



**EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 01/2024**  
**CONSELHO REGIONAL DE ENFERMAGEM DA PARAÍBA**  
**(Processo Administrativo nº 6764/2021)**

O **CONSELHO REGIONAL DE ENFERMAGEM DA PARAÍBA - COREN/PB**, entidade fiscalizadora do exercício profissional ex vi da Lei n.º 5.905, de 12 de julho de 1973, com sede na Avenida Maximiano de Figueiredo, 36, Centro, João Pessoa-PB, CNPJ nº. 07.647.181/0001-91, torna público o presente Edital, para Prospecção do mercado imobiliário em João Pessoa/PB, visando à futura **aquisição de imóvel institucional** para abrigar a sede do Conselho Regional de Enfermagem da Paraíba em João Pessoa-PB, conforme PAD nº 6764/21, devidamente aprovado pela autoridade competente, nas condições e especificações descritas neste Edital.

## **PRAZO E LOCAL**

O recebimento das propostas de cada interessado deverá ocorrer no período de **21/10/2024 à 08/11/2024**, por correspondência registrada ou pessoalmente **das 08:00as 17:00 horas**.

As propostas deverão ser entregues no seguinte endereço:

Conselho Regional de Enfermagem da Paraíba  
Comissão de Licitação e Contratos - Chamamento Público nº 01/2024  
Avenida Maximiano de Figueiredo, 36, Centro, João Pessoa  
E-mail: licitacaocorenpb@gmail.com

## **1. DO OBJETO**

1.1. O presente edital tem por objeto a Prospecção do mercado imobiliário em João Pessoa, visando a futura aquisição de imóvel para abrigar a sede do Conselho Regional de Enfermagem da Paraíba (COREN-PB), mediante coleta de propostas técnicas de imóvel não residencial urbano que atenda aos requisitos mínimos especificados no Termo de Referência (Anexo I) e seus anexos.

1.2. As especificações contidas no Termo de Referência contemplam as exigências mínimas necessárias, não limitando as possibilidades a serem ofertadas pelos interessados em atender ao Chamamento Público, desde que observadas as disposições nele contidas.

1.3. São partes integrantes deste Edital, independentemente de transcrição:

1.3.1. **Anexo I – Termo de Referência**, composto também do Memorial Descritivo



(Anexo A) e Programam de Necessidades (Anexo B);

1.3.2. **Anexo II – Modelo de Proposta;**

1.3.3. **Anexo III – Documentação do imóvel, que elenca a relação de documentos a serem apresentados.**

## 2. DAS ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

2.1. O imóvel, objeto do presente Edital, para abrigar a sede do Conselho Regional de Enfermagem da Paraíba – Coren-PB, visando atender a todas as suas necessidades, deverão estar de acordo com o estabelecido no Termo de Referência – Anexo I deste Edital.

## 3. DA APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA

As propostas poderão ser entregues no período de 21/10/2024 à 08/11/2024, obedecendo assim o prazo mínimo de 15 (quinze) dias contados da publicação de Aviso de Chamamento que veicula o presente Edital, conforme previsão da Portaria Interministerial nº 492/2011. Não serão recebidas propostas após essa data.

3.1. As propostas seguirão o modelo constante no Anexo II, que visa à clareza e padronização dos requisitos. Informações adicionais ou que extrapolem os requisitos objetivados pela Administração serão desconsideradas, assim como aquelas Propostas que porventura adotem modelos diferentes e diversos do presente.

3.1.1. A proposta deverá ser apresentada sem emendas, rasuras, correção ou entrelinhas, nos campos que envolvem valores, quantidades e prazos, que possam comprometer a sua interpretação.

3.2. As propostas serão formalmente assinadas e rubricadas. As propostas sem assinatura ou rubricas serão desconsideradas.

3.3. As propostas serão endereçadas ou entregues no Conselho Regional de Enfermagem da Paraíba, situado à Avenida Maximiano de Figueiredo, 36, Centro, João Pessoa-PB.

3.3.1. É de responsabilidade dos interessados que a proposta e as documentações sejam entregues até o último dia da apresentação da proposta. As propostas que chegarem após a data final não serão aceitas.

3.3.2. O Coren-PB não se responsabiliza por eventuais atrasos ou extravios da documentação.

3.4. As propostas deverão ter validade de, no mínimo, 90 (noventa) dias a contar da data de sua entrega no endereço indicado acima.



**3.5.** A proposta deverá estar assinada pelo proprietário ou seu representante, desde que possua poderes para tal mediante apresentação de documentação comprobatória.

**3.6.** As propostas deverão vir acompanhadas dos seguintes documentos:

**3.6.1.** Levantamento fotográfico do imóvel;

**3.6.2.** Projetos arquitetônicos impressos da edificação (layout atual);

**3.6.3.** Layout proposto para adaptação para atender a demanda do Coren-PB, elaborado por profissional qualificado;

**3.6.4.** Cronograma de execução, em caso de imóvel em construção ou necessitando de adequação;

**3.6.5.** Memorial descritivo detalhado (especificações de materiais utilizados);

**3.6.6.** Alvarás, licenças e ART's expedidas;

**3.6.7.** Matrícula atualizada do imóvel;

**3.6.8.** Projeto estrutural e de instalações.

**3.7.** Outras documentações necessárias relativas ao imóvel estão especificadas no ANEXO III do Termo de Referência.

## **4. DO CRITÉRIO DE JULGAMENTO DAS PROPOSTAS**

**4.1.** As propostas que forem apresentadas serão analisadas pela Comissão Especial estabelecida pela Portaria Coren-PB nº 735/2024, em conjunto com profissional especializado para analisar tecnicamente as propostas apresentadas, bem como sua aderência aos requisitos estabelecidos neste Edital e seu anexo.

