os motivos da escolha do referido imóvel.

5.4 O presente chamamento não implica a obrigatoriedade de locação ou de aceite de quaisquer das propostas apresentadas, seja por ser menor valor estimativo ou maior pontuação, reservando-se o IPAM ao direito de optar pelo imóvel que melhor atenda ao interesse público, bem como por optar não locar nenhum dos imóveis ofertados, discricionariamente, por oportunidade e conveniência da Administração.

5.5 **A licitante se compromete a adequar as estruturas de seu prédio às necessidades do Instituto de Previdência e Assistência dos Servidores do Município de Porto Velho – IPAM no prazo de 15 (quinze) dias a contar da aprovação dos projetos apresentados pela CONTRATADA.**

5.6 A adaptação do edifício seguirá a forma estabelecida no Anexo I – *Condicionantes Técnicas* deste chamamento público. **Os custos de adaptações correrão todos por conta da contratada, devendo ser considerados em sua proposta de valores.**

5.7 A CONTRATADA só fará jus ao recebimento de alugueis após as devidas adaptações e reformas serem aceitas pela Comissão de Locação deste Instituto. Caso a CONTRATADA não realize as adaptações nos termos deste chamamento público, **não será celebrado o contrato e ela estará sujeita a multa de até 6 (seis) alugueis** previstos em sua proposta de valores.

5.8 A pontuação referente à localização do imóvel se dará conforme a proximidade da localização atual do instituto, sendo imprescindível, que o imóvel tenha pontos de ônibus nas proximidades.

6. DA HABILITAÇÃO DO CONTRATADO

6.1 Após a escolha do imóvel, caso o mesmo esteja em perfeitas condições e não necessite de nenhuma benfeitoria, deverão ser entregues os seguintes documentos de habilitação:

I. Jurídica do PROPRIETÁRIO (pessoa FÍSICA):

- a) RG.
- b) CPF.
- c) Em caso de imóvel com vários proprietários é preciso uma procuração dando a autorização para apenas uma pessoa assinar. Isso facilitará o pagamento do aluguel e os trâmites do processo.
- d) No caso em que a imobiliária esteja representando o proprietário do imóvel, deverá ser encaminhado, além da documentação do proprietário e da imobiliária, cópia da procuração ou do contrato de administração do imóvel.

II. Jurídica do PROPRIETÁRIO (pessoa JURÍDICA):

- a) Registro na Junta Comercial, no caso de empresa individual; ou
- b) Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado ou inscrito, em se tratando de sociedades comerciais;
- c) Cédula de identificação dos sócios, ou do diretor, ou do proprietário, ou do representante legal da empresa e procuração, se for o caso.

d) No caso em que a imobiliária esteja representando o proprietário do imóvel, deverá ser encaminhado, além da documentação do proprietário e da imobiliária, cópia da procuração ou do contrato de administração do imóvel.

III. Regularidade Fiscal e Trabalhista:

a) Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica – CNPJ.

b) Prova de situação regular perante o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (CRF), dentro da validade.

c) Prova de regularidade perante a Justiça do Trabalho, demonstrada através da Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, em conformidade com a Lei 12.440/11, dentro da validade.

d) Prova de regularidade para com a Fazenda Federal, mediante apresentação da certidão de débitos relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, abrangendo as contribuições sociais previstas nas alíneas 'a' a 'd' do parágrafo único do art. 11 da Lei no 8.212, de 24 de julho de 1991 (seguridade social – INSS), dentro da validade.

e) Prova de regularidade para com a Fazenda Estadual da sede ou domicílio do licitante, dentro da validade.

6.2 Serão consultados, ainda, para fins de habilitação:

a) Inscrição no Cadastro de Fornecedores do Instituto de Previdência e Assistência dos Servidores do Município de Porto Velho – IPAM.

b) Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS, mantido pela Controladoria-Geral da União (www.portaldatransparencia.gov.br/ceis).

c) Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Atos de Improbidade Administrativa, mantido pelo Conselho Nacional de Justiça (www.cnj.jus.br/improbidade_adm/consultar_requerido.php).

d) Lista de Inidôneos, mantida pelo Tribunal de Contas da União – TCU.

6.3 A consulta aos cadastros será realizada em nome da empresa licitante e também do seu sócio majoritário, por força do artigo 12 da Lei nº 8.429 de 1992, que prevê, dentre as sanções impostas

ao responsável pela prática de ato de improbidade administrativa, a proibição de contratar com o Poder Público, inclusive por intermédio de pessoa jurídica da qual seja sócio majoritário.

6.4 Os documentos deverão ter validade expressa ou estabelecida em Lei, admitidos como válidos, e no caso de omissão, os emitidos há menos de noventa dias.

7. DA CONVOCAÇÃO DO LOCADOR

7.1 A convocação do locador será feita através da emissão e encaminhamento de Instrumento de Pré-Contrato e, posteriormente, de Termo de Contrato.

7.2 A comunicação será realizada preferencialmente via e-mail (informado pela empresa em sua proposta), com aviso de recebimento, acompanhado do Contrato, para impressão, assinatura e devolução via postal. Através do mesmo endereço eletrônico, o IPAM enviará as comunicações necessárias durante a execução do objeto.

7.3 A devolução do Contrato devidamente assinado será no prazo de **até 3 (três) dias úteis**, a contar da data de confirmação do recebimento do comunicado e-mail. No caso de locador de fora do Estado de Rondônia, o prazo de 3 (três) dias úteis será para realizar a postagem da documentação, sendo excluído da contagem de prazo os dias necessários para o Correios entregarem a postagem.

7.4 As comunicações oficiais referentes a presente contratação poderão ser realizadas através de e-mail corporativo, reputando-se válidas as enviadas em e-mail incluído na proposta ou documentos apresentados pela empresa.

7.5 A ciência do ato será a data de confirmação da leitura do seu teor pelo destinatário, sendo considerada válida, na ausência de confirmação, a comunicação na data do término do prazo de 2 (dois) dias úteis, contados a partir da data do seu envio.

7.6 A recusa do locador em formalizar a contratação (pré-contrato e contrato) no prazo informado, durante a vigência da proposta, caracteriza-se como inexecução total da obrigação assumida, sujeitando-a aplicação de penalidades na forma prevista neste documento.

8. DO PRÉ-CONTRATO E DO RECEBIMENTO DO IMÓVEL

- 8.1** Após eleito o imóvel que melhor atenda ao interesse público envolvido, será firmado instrumento de Pré-contrato, contendo todas as condições, prazos e obrigações das partes a serem cumpridas antes de ser formalizada o Contrato de Locação.
- 8.2** Todos os detalhes referentes às melhorias necessárias no imóvel estarão consignados naquele instrumento.
- 8.3** Assinado o Pré-contrato, inicia-se a contagem do prazo para apresentação dos projetos de melhorias e reformas à Comissão, para avaliação e aprovação necessárias.
- 8.4** Aprovados os projetos, inicia-se a contagem do prazo para realização das reformas, conforme item 5.5 deste Edital.
- 8.5** As obras poderão ser acompanhadas *in loco* pelos membros da Comissão ou outros servidores imbuídos desta atividade devido ao seu conhecimento técnico específico.
- 8.6** O objeto da presente contratação só será recebido definitivamente após as devidas adaptações e reformas que o IPAM demandar, em 05 (cinco) dias corridos mediante emissão de Termo de Recebimento Definitivo, após a verificação da conformidade/adequação e consequente aceitação pela Comissão.
- 8.7** A perfeita execução dos projetos no prazo estabelecido será condicionante para a assinatura do CONTRATO DE LOCAÇÃO. O prazo só poderá ser dilatado caso haja justificativa técnica suficiente, ou em caso de força maior alheia à vontade das partes.
- 8.8** Caso não sejam realizadas as melhorias necessárias, ou sua realização não seja devidamente aprovada pelo IPAM, o termo de pré-contrato será considerado automaticamente rescindido e perderá todos os seus efeitos jurídicos e CONTRATADA **estará sujeita a multa de até 6 (seis) aluguéis** previstos em sua proposta de valores.

9. DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

- 9.1** Considerando as particularidades da presente contratação além da provável necessidade da realização de reformas/adaptações no imóvel eleito – e os custos delas decorrentes – o pagamento será realizado de forma:

a) O início da locação será coincidente com o prazo definido no item 8.6 (expedição do recebimento definitivo do imóvel), a partir de quando a Contratante realizará, em parcela mensal;

9.2 O pagamento será efetuado através de ordem bancária e depósito em conta-corrente indicada pelo Contratado, à vista da fatura/nota fiscal/documento similar, devidamente certificada, sendo efetuada a retenção na fonte dos tributos e contribuições elencadas nas disposições determinadas pelos órgãos fiscais e fazendários, em conformidade com as legislações e instruções normativas vigentes, observada ainda a ordem cronológica de sua exigibilidade.

9.3 Deve acompanhar a fatura toda a documentação necessária à comprovação de que o contratado mantém-se regular em todas as condições previstas para habilitação na contratação.

10. DOS REAJUSTES

10.1 Os valores dos alugueis serão reajustados anualmente, conforme índice IGP-M fornecido pela Fundação Getúlio Vargas. O início da contagem do período de aluguel será a data de aceite da edificação, devidamente adaptada para as necessidades deste Instituto, pela Comissão de Locação do Imóvel estabelecida pela Portaria nº 428/2018/IPAM.

10.2 A data de aceite da edificação será considerada a data de “aniversário” da locação do imóvel. Em todo aniversário a CONTRATADA deverá requerer correção do aluguel, a qual será calculada pela Comissão de Locação do Imóvel.

10.3 A forma de cálculo da parcela de reajuste do aluguel seguirá o padrão de reajustes de aluguéis do mercado, sendo aplicado o índice IGP-M acumulado nos 12 meses de vigência do contrato vezes o valor do aluguel. A parcela de reajuste será acrescida no valor no aluguel corrente.

11. DAS OBRIGAÇÕES CONTRATUAIS

11.1 São obrigações do locatário:

- a) Garantir, durante o tempo de locação, o uso pacífico do imóvel alugado;
- b) Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

- c) Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- d) Exibir, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;
- e) Receber o pagamento do aluguel nas condições pactuadas;
- f) Apresentar quitação ou recibo de pagamento com discriminação de importâncias pagas à LOCATÁRIA, para efeitos do acompanhamento da regularidade jurídica e fiscal;
- g) Fornecer 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 LOCATÁRIA;
- h) Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;
- i) Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso e, inclusive, adaptado para as necessidades do IPAM, conforme Anexo I deste Edital, livre de quaisquer ônus que possam impedir a execução do contrato, bem como recebê-lo ao final da locação, após vistoria realizada por um representante de cada parte;
- j) Manter todas as condições de aceitabilidade das propostas bem como habilitação.

12. DA FISCALIZAÇÃO

12.1 A fiscalização da contratação será exercida pela Comissão que será designada pelo Diretor-Presidente sob supervisão da Gerência Administrativa – contato pelo telefone (69) 3211-8158 e-mail: gead@ipam.ro.gov.br, a qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato, e de tudo dará ciência à Administração.

12.2 A fiscalização de que trata este item não exclui nem reduz a responsabilidade da prestadora de serviços, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior, e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade da Administração ou de seus agentes e prepostos, de conformidade com o art. 70 da Lei nº 8.666, de 1993.

12.3 Na fiscalização e acompanhamento da execução contratual, o fiscal do contrato atenderá as disposições constantes do Manual de Gestão de Contratos do Tribunal de Contas do Estado de Rondônia (Res. Nº 151/2013).

13. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

13.1 Ao contratado que, sem justa causa, não cumprir as obrigações assumidas ou infringir os preceitos legais, ressalvados os casos fortuitos ou de força maior, devidamente justificados e comprovados, aplicar-se-ão, conforme a natureza e gravidade da falta cometida, as sanções pertinentes à espécie prescritas pela Lei nº 8.666/93, e previstas no Edital e/ou Contrato.

13.2 As multas aplicadas seguirão os seguintes critérios:

I. Multa moratória, nos seguintes percentuais:

- a)** No atraso injustificado da execução do objeto contratado, ou por ocorrência de descumprimento contratual, 0,33% (trinta e três centésimos por cento) por dia sobre o valor anual dos alugueis, limitado a 20% (vinte por cento).
- b)** Nas hipóteses em que o atraso injustificado no adimplemento das obrigações seja medido em horas, aplicar-se-á mora de 0,33% (trinta e três centésimos por cento) por hora sobre o valor anual dos alugueis, limitado a 20% (vinte por cento).
- c)** No caso de atraso injustificado para a execução do objeto, 0,5% (cinco décimos por cento) ao dia sobre o valor anual dos alugueis, incidência limitada a 10 (dez) dias.
- d)** Na hipótese de atraso injustificado para execução do objeto, superior a 10 (dez) dias, 15% (quinze por cento) sobre o valor anual dos alugueis.
- e)** Em caso de reincidência no atraso de que tratam as alíneas “a”, “b” e “c” quando da ocorrência do 3º (terceiro) atraso, poderá ser aplicada sanção mais grave prevista e sem prejuízo de outras cominações.
- f)** Caso a multa a ser aplicada ultrapasse os limites fixados nas alíneas “a” e “b”, poderá ser aplicada sanção mais grave e sem prejuízo de outras cominações.