**4.2.** 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.

**4.3.** 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.

**4.4.** A seleção da melhor proposta, levará em consideração, em especial, critérios de conveniência e finalidade do imóvel pretendido pelo Coren-PB: a sua localização, as suas condições de acessibilidade, o estado do imóvel, a aderência aos termos deste Edital e Anexo, valor pretendido para a aquisição, necessidade de adaptações, inclusive, neste último caso, o grau de intervenção, e prazos.



- 4.5.** À luz dos critérios acima descritos, será selecionado inicialmente o imóvel que atenda todos os requisitos e características previstas no Termo de Referência, anexo deste Edital.
- 4.6.** Eventuais adequações nas propostas apresentadas que tenham por objetivo melhorar a aderência às necessidades do Coren-PB, a critério da Comissão Especial, poderão ser adicionadas às propostas em caso de concordância da proponente, para fins de análise e manifestação sobre cada proposta ofertada.
- 4.7.** Ao final da instrução técnica de avaliação da proposta, a Comissão Especial elaborará Relatório Final com parecer sobre as propostas apresentadas, podendo recomendar aquela que, eventualmente, melhor sirva aos interesses do Coren-PB.
- 4.8.** O Relatório será encaminhado ao Plenário do Coren-PB, para avaliação e decisão sobre a aquisição ou não de um dos imóveis objetos das propostas apresentadas.
- 4.9.** Este Relatório tem como destinatário a plenária do Coren-PB e fará parte integrante do processo, disponível para consulta dos possíveis interessados.
- 4.10.** O Relatório Final deverá conter a lista dos imóveis apresentados.
- 4.11.** Ao final, após a deliberação da Plenária do COREN-PB, será divulgado o resultado da prospecção do Mercado imobiliário.
- 4.12.** O resultado do chamamento será publicado no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) e no sítio eletrônico do COREN-PB.

## **5. DO VALOR DO IMÓVEL**

- 5.1.** O valor da proposta de venda do imóvel deverá estar de acordo com o preço praticado no mercado imobiliário da respectiva região.
- 5.2.** O valor total do imóvel proposto a ser pago pela venda será definido/confirmado após avaliação com metodologia específica utilizada por instituição pública ou instituição especializada idônea e reconhecida pelos órgãos de controle, que possa substituir em atividade similar de avaliação imobiliária, de modo a proteger o interesse do Conselho e garantir o preço justo para a Administração e para o Vendedor.
- 5.3.** A avaliação do imóvel proposto deverá ser apresentada pelo Vendedor, as suas expensas, caso o imóvel seja escolhido e apenas nesse caso, em prazo a ser definido conjuntamente, previamente ao fechamento do acordo.



## **6. DA SITUAÇÃO CADASTRAL DO PROPONENTE**

**6.1.** O proponente deverá dispor e manter a comprovação de regularidade fiscal e trabalhista, assim como os demais documentos exigidos no Anexo III do Edital.

## **7. DA CONTRATAÇÃO EM CASO DE APROVEITAMENTO DO CHAMAMENTO PÚBLICO**

7.1. Após o resultado da prospecção do mercado imobiliário pretendido com o presente chamamento público e a elaboração do Laudo de Avaliação do Imóvel na forma da Instrução Normativa SPU nº 67, de 20 de setembro de 2022, custeado pelo proponente, será iniciado o processo de aquisição de imóvel, desde que o preço esteja compatível com o mercado.

7.2. Caso se encontre apenas um imóvel em condições de comportar a sede do COREN-PB, este Conselho poderá optar pela inexigibilidade de licitação, com fundamento no artigo 74, V, da Lei nº 14.133/2021.

7.3. Caso se identifique mais de um imóvel em condições de comportar a sede do COREN-PB, o procedimento de prospecção servirá de respaldo para a tomada de decisão referente a realização do certame licitatório.

7.4. Verificado que o imóvel atende o presente Edital e seus anexos, o proponente será comunicado por escrito.

7.5. O proponente aguardará a regular tramitação do procedimento administrativo pertinente referente à contratação direta, se este for o caso.

7.6. Para assinatura do contrato, serão exigidos os documentos abaixo listados, além daqueles que comprovem a regularidade fiscal de acordo com a sua constituição jurídica:

7.6.1. cópia autenticada do “Habite-se” do imóvel;

7.6.2. cópia autenticada do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis;

7.6.3. certidões referentes aos tributos que incidam sobre o imóvel;

7.6.4. certidão negativa de débito junto às concessionárias de serviço público de água e energia elétrica;

7.6.5. certidão conjunta negativa de débitos relativos a tributos federais à dívida ativa da União, se for pessoa física;

7.6.6. se for pessoa jurídica: certificado de regularidade do FGTS, Certidão Negativa de Débitos do INSS, Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União e Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;