II. Multa contratual, por inadimplemento absoluto das obrigações, nos seguintes percentuais:

- a) Pelo descumprimento total, 50% (cinquenta por cento) sobre o valor anual dos alugueis;
- b) Pelo descumprimento parcial, até 40% (quarenta por cento) sobre o valor anual dos alugueis, levando em consideração para fixação do valor final, a relevância da parcela inadimplida – aplicável apenas em hipóteses excepcionais, devidamente fundamentadas;
- c) Caracteriza-se como inadimplemento absoluto, descumprimento total, a hipótese da empresa se recusar a formalizar o contrato no prazo estabelecido pela Contratante.

13.3 A aplicação de quaisquer das penalidades ora previstas não impede a rescisão contratual.

13.4 A aplicação das penalidades será precedida da concessão de oportunidade para exercício da ampla defesa e do contraditório, por parte do contratado, na forma da lei.

13.5 Reabilitação perante a autoridade que aplicou a penalidade será concedida sempre que o contratado ressarcir a Administração pelos prejuízos resultantes e após decorrido o prazo da sanção aplicada.

13.6 Os prazos para adimplemento das obrigações consignadas no presente Instrumento Convocatório admitem prorrogação nos casos e condições especificados no § 1º do art. 57 da Lei nº 8.666/93, devendo a solicitação dilatória, sempre por escrito, ser fundamentada e instruída com os documentos necessários à comprovação das alegações, recebida contemporaneamente ao fato que ensejá-la, sendo considerados injustificados os atrasos não precedidos da competente prorrogação.

13.7 As multas, aplicadas após regular processo administrativo, serão descontadas dos pagamentos eventualmente devidos ao Contratado.

14. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

14.1 A celebração do chamamento, bem como da pontuação e ordem de classificação não confere aos proponentes qualquer tipo de garantia, preferência ou exclusividade na presente contratação.

14.2 É defeso ao CONTRATADO subcontratação total ou parcial do objeto deste ajuste, bem como a sua cessão ou transferência total ou parcial.

- 14.3** Na análise da documentação, a Comissão poderá sanar erros ou falhas que não alterem a substância dos documentos e a sua validade jurídica, mediante despacho fundamentado, atribuindo-lhes validade e eficácia para fins de habilitação.
- 14.4** É facultado à Administração, a qualquer momento, promover diligências para esclarecer ou complementar a instrução de assunto relacionado ao presente chamamento.
- 14.5** Nenhuma indenização será devida aos participantes do chamamento por qualquer providência relativa à sua participação no procedimento.
- 14.6** Os casos omissos serão resolvidos pela Procuradoria Geral do Instituto, que decidirá com base na legislação vigente.
- 14.7** O aviso do presente Chamamento Público será publicado no Diário Oficial do Município e em jornal de grande circulação no Estado de Rondônia.
- 14.8** A íntegra deste Edital estará disponível para retirada gratuitamente no endereço eletrônico www.ipam.ro.gov.br, ou das 08 h:00 min. às 14 h:00 min, de segunda a sexta-feira, na Sede do IPAM, situada na Rua Drº Lourenço Antônio Pereira Lima, 2760, Bairro: Embratel em Porto Velho/RO – Telefone: (069) 3211-8166, devendo o interessado providenciar Pen Drive para a cópia eletrônica, bem como podendo ser solicitado pelo e-mail cpl@ipam.ro.gov.br.

Porto Velho, 13 de Setembro de 2018.

PRESIDENTE DA COMISSÃO

MEMBRO DA COMISSÃO

MEMBRO DA COMISSÃO

MEMBRO DA COMISSÃO

ANEXO I – CONDICIONANTES TÉCNICAS LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA SEDIAR O IPAM

O Instituto de Previdência e Assistência dos Servidores do Município de Porto Velho – IPAM, situado na Rua Antônio Lourenço Pereira Lima, 2774, Bairro: Embratel, Porto Velho/RO, representado pelo Diretor-Presidente, o Sr. Ivan Furtado de Oliveira, e pela Comissão de Locação de Imóvel, designada pela Portaria nº 428, de XX de XX de XX, estabelece quais serão as condições técnicas para a locação de imóvel para abrigar o Instituto.

1. CONDICIONANTES TÉCNICAS

1.1 Todas as edificações que responderem o Chamamento Público serão pontuadas conforme os critérios objetivos constantes no Anexo II do edital de Chamamento Público. A pontuação máxima que uma edificação pode atingir é de 110 (cento e dez) pontos, sendo que alguns critérios, caso não atendidos, automaticamente desclassificam as edificações, como exemplo o tamanho da edificação.

1.2 O critério de pontuação visa dar maior objetividade e racionalidade a um processo que é eminentemente discricionário, portanto o processo de se pontuar e classificar as edificações não gera nenhum direito as melhores classificadas.

1.3 Devidamente pontuadas as empresas serão classificadas as cinco melhores edificações com base no processo de pontuação objetiva, as demais edificações serão desclassificadas. Em um momento posterior serão consideradas das 5 (cinco) edificações que obtiveram as melhores notas, os valores das propostas que servirão para a decisão final do IPAM, que levará em conta eminentemente a relação custo x benefício.

1.4 O IPAM decidirá entre as cinco melhores edificações pontuadas levando em consideração as características da edificação e de igual forma o valor do aluguel mensal ofertado pela licitante interessada. Assim, para o IPAM importa tanto as características do imóvel, quanto o valor a ser dispendido com a locação da edificação, sendo que a decisão realizará ponderações de custo x benefício para o Instituto. O prazo para a locação será de 5 (cinco) anos, prorrogáveis por mais 5 (cinco) anos.

1.5 As propostas deverão considerar todos os custos necessários com adaptações no edifício, pois, como se verá com maiores detalhes abaixo, a edificação que será locada deverá ser entregue com plena capacidade de:

- a) suporte estrutural.
- b) acessibilidade.
- c) prevenção e combate a incêndio e pânico.
- d) instalações elétricas, telefonia e lógica.
- e) climatização.

É de extrema importância que as futuras interessadas entendam plenamente as necessidades do IPAM e também vislumbrem os possíveis custos e prazos que serão dispendidos com as adaptações dos seus respectivos edifícios, pois o presente Instituto arcará somente com o custo dos alugueis, e as possíveis interessadas poderão ser sancionadas caso não atendam as condições deste Chamamento Público. Todas as dúvidas poderão ser sanadas com a Comissão de Locação de Imóvel, através do telefone (69) 3211-8166 ou e-mail cpl@ipam.ro.gov.br.

1.6 Custos com divisórias e mobiliários serão arcados pelo IPAM, portanto tais valores não devem onerar as propostas das licitantes interessadas no chamamento público. As divisórias serão do tipo colmeia com vidros na parte superior.

1.7 O fluxograma de procedimentos que integrarão a locação do imóvel para o IPAM está abaixo disposto:

1. Recebimento das propostas de imóveis conjuntamente com a proposta de valores (prazo de preparação de propostas de 15 (quinze) dias corridos da abertura do chamamento).
2. Pontuação e classificação dos imóveis interessados.
3. Análise das propostas das 5 edificações melhores pontuadas e seleção da melhor edificação (decisão baseada na relação custo vs benefício).
4. Entrega do levantamento cadastral pela contratada (é imprescindível que a contratada entregue um levantamento cadastral fidedigno).
5. Execução de Layouts pelo IPAM.
6. Apresentação de projetos e adequações pela contratada (devem vir devidamente acompanhados das ART's/RRT's).
7. Aprovação dos projetos pela Comissão de Locação de Imóvel.
8. Negociação de valores entre o IPAM e a licitante escolhida (o IPAM avaliará se o preço ofertado

está condizente com o mercado local).
9. Instrução do processo pela Comissão de Locação de Imóvel e confecção da Minuta de Pré-Contrato e Contrato.
10. Análise de todo processo pela Procuradoria-Geral do IPAM.
11. Assinatura do Pré-Contrato.
12. Execução das reformas e adaptações (prazo máximo de 15 dias, a instalação de elevador poderá ocorrer em 180 dias, caso necessário).
13. Recebimento do imóvel pelo IPAM.
14. Assinatura e início da execução do contrato (etapa em que Empresa passará a fazer jus ao recebimento de alugueis).

1.8 Como visto acima, após a escolha da edificação que melhor atenda ao IPAM, a Comissão de Locação de Imóvel do IPAM produzirá um projeto arquitetônico (layout) identificando como serão dispostas os setores do IPAM. Este projeto será encaminhado para a vencedora do certame que deverá realizar os projetos/laudos para garantir as seguintes funcionalidades no edifício:

- a) laudo atestando a capacidade de suporte estrutural da edificação;
- b) projetos que tornem a edificação acessível ou adaptada;
- c) projetos que tornem a edificação plenamente capaz no quesito de Prevenção, Controle e Combate a Incêndios e Pânico;
- d) projetos das redes elétricas, telefonia e lógica;
- e) projetos dos sistemas de climatização.

1.9 Os projetos serão aprovados pela Comissão de Locação de Imóvel do IPAM, após a aprovação a CONTRATADA terá 15 (quinze) dias corridos para realizar todas as adaptações necessárias em sua edificação. Somente a instalação de elevadores, caso esses se façam necessários, poderá ocorrer em até 180 (cento e oitenta) dias corridos devido ao período de fabricação das máquinas.

1.10 **Todas as adaptações serão executadas pela contratada e deverão ser consideradas em suas propostas de preços.** O IPAM em momento algum arcará com o custo destas adaptações e somente receberá a edificação para o início do uso após a aprovação das adaptações por parte da Comissão de Locação de Imóvel do IPAM.

1.11 Os alugueis só serão pagos após a assinatura do contrato entre as partes, a qual só ocorrerá após a entrega e recebimento das adaptações. Considerar-se-á como a data de recebimento da edificação o dia em que a Comissão de Locação de Imóvel do IPAM aprovar as adaptações realizadas no edifício e recebê-lo para que o IPAM possa alocar seus setores na edificação. Para maior segurança da contratada, anteriormente a realização das reformas será realizado um pré-contrato, conforme tabela acima.

1.12 Por óbvio, edificações que já atendam os critérios de acessibilidade, PCCI e que contém boas instalações necessitarão de adaptações relevantemente menores ante as edificações que não contém essas características. Todavia essas são características de edificações que já se adaptaram para as leis e normas vigentes, sendo uma vantagem competitiva de investidores que já se prepararam em decorrência das novas legislações.

1.13 As condicionantes técnicas para a locação da edificação, bem como os prazos e as sistemáticas que serão adotados para adaptar o edifício escolhido para o IPAM estão abaixo listados.

2 CAPACIDADE DE SUPORTE ESTRUTURAL DA EDIFICAÇÃO

2.1 A edificação que o IPAM visa locar deve ser capaz de suportar as ações previstas na estrutura. A edificação se destinará predominantemente para o uso da sede administrativa do IPAM e atendimento aos segurados e dependentes.

3 ADAPTAÇÕES DE ACESSIBILIDADE

3.1 É imprescindível para o IPAM que a edificação a ser locada, seja do tipo acessível ou adaptada, nos termos das leis e normas vigentes, haja vista o atendimento de aposentados e usuários da assistência à saúde. Caso a edificação não seja, ela deverá ser adaptada pelo proprietário e o custo desta adaptação deverá ser considerado nos alugueis que serão pagos pelo IPAM.

3.2 O terreno e construção deverão estar adaptados à NBR 9050/2015, Decreto-Lei 5296/2004 e Lei Federal 10.098/2000. Desde a sua calçada até o ambiente interno, contemplando:

1-Escadas acessíveis, rampa com inclinação adequada, ou plataforma elevatória, ou elevador, caso o edifício tenha 1 pavimento ou mais ou desníveis.

2-Banheiros acessíveis: uma unidade por pavimento, onde houver ou onde a legislação obriga a ter sanitários. Recomenda-se que a distância a ser percorrida a partir de qualquer ponto da edificação até o sanitário ou banheiro acessível seja de até 50 m.

3-Calçadas acessíveis de acordo com a NBR 9050/2015 e lei de padronização de calçadas, Lei 1.954/2011.

4-Piso tátil, corrimão e/ou guarda-corpo adequados, quando houver necessidade.

5-Dois por cento das vagas de estacionamento reservados para pessoas com deficiências e cinco por cento reservados para pessoa idosa, de acordo com a Resolução 303 e 304/2008.