- 7.6.7. cópia autenticada do RG e CPF do responsável pela assinatura do contrato;
- 7.6.8. contrato celebrado entre o proprietário do imóvel e a administradora/imobiliária, se for o caso;
- 7.6.9. declaração de inexistência de impedimento de ordem jurídica;
- 7.6.10. relativamente ao ICMS e ITCM (transmissão causa mortis), Prova de Regularidade perante a Fazenda Estadual/Distrital, relativamente ao ISSQN, IPTU e ITBI (transmissão inter vivos);
- 7.6.11. alvará de vistoria do Corpo de Bombeiros ou documento equivalente, conforme legislação local; e
- 7.6.12. outros documentos exigidos pela legislação municipal/distrital para comprovar as condições de habitabilidade do imóvel.
- 7.6.13. documentos integrantes do anexo III deste edital.
- 7.6.14. se o imóvel ainda não estiver pronto (em construção), as documentações que não se mostrem aptas a serem entregues no ato da assinatura do contrato poderão ser entregues posteriormente, desde que antes da entrega e pagamento total do imóvel.

7.7. Quando o proponente for convocado para assinatura do contrato, terá o prazo de 5 (cinco) dias úteis para assinar o contrato, sob pena de decair o direito à contratação, sem prejuízo das sanções previstas nestes Edital e seus anexos.

7.8. Por ocasião da assinatura do contrato, verificar-se-á a situação cadastral regular dos documentos apresentados no subitem 6.1 deste Edital, sem prejuízo da documentação relativa à habilitação da contratada prevista na Lei nº 14.133/2021.

7.9. O proponente deverá manter as condições de habilitação durante toda a vigência do contrato.

7.10. Alternativamente à convocação para comparecer perante o COREN-PB para a assinatura do termo do contrato, o COREN-PB poderá encaminhá-lo para assinatura mediante correspondência postal com aviso de recebimento (AR) ou meio eletrônico, para que seja assinado e enviado ao COREN-PB no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados a partir da data da convocação.

## **8. DAS OBRIGAÇÕES E DIREITOS DAS PARTES**

**8.1.** As obrigações e direitos das partes são as estabelecidas no item 6, do Termo de Referência – Anexo I deste Edital.

## **9. DO ACOMPANHAMENTO E DA FISCALIZAÇÃO**



**9.1.** O COMPRADOR designará, formalmente, um responsável para atuar como Fiscal do Contrato, que acompanhará e fiscalizará o cumprimento das obrigações das partes especificados no Termo de Referência.

**9.2.** As decisões e providências que ultrapassarem a competência do Fiscal do Contrato serão formalmente encaminhadas à Comissão Especial instituída pela Portaria Coren-PB nº 735/2024, para a adoção das medidas cabíveis.

## **10. DO PAGAMENTO**

**10.1.** As condições de pagamento estão fixadas no item 11 e 12 do Termo de Referência, anexo I deste Edital.

## **11. DAS SANÇÕES**

**11.1.** As sanções por atos praticados no decorrer da contratação estão previstas no item 10 do Termo de Referência, anexo I deste Edital.

## **12. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**12.1.** O procedimento não gera compromisso de aquisição de nenhum dos bens que porventura sejam ofertados, ainda que atenda integralmente os requisitos estabelecidos.

**12.2.** No julgamento das propostas e da habilitação, a Comissão Especial poderá sanar erros ou falhas que não alterem a substância das propostas, dos documentos e sua validade jurídica, mediante despacho fundamentado, registrado em ata e acessível a todos, atribuindo-lhes validade e eficácia para fins de habilitação e classificação.

**12.3.** Eventual aquisição de um dos imóveis ofertados seguirá rigorosamente os ditames da Lei nº 14.133/2021, em especial, e se for o caso, art. 74, inciso V, daquele diploma legal, ficando desde já esclarecido que o Coren-PB não pagará quaisquer despesas de intermediação ou corretagem em decorrência da negociação.

**12.4.** As normas disciplinam o Chamamento Público serão sempre interpretadas em favor da ampliação da disputa entre os interessados, desde que não comprometam o interesse da Administração, o princípio da isonomia, a finalidade e a segurança da contratação.

**12.5.** Os proponentes assumem todos os custos de preparação e apresentação de suas propostas e a Administração não será, em nenhum caso, responsável por esses custos,

independentemente da condução ou do resultado do processo.

**12.6.** Na contagem dos prazos estabelecidos neste Edital e seus Anexos, só se iniciam e vencem os prazos em dias de expediente na Administração.

**12.7.** O desatendimento de exigências formais não essenciais não importará o afastamento da proponente, desde que seja possível o aproveitamento do ato, observado os princípios da isonomia e do interesse público.

**12.8.** Os casos omissos serão resolvidos pela Comissão Especial, que decidirá com base na legislação e nos princípios constitucionais.

**12.9.** O aviso do Edital de Chamamento Público será publicado e disponibilizado, na íntegra, no endereço eletrônico [www.corenpb.gov.br](http://www.corenpb.gov.br), e também poderão ser lidos e/ou obtidos no endereço Avenida Maximiano de Figueiredo, 36, Centro, João Pessoa-PB, nos dias úteis, no horário das 9 horas às 16 horas mesmo endereço e período no qual os autos do processo administrativo permanecerão com vista franqueada aos interessados.

**12.10.** Os pedidos de esclarecimentos relativos ao Edital de Chamamento Público devem ser enviados exclusivamente através do endereço eletrônico [licitacaocorenpb@gmail.com.br](mailto:licitacaocorenpb@gmail.com.br) e serão respondidas diretamente no site do Coren-PB na página da publicação do Edital.