3.3 O projeto de adaptações passará pelo crivo da Comissão de Locação de Imóvel do IPAM, que poderá aprová-lo ou recusá-lo, a depender de sua aderência às leis e às normas vigentes. O prazo para a apresentação deste projeto de adequações será de 15 (quinze) dias corridos, a contar da apresentação dos projetos arquitetônicos pelo IPAM. Caso a empresa não cumpra esse prazo ela poderá ser desqualificada e sancionada em até 6 (seis) aluguéis previstos em sua proposta de preços. Lembrando que não existe acessibilidade parcial, portanto os itens contemplados neste escopo técnico são mínimos, ou seja, o projeto de acessibilidade deverá adequar-se a NBR 9050/2015 por completo.

3.4 Após a aprovação do projeto a empresa deverá executá-lo no prazo máximo de 15 (quinze) dias, caso ela não cumpra esse prazo ela poderá ser desqualificada e sancionada em até 6 (seis) aluguéis previstos em sua proposta de preços. A exceção fica com o fornecimento de equipamentos de transporte vertical (elevadores e plataformas elevatórias). Dado ao tempo de fabricação, esses equipamentos poderão ser instalados em até 180 (cento e oitenta) dias corridos da aprovação dos projetos.

4. ADAPTAÇÕES RELATIVAS À PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO E PÂNICO

4.1 Bem como no caso da acessibilidade do edifício, é imprescindível para o IPAM que a edificação atenda todos os critérios de prevenção e combate a incêndio e pânico, haja vista que se trata de uma edificação pública, eventualmente com a presença de várias pessoas em seu interior. A

edificação deverá estar compatível com a NBR 9077/2001 e Lei 3.924/2016 que dispõe sobre as normas de segurança contra incêndio e evacuação de pessoas e bens.

4.2 Caso a edificação que venha a ser escolhida no chamamento público não atenda de pronto às exigências relativas ao combate e prevenção de incêndio e pânico, ela deverá ser adaptada pela CONTRATADA. A sistemática para estas adaptações será a seguinte: apresentação dos layouts por parte do IPAM; apresentação de projeto de adaptações pela CONTRATADA com a apresentação do protocolo de entrada no Corpo de Bombeiros (15 dias corridos); aprovação por parte da Comissão de Locação de Imóvel do IPAM e; realização das adaptações pela CONTRATADA em 15 dias corridos.

4.3 O prazo para a apresentação do projeto das adaptações será de 15 (quinze) dias a contar da apresentação dos layouts pelo IPAM. Após a aprovação dos projetos a empresa terá 15 (quinze) dias para concluir as adaptações em seu edifício. O não cumprimento dos dispositivos ou prazos mencionados poderão levar a desqualificação da empresa, bem como a multa no valor de até 6 (seis) aluguéis previstos na proposta de preços da empresa vencedora.

5. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS, TELEFONIA E LÓGICA

5.1 Outro ponto imprescindível para o uso do IPAM da futura edificação locada é que as instalações elétricas e rede lógica atendam as necessidades do Instituto e que estejam de acordo com as leis e as recomendações da NBR 5410/04 e 5419/15. Portanto, a edificação que vencerá o chamamento público deverá adaptar suas instalações elétricas aos layouts que o IPAM apresentará. A parte passiva da rede de telefonia e lógica deverá ser fornecida e instalada pela CONTRATADA, inclusive o fornecimento do rack e *patch panel*. O material utilizado deverá ser categoria 6 e a concepção da instalação deverá ser cabeamento estruturado, inclusive com tomada RJ45 fêmea para telefonia. Deverá ser fornecido dois *patch cord*, categoria 6, para cada ponto de lógica.

5.2 A sistemática de adaptações seguirá a lógica das demais adaptações, passando por:

- a) apresentação dos projetos arquitetônicos pelo IPAM.
- b) elaboração dos projetos de instalações elétricas, telefonia e lógica pela CONTRATADA (15 dias corridos);
- c) aprovação dos projetos por parte do IPAM e;

d) execução das adaptações (15 dias corridos).

5.3 Ressalta-se que todos os custos desta e das outras adaptações deverão ser considerados na proposta de preços das licitantes interessadas.

5.4 É imprescindível que o imóvel possua transformador de poste entre 140 e 150 Kva. Caso não possua, que seja possível a adequação conforme a necessidade do IPAM.

6. CLIMATIZAÇÃO

6.1 Por fim, a última necessidade imprescindível do IPAM é que a edificação tenha um sistema de climatização adequado para o fim que ela se destinará. Portanto, a edificação que vencerá o chamamento público deverá adaptar seu sistema de ar-condicionado para as divisões e layouts que o IPAM demandar.

6.2 Como existem dois sistemas de climatização com diferenças relevantes (sistemas por meio de vários splits e sistemas centrais), o IPAM estabelecerá duas maneiras distintas para tratar ambos os sistemas.

6.3 No caso das edificações com sistemas centrais (self, VRF, chiller etc.) a contratada deverá, caso necessário, realocar dutos e evaporadores garantindo boa climatização dos ambientes que o IPAM demandar. As edificações que se utilizam de vários climatizadores separados (splits) o IPAM demandará que a CONTRATADA realize a instalação das tubulações de cobre e dreno dos condicionadores de ar, sendo que a CONTRATANTE fornecerá e instalará os equipamentos de condicionamento de ar. Noutras palavras, caberá a CONTRATADA dispor de toda a instalação primária (tubulações, elétrica e isolamentos), ficando a cargo do IPAM o fornecimento e instalações dos splits.

6.4 A sistemática de adaptações também seguirá a lógica das demais adaptações, passando por:

- a) apresentação dos layouts pelo IPAM;
- b) elaboração dos projetos de climatização pela CONTRATADA (15 dias corridos);
- c) aprovação dos projetos por parte do IPAM e;
- d) execução das instalações (15 dias corridos).

6.5 Ressalta-se que todos os custos desta e das outras adaptações deverão ser considerados na proposta de preços das licitantes interessadas.

6.6 Ressalta-se ainda que, caso o imóvel possua condicionadores de ar instalados em boa qualidade, não será necessário a remoção dos mesmos, os quais serão utilizados pelo IPAM, devendo os custos de uso e depreciação constar no valor final da proposta de preços.

7. FECHAMENTOS E DIVISÕES DAS SALAS

7.1 O IPAM necessita de uma edificação com vãos-livres amplos, pois a edificação se destinará majoritariamente ao uso de salas administrativas. Assim, existe a condicionante de que as salas da edificação serão readequadas ao projeto layout apresentado pelo IPAM, ou seja, dependendo da estrutura da parede (alvenaria, gesso, PVC, divisória “eucatex”) a mesma deverá ser demolida pela CONTRATADA para se adequar as necessidades do IPAM.