## 13. ANEXOS

**13.1.** Integram este Edital, para todos os fins e efeitos, os seguintes anexos:

**13.1.1.** Anexo I – Termo de Referência;

13.1.1.1. Anexo-A do termo de referência - Memorial descritivo

13.1.1.2. Anexo-B do termo de referência - Programa de Necessidades

**13.1.2.** Anexo II – Modelo de Proposta;

**13.1.3.** Anexo III – Documentos.

João Pessoa-PB, 17 de outubro de 2024.

Rayra Maxiana Santos Beserra de Araújo  
Presidente do Coren-PB



## ANEXO I DO EDITAL - TERMO DE REFERÊNCIA

### 1. DO OBJETO

**1.1.** O presente Termo de Referência tem por objeto a Prospecção do mercado imobiliário em João Pessoa/PB, visando à futura aquisição de imóvel institucional para abrigar a sede do Conselho Regional de Enfermagem da Paraíba - Coren-PB em João Pessoa/PB, conforme prazos e especificações descritos neste Projeto e seus anexos.

**1.2.** São parte integrante do presente Termo de Referência, independente de transcrição, os Anexos A e B, contendo Memorial Descritivo e Programa de Necessidades, que devem ser atendidos pelos proponentes.

### 2. DA JUSTIFICATIVA

**2.1.** O presente Termo de Referência foi elaborado em atendimento à demanda exposta no processo administrativo nº 6764/21, com o objetivo de definir as condições e especificações necessárias para aquisição de imóvel para a implantação da nova sede do Conselho Regional de Enfermagem da Paraíba.

**2.2.** O Conselho Regional de Enfermagem da Paraíba foi criado no ano de 1975 com sede em João Pessoa – PB e uma subseção em Campina Grande – PB para atender 223 municípios do Estado e atualmente conta com aproximadamente 51 mil profissionais de enfermagem inscrita neste Conselho, tendo um corpo operacional formado atualmente por 39 funcionários, além de colaboradores, conselheiros e estagiários, que assumem todos, uma carga de trabalho considerável diante da demanda existente, sendo necessária a convocação de mais funcionário aprovados em concurso público, já realizado por este regional, demandando maior espaço físico para locação dos pretensos funcionários;

**2.3.** A atual sede do Coren/PB está situada em um prédio comercial, na av. Maximiano de Figueiredo, nº 36 – Empresarial Bonfim – Centro, João Pessoa – PB, ocupando 17 salas, sendo 8 salas próprias e 9 alugadas. E o prédio está apresentando problema estrutural como infiltrações, comprometimento da estrutura elétrica, hidráulica e de telefonia, além de desgastes da estrutura física, que poderá pesar na segurança dos funcionários, colaboradores e profissionais de enfermagem que buscam os serviços deste regional. Tais problemas estruturados foram constatados e relatados no Laudo Técnico de Inspeção Predial, anexo, dado pelo Engenheiro do Conselho Federal. Como o prédio é antigo, apresentam vários problemas nas instalações hidráulicas visto que possuem ainda canos de ferro, encontram-se enferrujados e corroídos, provocando infiltrações e goteiras constantes, danificando os móveis e os documentos; instalações elétricas que não suportam as cargas demandadas, provocando queimas das lâmpadas e dos equipamentos; bem como as instalações telefônicas e de internet que também



se encontram caótica, prejudicando inclusive a comunicação com os profissionais de enfermagem (avaliado pelo Engenheiro do COFEN- Sr. Gabriel Ferreira de Oliveira).

**2.4.** Considerando ainda que o prédio conta com aproximadamente 24 unidades autônomas, das quais apenas 8 pertencem ao Coren e outras 9 estão em sua posse por meio de aluguéis, e o condomínio instituído não possui reserva de caixa para realização de manutenção periódica ou ainda qualquer benfeitoria para o prédio, resultando em uma deterioração da estrutura predial que interfere diretamente na estrutura e funcionamento do Coren-PB, o qual não dispõe de amparo legal ou segurança jurídica para realização dos reparos e melhoria da estrutura, visto que o regional não detém da propriedade do prédio como um todo;

**2.5.** Outro fator de suma importância está na acessibilidade das pessoas com dificuldades de locomoção às dependências do Coren-PB, visto que na época em que foi construído, não se era exigido legalmente, uma estrutura que atendesse a este público, assim não dispomos de estrutura física de acessibilidade, bem como vagas nos estacionamentos para portadores de necessidades especiais.

**2.6.** A aquisição de uma nova sede tem se mostrado uma necessidade latente para o Coren-PB, que além dos fatos elencados anteriormente, destina um quantitativo considerável dos seus recursos para gastos com aluguéis, visto a necessidade operacional deste regional.

**2.7.** Considerando que o prédio atual do Coren-PB não atende de forma adequada as necessidades da Autarquia devido à falta de espaço físico para abrigar os servidores e desenvolver as atividades necessárias, à impossibilidade de realização de reforma, condições de trabalho inadequadas, necessidade de manter a unificação de todos os serviços em um único endereço, identificando as necessidades básicas de infraestrutura, estimativa de áreas, consultoria e assessoramento na elaboração de projeto básico/ Termo de Referência, layouts, orçamentos, tomou-se como base o organograma atual, e para atender demandas, tais como: - Auditórios para realização de eventos, inclusive com a criação de sala multimídia, foyer; - Espaço para salas de capacitação e reuniões; - Espaço para arquivo e biblioteca adequados e suficientes;- Espaços para refeitório, para descanso e para os fumantes; - Atendimento das normas de acessibilidade; - Vagas de estacionamento internas e outras necessidades.

**2.8.** Como a atual sede do Coren – PB está estabelecida em um edifício de porte médio localizado à Avenida Maximiano de Figueiredo, 36, Centro, João Pessoa – PB, a instalação é precária, feita em um edifício de salas comerciais construído por volta do final da década de 1980, onde o Conselho adquiriu salas em todos os pavimentos, no entanto, no térreo e no primeiro andar ainda existem salas de outros pessoas jurídicas. Por causa disso, os ambientes não se apresentam integrados. Por conta da forma que o edifício foi projetado e construído, salas comerciais contendo área de sala e banheiro interno, todas com as mesmas dimensões, os ambientes do Coren-PB não se adequam perfeitamente, acarretando utilização de uma sala para mais de um uso, espaços subdimensionados, como a sala de plenárias, ou mesmo

superdimensionamento, como o caso da copa.

**2.9.** A atual instalação não comporta, atendendo ao conforto espacial, os ambientes do Conselho. Fora a exclusividade, as atuais salas não comportam o número de funcionários necessários para o atual porte do Conselho, quando se relaciona a área necessária e a área atualmente existente. Desta forma, entende-se que a instituição precisa mudar-se para um imóvel maior, garantindo conforto para o atual efetivo e para o previsto crescimento.

**2.10.** As necessidades de espaço nos foi apresentada no PA ° 6764/21, o qual tem como objeto “Imóvel para comportar a sede do COREN-PB no município de João Pessoa-PB” e onde foi feito o levantamento de população atual e futura, bem como o programa de necessidades presente e futuro. As informações foram verificadas com visitas *in loco* pela empresa contratada para a elaboração deste Termo de Referência, com o objetivo de elaborar o programa de necessidades com estimativa de áreas (pré-dimensionamento) e especificações técnicas para aquisição/ construção de novo edifício sede.

**2.11.** O dimensionamento dos ambientes, estudos de áreas, necessidades físicas, de infraestrutura e o quantitativo de terceirizados das empresas prestadoras de serviços, seguiram dados levantados pelo setor responsável e expressos no Processo Administrativo 6764/21, analisando-o através da legislação e normativa vigente, como o Código de Obras do Município de João Pessoa (Lei Nº 1.347 de 27 de abril de 1971, e suas atualizações), Normas da ABNT como ABNT NBR 9050/ 2020: Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos; além de recomendações bibliográficas a respeito de ergonomia, dimensionamento de ambientes e técnicas construtivas, que serão referenciadas quando forem aqui necessárias, além do “**Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal direta, autárquica e fundacional**”, disponibilizado pelo Ministério da Economia.

**2.12.** As especificações, condições e demais demandas foram elaboradas e orientadas segundo as razões, estudos, levantamentos e informações construídas no Processo em epígrafe, bem como as disposições administrativas, normativas e legais que regulam cada matéria, além de considerar aspectos técnicos constantes de projeto e programa de necessidades, elaborado por profissional arquiteto contratado por esta autarquia para tal demanda;

**2.13.** A localização foi pautada no disposto do art. 4º da Lei nº 5.905, de 12 de julho de 1973, de criação desta autarquia, conforme transcrito a seguir:

Art 1º São criados o Conselho Federal de Enfermagem (COFEN) e os Conselhos Regionais de Enfermagem (COREN), constituindo em seu conjunto uma autarquia, vinculada ao Ministério do Trabalho e Previdência Social.

Art 4º Haverá um Conselho Regional em cada Estado e Território, **com sede na respectiva capital**, e no Distrito Federal.



**2.14.** As especificações, condições e demais demandas foram elaboradas e orientadas segundo as razões, estudos, levantamentos e informações construídas no Processo Administrativo N° 6764/21 (PA n° 6764/21), bem como as disposições administrativas, normativas legais que regulam cada matéria.

**2.15.** Os dados sobre a demanda e o dimensionamento de ambientes, estudos de áreas, necessidades físicas, de infraestrutura foram pautados nas informações prestadas pela área administrativa, além dos estudos realizados in loco por empresa contratada para elaboração de programa de necessidades/estimativas de áreas, desenvolvimento de projeto básico/ Termo de Referência e especificações técnicas para aquisição de novo edifício sede para instalação do Conselho Regional de Enfermagem – Coren/PB, em João Pessoa/PB, por meio do Processo Administrativo n° 6764/21.

**2.16.** Ademais, o objeto da contratação está previsto no Plano de Contratações Anual (2024), conforme consta das informações básicas deste Termo de Referência.

### **3. DA JUSTIFICATIVA DO CHAMAMENTO PÚBLICO**

**3.1.** No intuito de oferecer maior publicidade e lisura ao procedimento de possível aquisição de imóvel para abrigar a sede do Coren-PB em João Pessoa, e elementos constantes dos autos do Processo Administrativo n° 6764/21, o procedimento prévio do chamamento público, somado a outras formas legais de prospecção, visa subsidiar eventual compra direta, que nada mais é do que o ato de “chamar” as empresas interessadas e devidamente qualificadas para se habilitarem no processo, com a juntada de propostas, orçamentos e documentos solicitados por meio das especificações constantes no programa de necessidades disponibilizado.