7.2 Logo, caso a edificação vencedora não conte com este tipo de estrutura, serão necessárias adaptações neste sentido para que o IPAM possa utilizar a edificação. Caberá a CONTRATADA a retirada de fechamentos em alvenaria, forro etc., bem como as obras complementares decorrentes de tais adaptações. A sistemática destas adaptações seguirá a mesma lógica das demais.

8. BANHEIROS COMUNS E ESTACIONAMENTO

8.1 O IPAM necessita de uma edificação que contenha número mínimo de louças sanitárias e estacionamento adequado com número de vagas correspondente com o tamanho da edificação.

8.2 Banheiros comuns – sabendo que terão em média 230 pessoas (entre servidores e público externo) e que, de acordo com a NR 24, deverão ser previstos a cada 20 funcionários 1 bacia sanitária e 1 lavatório. Desta forma a edificação deverá possuir doze bacias sanitárias e doze lavatórios para cada gênero, sendo dois mictórios a mais para o sexo masculino. Tratando-se de pavimento onde encontra-se o atendimento dos usuários da assistência à saúde deverá possuir, no mínimo, dois vasos e dois lavatórios para cada gênero, sendo dois mictórios a mais para o sexo masculino.

8.3 Estacionamento – O edifício deverá possuir 10 vagas para os carros oficiais, além de vagas para pessoas com deficiência, no trajeto do estacionamento até o edifício.

9. MANUTENÇÃO

9.1 Toda a manutenção de sistemas menores, tais como: distribuição elétrica, ramais e sub-ramais de hidráulica, pequenos reparos e acabamentos, sistema de T.I e telefonia etc., ficará a cargo do IPAM.

9.2 Sistemas de maior relevância, como: sistemas estruturais, telhados, estabilidade do solo, entrada da rede elétrica, caixa d'água etc., serão de responsabilidade única e exclusiva do proprietário do imóvel. Caso haja alguma falha nestes sistemas, caberá a CONTRATADA resolver no menor prazo possível.

9.3 Exemplificado, um pequeno vazamento hidráulico será resolvido pela equipe de manutenção predial do IPAM, não importando em nenhum custo a CONTRATADA. No entanto, já um eventual problema estrutural será de total responsabilidade da CONTRATADA, cabendo a ela resolvê-lo o mais rápido possível sem nenhum custo ao IPAM.

Porto Velho, 13 de setembro de 2018.

Engenheiro da Comissão de Locação de Imóvel
Portaria nº 428/2018/IPAM

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 02/2018/IPAM

ANEXO II – Critérios para pontuação dos imóveis

Dos critérios para locação, da pontuação e da classificação dos imóveis

1. Os critérios técnicos abaixo relacionados visam classificar os imóveis que mais se adequam as necessidades do IPAM, dentre os qualificados caberá ao IPAM decidir, de forma totalmente discricionária, qual o edifício que melhor atende suas necessidades. Caberá à Comissão de Locação de Imóvel do IPAM enquadrar os edifícios nos critérios técnicos para determinação a pontuação de cada edificação.
2. A classificação das edificações não cria nenhuma obrigatoriedade do IPAM em locar os edifícios, em qualquer momento a instituição poderá descontinuar o processo de locação. O fato de uma edificação acabar por ser qualificada em primeiro ou em segundo lugar não lhe dá o direito de ser escolhida, caberá ao gestor do IPAM analisar as propostas de preços conjuntamente com as pontuações das edificações para decidir, com base nos princípios constitucionais, qual a edificação que melhor atende às suas necessidades.
3. As pontuações para cada item de avaliação, bem como os critérios de avaliação das edificações, estão dispostos no quadro abaixo:

ITEM	CRITÉRIOS DE PONTUAÇÃO PARA CLASSIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS		
1.0	MODO DE AFERIÇÃO		
1.1	ÁREA ÚTIL DE CONSTRUÇÃO		
1.1	Acima de 2000 m ²	10	A área construída da edificação em projeção conta com mais de 2000 m ² . Será aceito como metragem construída quadrada somente a área das edificações que se destinem as necessidades do IPAM (escritórios, almoxarifado, banheiros, etc.), sendo desconsideradas as áreas das edificações adjacentes (guaritas, coberturas de estacionamentos, casas de máquina, etc). Beirais e telhados que avancem além das paredes perimetrais dos edifícios não serão considerados nos cálculos das áreas.
1.2	Entre 1800 m ² e 2000 m ²	8	A área construída da edificação em projeção conta com mais de 1800 m ² até o limite de 2000 m ² . Os métodos e critérios de aferição seguirão o modelo acima mencionado.
1.3	Entre 1700 m ² e 1800 m ²	6	A área construída da edificação em projeção conta com mais de 1700 m ² até o limite de 1800 m ² . Os métodos e critérios de aferição seguirão o modelo acima mencionado.
1.4	Entre 1600 m ² e 1700 m ²	4	A área construída da edificação em projeção

1.5	Abaixo de 1600 m ²	0	<p>conta com mais de 1600 m² até o limite de 1700 m². Os métodos e critérios de aferição seguirão o modelo acima mencionado.</p> <p>A área construída da edificação em projeção abaixo de 1600 m². Os métodos e critérios de aferição seguirão o modelo acima mencionado.</p>
-----	-------------------------------	---	--

ITEM		CRITÉRIOS DE PONTUAÇÃO PARA CLASSIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS	
3.0 DISTANCIAMENTO		PONTUAÇÃO	MODO DE AFERIÇÃO
2.1	Zona R3	10	Considerando o Mapa de Zoneamento (em anexo) da cidade de Porto Velho-RO.
2.2	Zona C	8	Considerando o Mapa de Zoneamento (em anexo) da cidade de Porto Velho-RO.
2.3	Zona ZA	5	Considerando o Mapa de Zoneamento (em anexo) da cidade de Porto Velho-RO.
2.4	Zona R2	2	Considerando o Mapa de Zoneamento (em anexo) da cidade de Porto Velho-RO, considerando a Rua Rio Madeira até o limite da Rua Guaporé.
2.5	Outra zona	Desqualificada	Edificações em outras zonas não atenderão as necessidades do IPAM.

*** Observações: 1. A Zona R3 encontra-se classificada com a maior pontuação em virtude da maior proximidade em relação a localização atual do instituto.**
2. É imprescindível que o imóvel possua pontos de ônibus nas proximidades.