**3.2.** Nesse sentido, considerado como ato de “prospecção do mercado”, utilizado para verificar se há pessoas físicas ou jurídicas interessadas e quantas seriam, vem sendo comumente utilizado em observância aos princípios da licitação, em especial o da isonomia e do interesse público. A adoção do procedimento é legítima, mesmo que exista eventual identificação de mais de um(a) vendedor(a) apto(a) ao atendimento do interesse público, sendo, após, imprescindível a análise das propostas apresentadas.

**3.3.** A Lei Federal n° 14.133/2021, em seu artigo 74, V, § 5º, prevê a necessidade de avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos, bem como de certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto e a juntada de justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela. O chamamento público é basicamente voltado a selecionar as melhores propostas, com ampla divulgação, igualdade dos interessados e lisura ao processo de aquisição de imóvel nos termos da lei de licitações.



**3.4.** Ora, vinculado que é aos princípios da isonomia, impessoalidade e da economicidade, é evidente que caberá ao Gestor, nos processos para aquisição de imóvel por contratação direta, justificar que os preços a serem contratados serão compatíveis com os usualmente praticados no mercado. O fato de a ordem jurídica autorizar o afastamento da licitação, não significa a possibilidade de comprar imóvel a qualquer preço tal como contido no item 13 deste Projeto Básico, o imóvel ofertado deverá sofrer avaliação com metodologia específica utilizada por instituição pública ou instituição especializada idônea e reconhecida pelos órgãos de controle.

## **4. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL**

**4.1.** A aquisição de imóvel poderá se fundamentar no inciso V do art. 74 da Lei nº 14.133/2021, que dispõe sobre a inexigibilidade de licitação para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia, bem como nas condições estabelecidas no Edital de Chamamento Público e seus Anexos.

## **5. DO MODELO DE EXECUÇÃO: REQUISITOS MÍNIMOS E INDISPENSÁVEIS DO IMÓVEL A SER OFERTADO**

**5.1.** A edificação a ser ofertada **deverá estar construída ou à edificar**, desde que respeitado o prazo máximo de conclusão e entrega **de 18 (dezoito) meses** contados a partir da formalização da sua aquisição, conforme definido no subitem 8.1, podendo, excepcionalmente, ser prorrogado de acordo com a necessidade que deverá estar devidamente justificada e acordado entre as partes. Os imóveis concluídos deverão estar em ótimo estado de conservação, inteiramente regularizados, dispo 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.

**5.2.** Também **poderão ser oferecidos imóveis que tenham disponibilidade imediata para adaptação**, conforme as características e condições obrigatórias previstas neste Projeto Básico, e Projeto/Programa de Necessidades elaborado por empresa de arquitetura, que compõe também esse Termo de Referência, a cargo do proprietário, e posterior aquisição.

**5.3.** **Poderão ser oferecidos imóveis em construção**, desde que disponham de protocolo para aprovação de projeto arquitetônico, sendo que a não aprovação do projeto ou a necessidade de readequação que implique em redução de mais de 20% da área total do imóvel implicará na resolução imediata do contrato e devolução de qualquer valor pago ao vendedor, sob pena de execução da garantia ofertada.



**5.4.** Em qualquer caso, os imóveis ofertados deverão atender a todas as exigências administrativas relativas ao Plano Diretor, Código de Obras, Código de Urbanismo, normas de segurança (especialmente corpo de bombeiros) e meio ambiente. Sobre o imóvel, igualmente não poderão recair quaisquer embaraços à sua utilização e aquisição, sejam de ordem convencional, administrativa e/ou judicial.

**5.5.** Ficará a cargo do proponente as despesas referentes às adaptações que se fizerem necessárias para atender as necessidades do Coren-PB.

**5.6.** O imóvel a ser adquirido pelo Coren-PB, seja ele pronto ou à edificar, deve possuir as características mínimas definidas a seguir, e atender ainda, a todas as exigências e disposições dos Anexos deste instrumento, no que concerne a capacidade, condições, documentações e infraestrutura.

**5.6.1.** O imóvel deverá possuir área, capacidade de instalações e condições adequadas e suficientes para a instalação da nova sede do Coren-PB;

**5.6.2. Destinação:** Possuir destinação de uso institucional, não residencial, compatível com a instalação de escritório para as atividades institucionais e administrativas pretendidas;

**5.6.3. Dimensões:** Possuir área total construída preferencialmente entre 2.543,45m<sup>2</sup> e 2.787,85m<sup>2</sup>, podendo variar até 20% (vinte por cento) a menos que o mínimo, desde que aprovada em análise – excluindo o estacionamento;

**5.6.4. Capacidade:** Possuir capacidade de instalações e sistemas prediais suficientes para abrigar e atender com conforto as necessidades e demandas mínimas de uma população de permanente de aproximadamente 250 (duzentos e cinquenta) pessoas, entre servidores, terceirizados, estagiários, colaboradores e visitantes, além de 200 pessoas em caso de uso do auditório.

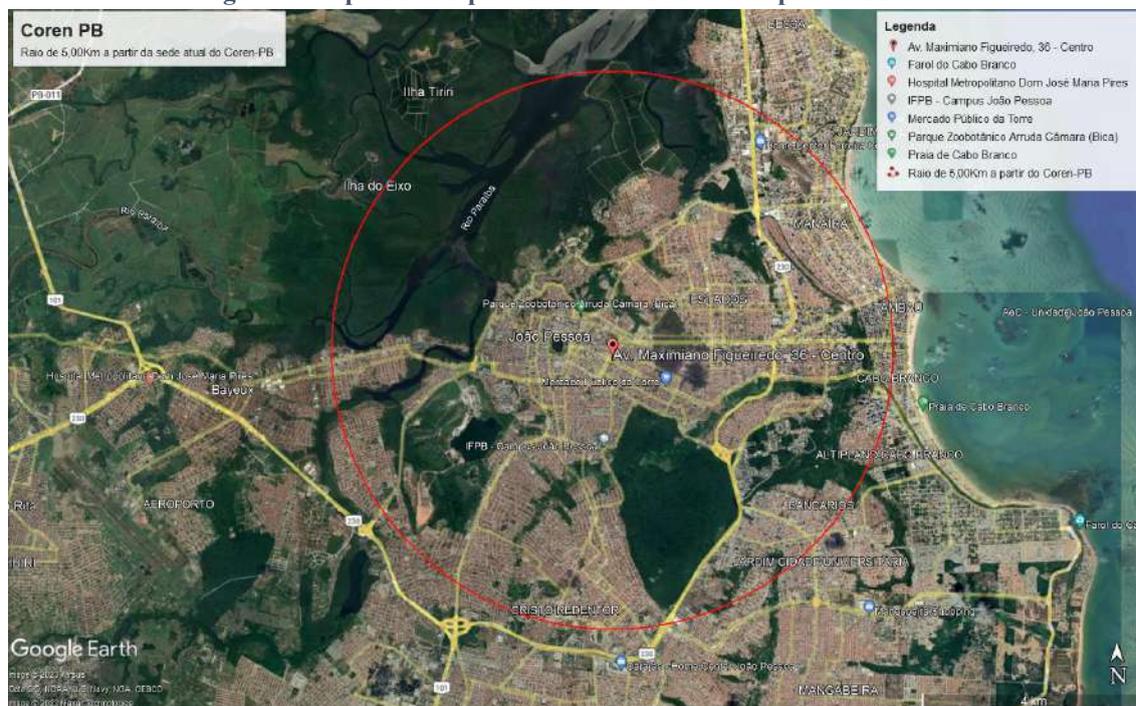
5.6.4.1. Entende-se por condições de conforto o atendimento a todos os dispositivos normativos, legais e reguladores da atividade a que o imóvel será destinado como as Normas do Ministério do Trabalho, do Corpo de Bombeiros Militar da Paraíba - CBM/PB, ABNT, legislação vigente, entre outras.

## **5.7** **Localização:**

5.7.1. O empreendimento deverá ser localizado na cidade de João Pessoa Paraíba, preferencialmente na região dentro de um raio de aproximadamente 5,00 km contados a partir da atual sede Conselho, localizada na avenida Maximiano de Figueiredo, número 36, Centro João Pessoa - PB, alcançando bairros como: Tambiá, Torre, Expedicionários, Bairro dos Estados, Tambauzinho, Tambaú, Miramar, Bancários, Centro, Pedro Gondim, Castelo Branco, Água Fria, Jaguaribe, Trincheiras, Cruz das Armas, dentre outros. (Ver mapa abaixo).



Imagem 1: Mapa do raio para busca de novo imóvel para o Coren - PB



Fonte 1: Google Earth, editado pelo autor

5.7.2. Nas proximidades do espaço escolhido, deve-se considerar a distância em relação aos sistemas de transportes públicos que possibilitem o deslocamento administrativo e de natureza pessoal dos conselheiros, colaboradores e servidores do Coren-PB, além do fácil acesso para a população que visita o prédio e utiliza do serviço institucional.

5.7.3. Uma das preocupações do Coren-PB é que o edifício sirva como elemento de divulgação do Conselho e da atividade profissional. Assim, será dada prioridade àquelas edificações isoladas, isto é, que não estejam dentro de edifícios corporativos.

5.7.4. Estar situado em local de fácil acesso para veículos, com via (s) de acesso devidamente pavimentada (s).

5.7.5. Estar localizado em lote (s), sítio, via (s) de acesso e via (s) periférica (s) que não possuam risco e não estejam sujeitos a alagamentos.

5.7.6. Possuir disponibilidade de transporte público coletivo nas proximidades do imóvel.

## 5.8. Características Espaciais:

5.8.1. Não estar constituído em galpão, total ou parcialmente.

5.8.2. Possuir áreas e/ou pavimentos em vão livre, compartimentado, com divisão de salas, conjunto de salas e sem prejuízos a estrutura do imóvel, conforme layout a ser desenvolvido pelo futuro vendedor em conjunto com o Coren-PB;

5.8.3. Possuir pé direito mínimo de 2,60m (dois metros e cinquenta centímetros) nas áreas destinadas ao uso e ocupação de escritórios, com pleno capaz de comportar a instalação de equipamentos de ar-condicionado de dutos e eletrocalhas;



5.8.4. Possuir capacidade de atender o quantitativo de vagas de garagem, respeitado o estabelecido pelo Normativo STTRANS nº 047, de 07 de agosto de 2002, estabelece os critérios para anuência da STTRANS de projetos de edificações ou empreendimentos que possam transformar-se em polos atrativos de trânsito e dá outras providências, o estabelecimento deverá seguir a regra de 01 (uma) vaga de estacionamento para cada 40,00m<sup>2</sup> de área construída, resguardando, nesse total, os percentuais específicos para as vagas especiais (deficientes físicos, idosos, autistas, gestantes e puérperas). Logo a quantidade de estacionamentos deverá corresponder proporcionalmente à área do imóvel.