ITEM		CRITÉRIOS DE PONTUAÇÃO PARA CLASSIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS	
3.0 FORMATO DO PRÉDIO		PONTUAÇÃO	MODO DE AFERIÇÃO
3.1	Vãos livres grandes sem paredes de alvenaria	10	A edificação conta com grandes vãos-livres, possibilitado um bom uso pelo IPAM.
3.2	Divisórias removíveis	7	A edificação usa divisórias removíveis, sendo possível a abertura ou fechamento de salas.
3.3	Paredes de Alvenaria	4	A edificação conta majoritariamente com fechamentos em alvenaria.

ITEM		CRITÉRIOS DE PONTUAÇÃO PARA CLASSIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS	
4.0 ESTACIONAMENTO		PONTUAÇÃO	MODO DE AFERIÇÃO
1.1	Estacionamento com acessibilidade vinculado ao	10	Estacionamento ligado e próximo as edificações com acessibilidade plena.

	prédio			
4.2	Estacionamento sem acessibilidade (com adequações) vinculados ao prédio	8		Estacionamento ligado e próximo as edificações sem acessibilidade plena, porém com viabilidade técnica para sofrer adequações com o intuito de atender as normas de acessibilidade.
4.3	Estacionamento com acessibilidade afastado ao prédio	4		Estacionamento afastado das edificações principais, porém atendendo as normas de acessibilidade.
4.4	Estacionamento sem acessibilidade afastado ao prédio	2		Estacionamento sem acessibilidade e afastado das edificações principais.
4.5	Edificação sem estacionamento	Desqualificada		Edificação sem estacionamento

*** Observação: 1. É imprescindível que o imóvel atenda a quantidade mínima de 10 vagas para carros oficiais do IPAM.**

ITEM		CRITÉRIOS DE PONTUAÇÃO PARA CLASSIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS	
		PONTUAÇÃO	MODO DE AFERIÇÃO
5.0	ACESSIBILIDADE (BANHEIROS, ESCADAS, ACESSOS, ETC)		
5.1	Edifício com acessibilidade plena	10	Edifício que atende plenamente à norma ABNT NBR 9050/2015 e que já provado nas secretarias municipais competentes (SEMTRAN, SEMUR e CBMRO).
5.2	Edifício não plenamente acessível mas com possibilidade de adequações	4	Edifício sem acessibilidade plena, porém com viabilidade técnica para se tornar um edifício acessível ou adaptado.
5.3	Edifício sem acessibilidade com baixa viabilidade de adequações	0	Edifício com os critérios de acessibilidade prejudicados e onde suas adaptações seriam demasiadamente onerosas.

ITEM		CRITÉRIOS DE PONTUAÇÃO PARA CLASSIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS	
		PONTUAÇÃO	MODO DE AFERIÇÃO
6.0	BANHEIROS COMUNS		
6.1	Quantidade de bacias, mictórios e lavatórios superior ao necessário	10	Quantidade de bacias sanitárias, mictórios e lavatórios superiores ao determinado pela Norma Regulamentadora nº 24.
6.2	Quantidade de bacias, mictórios e lavatórios necessária	9	Quantidade de bacias sanitárias, mictórios e lavatórios condizentes com o determinado pela Norma Regulamentadora nº 24.
6.3	Quantidade de bacias, mictórios e lavatórios	0	Quantidade de bacias sanitárias, mictórios e lavatórios abaixo do determinado pela Norma

	insuficientes		Regulamentadora nº 24, porém com possibilidade de adequações.
6.4	Quantidade de bacias, mictórios e lavatórios insuficiente e sem possibilidade de adequação	Desqualificada	Quantidade de bacias sanitárias, mictórios e lavatórios condizentes com o determinado pela Norma Regulamentadora nº 24, e sem possibilidade de adequações.

ITEM		CRITÉRIOS DE PONTUAÇÃO PARA CLASSIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS	
		PONTUAÇÃO	MODO DE AFERIÇÃO
7.0	COMBATE A INCÊNDIO		
7.1	Compatível com NBR9077/2001 e Lei 3.924/16	10	A edificação conta com todos os sistemas exigidos pela NBR 9077/2001 e Lei 3.924/2016, bem como com sistema de SPDA compatível com a Norma 5419/2015. Passou recentemente por vistoria do CBMRO tendo laudo de vistoria do Corpo de Bombeiros aprovado.
7.2	Edifício com possibilidade de adequações	5	O edifício conta com certificado antigo de funcionamento expedido pelo CBMRO, devendo ser adequado para satisfazer as NBR's 9077/2001, a Lei 3.924/2016 e a Norma 5419/2015.
7.3	Não compatível	Desqualificada	Edifício nunca vistoriado pelo CBMRO e não possui, ou possui precariamente, os sistemas de proteção contra incêndio e pânico.

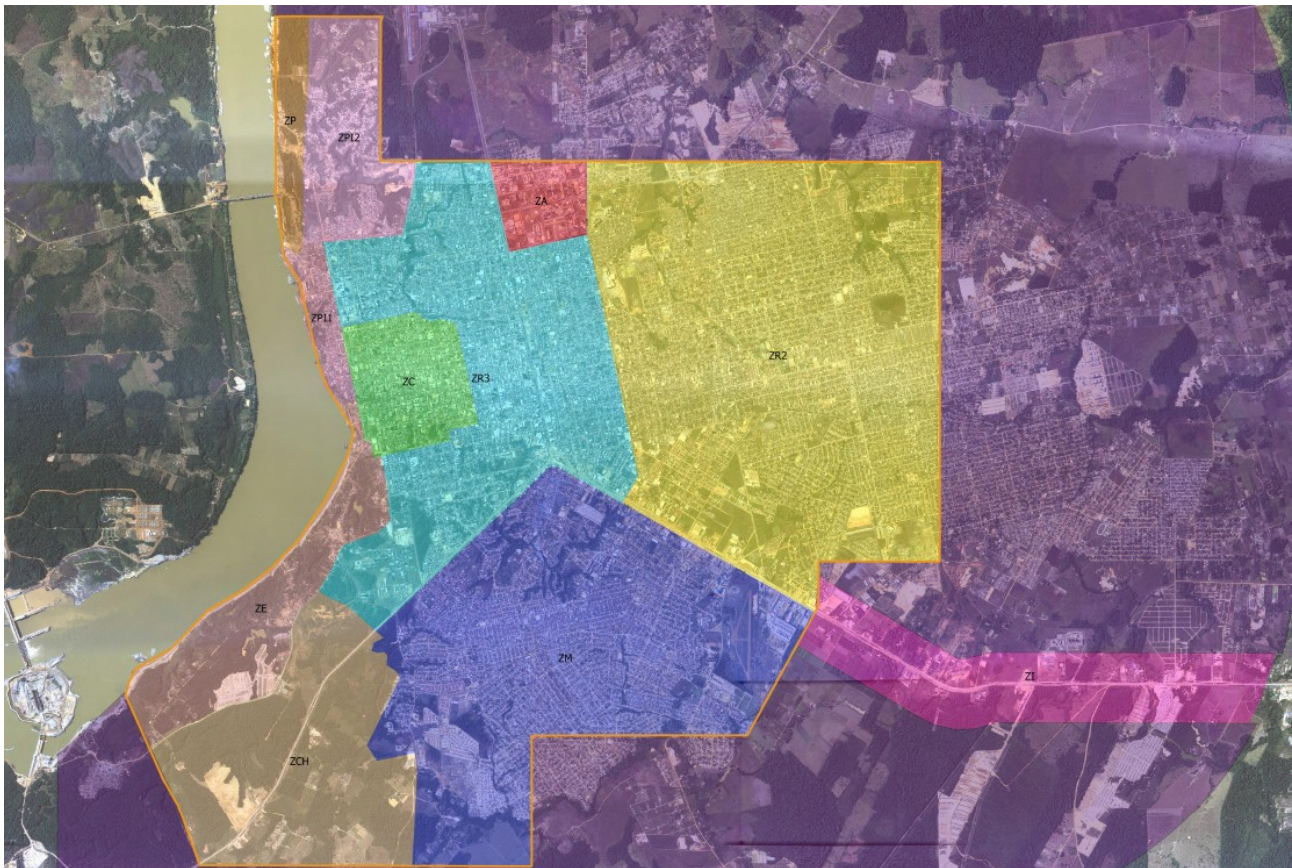
ITEM		CRITÉRIOS DE PONTUAÇÃO PARA CLASSIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS	
		PONTUAÇÃO	MODO DE AFERIÇÃO
8.0	INSTALAÇÕES LÓGICA, TELEFONIA E ELÉTRICA		
8.1	Edifício com elétrica, telefonia e lógica capaz de atender as necessidades do IPAM	10	Edifício conta com uma entrada robusta e com quadros de distribuição com tamanho suficiente para possibilitar a derivação de circuitos para diversas estações de trabalho. Também conta com rede lógica e telefonia já instalada e disponível para uso. Além disso, conta com transformador de poste (entre 140 e 150 Kva).
8.2	Rede elétrica adequada, rede lógica e telefonia com necessidade de ajustes/inexistente	6	Edifício conta com uma entrada robusta e com quadros de distribuição com tamanho suficiente para possibilitar a derivação de circuitos para diversas estações de trabalho, porém a rede lógica e telefonia é muito precária ou inexistente. Caso não possua transformador (entre 140 e 150 Kva), que seja possível adequar.
8.3	Rede elétrica, telefonia e lógica insuficiente	2	Edifício necessita de adaptações robustas nas redes de elétrica, lógica e telefonia. Caso não

possua transformador (entre 140 e 150 Kva), que seja possível adequar.

ITEM		CRITÉRIOS DE PONTUAÇÃO PARA CLASSIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS	
CLIMATIZAÇÃO		PONTUAÇÃO	MODO DE AFERIÇÃO
9.0	Edificação tem climatização totalmente suficiente para atender as necessidades do IPAM	10	A quantidade de BTUS do sistema de refrigeração deve ser igual ou superior à quantidade que o IPAM demandar. A disposição dos condicionadores de ar cumprem todo o espaço ocupado pelos servidores atendendo prontamente as necessidades do IPAM.
9.1	A climatização atende parcialmente as necessidades do IPAM (apenas possui a instalação elétrica dos condicionadores de ar)	5	A quantidade de BTUS do sistema de refrigeração atende parcialmente as necessidades do IPAM, ou a disposição dos condicionadores de ar compromete a disposição das salas dos servidores, ou o edifício possui apenas a instalação elétrica sem os condicionadores de ar.
9.2	Edifício com pouca climatização ou sem climatização	0	A edificação tem poucas/nenhuma sala (s) climatizada (s).
9.3			

ITEM		CRITÉRIOS DE PONTUAÇÃO PARA CLASSIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS	
PONTUAÇÕES EXTRAS		PONTUAÇÃO	MODO DE AFERIÇÃO
10	Área de iluminação natural suficiente	5	A edificação atende as condições de iluminação natural, determinadas pela ABNT 15215/03.
10.1	Área para copa cozinha suficiente	5	A edificação conta com área de copa e de cozinha suficientes para as necessidades do IPAM.
10.2	Sistema de vigilância e segurança eletrônica	10	A edificação conta com sistema de câmeras internas e de segurança eletrônica que atendem as necessidades do IPAM.
10.3			

ANEXO III – MAPA DE ZONEAMENTO



* Fonte: <https://sempog.portovelho.ro.gov.br/uploads/arquivos/2018/02/25882/1518022980mapa-de-zoneamento.pdf>

AVISO DE CHAMAMENTO PÚBLICO

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 02/2018/IPAM

A Comissão de Credenciamento, por intermédio de seu Presidente e Membros, designada pelo Portaria n.º 428/2018, publicado no DOM n.º 2293 de 14/09/2018, em cumprimento a Lei n.º 8.666/93, e Decreto Municipal n. 11.395/2009, e em atendimento ao que consta do **Processo 270/2018/IPAM**, torna **público** para conhecimento dos interessados o presente **Editai de CHAMAMENTO PÚBLICO** para seleção de imóvel para locação por este IPAM,

CREDENCIAMENTO Nº 02/2018

Objeto: Chamamento Público para seleção de imóvel para locação que cumpra os requisitos mínimos exigidos a fim de atender plenamente as necessidades do IPAM, de acordo com a pontuação atribuída conforme critérios técnicos estabelecidos e demais condições minuciosamente descrita nos anexos do Edital.

OUTRAS INFORMAÇÕES: Poderá ser obtido perante a Comissão na Rua Lourenço Antônio Pereira Lima, nº 2760 – Embratel – CEP: 76820-810, em dias úteis nos horários de 8 h às 14 h, telefones: (69) 3211-8166, site: www.ipam.ro.gov.br ou pelo e-mail: credenciamento@ipam.ro.gov.br.

Porto Velho, 14 de setembro de 2018.

Marcelo Augusto Mendes
Presidente da Comissão para Locação de Imóvel
Portaria nº 428/2018/IPAM

Odalice Pereira da Silveira Tinoco
Diretora-Presidente em Substituição
Decreto