5.8.5. Ter idade máxima de 10 (dez) anos de construção, contados a partir da expedição do Habite-se, para estar de acordo com as normas recentes de mobilidade urbana e acessibilidade, bem como para que a arquitetura tenha o dimensionamento mínimo para receber instalações e tecnologias condizentes com as aplicadas em um edifício recém construído.

**5.9.** O imóvel não poderá estar inserido em condomínio. Serão avaliadas somente as propostas constituídas em prédio único, a oportunidade desta situação será julgada em função de critérios de requisitos prévios, segurança, economicidade e logística do Coren-PB.

**5.10.** Em caso de imóvel pronto, pagamento será realizado em no máximo 2 (duas) parcelas, sendo a primeira a título de arras, limitada a 10% do valor do imóvel, **mediante prestação de garantia pelo vendedor**, a ser paga após assinatura em cartório da promessa de compra e venda, em até 30 (trinta) dias; a segunda, com valor que somado a primeira parcela, perfaça o total de 100% e será paga quando do recebimento definitivo do imóvel.

**5.11.** No caso de imóvel não estar pronto, deverá ser apresentado na proposta de preço do VENDEDOR (A) o prazo de entrega e o aceite do cronograma de pagamento, respeitando os limites da cláusula 12.

5.11.1. O vendedor deve estar ciente de que se trata de aquisição de imóvel pronto, ainda que diferida no tempo. Assim, o comprador não se responsabiliza pelas variações do preço do metro quadrado de construção ocorridas no tempo, cabendo somente as estipulações decorrentes da lei de incorporações com relação as atualizações monetárias e juros correspondentes.

**5.12.** O recebimento do objeto dar-se-á da seguinte forma:

**a) PROVISORIAMENTE:** em até 10 (dez) dias consecutivos contados da data da comunicação, por escrito, da conclusão, mediante recebimento provisório assinado pelas partes, após a realização de vistoria pela Fiscalização;

**b) DEFINITIVAMENTE:** em até 20 (vinte) dias consecutivos contados do recebimento provisório, mediante recebimento definitivo, que será assinado pelas partes.



5.12.1. Se no recebimento provisório ou após ele, for identificada qualquer falha na execução, cuja responsabilidade seja atribuída à Contratada, o prazo para a efetivação do recebimento definitivo será interrompido, recomeçando sua contagem após o saneamento das impropriedades detectadas;

5.12.2. O recebimento provisório ou definitivo não exclui a responsabilidade civil do(a) VENDEDOR (A) pela solidez e segurança dos serviços e dos materiais empregados durante o período de garantia previsto para o serviço.

**5.13.** O (a) VENDEDOR (A) é responsável e dará garantia sobre o perfeito funcionamento do imóvel, afiançando seu uso pleno de acordo com as seguintes condições:

5.13.1. No caso de imóvel usado, a garantia será de 90 (noventa) dias, em relação aos defeitos construtivos aparentes e 5 (cinco) anos com relação a vícios construtivos não aparentes e desde que comunicados ao vendedor em até 180 (cento e oitenta) dias data de ciência do problema detectado.

5.13.2. No caso de imóvel novo, a garantia será de 90 (noventa) dias em relação aos defeitos construtivos aparentes e 5 (cinco) anos com relação a vícios construtivos não aparentes e desde que comunicados ao vendedor em até 180 (cento e oitenta) dias data de ciência do problema detectado.

5.13.3. A contagem do prazo no item 5.13.1 iniciar-se-á a partir da emissão do recebimento definitivo. A contagem dos prazos do item 5.13.2 iniciar-se-á a partir da emissão do “habite-se”.

**5.14.** Será exigida a garantia da contratação de que tratam os arts. 96 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021, no percentual e condições descritas nas cláusulas do contrato.

5.14.1. Em caso opção pelo seguro-garantia, a parte adjudicatária deverá apresentá-la, no máximo, até a data de assinatura do contrato.

5.14.2. A garantia, nas modalidades caução e fiança bancária, deverá ser prestada em até 10 dias úteis após a assinatura do contrato.

## **6. DAS OBRIGAÇÕES E DIREITOS DAS PARTES**

### **6.1. Das obrigações e direitos do(a) VENDEDOR(A)**

**6.1.1.** Dispor do imóvel para a ocupação integral. No caso de imóvel pronto, este deve estar disponível para ocupação integral em até 90 dias após a data de assinatura do contrato, considerando esse prazo para realização de adequações necessárias. Já no caso de imóvel a edificar, a ocupação integral acontecerá imediatamente após a data de finalização;

**6.1.2.** Em caso de imóvel a edificar o incorporador deverá submeter a incorporação ao regime de afetação, pelo qual o terreno e acessões objeto da incorporação imobiliária,



bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e a sua entrega ao adquirente.

**6.1.3.** Permitir a ocupação total e anuir com a condição de pagamento proporcional ao valor da compra conforme o cronograma de pagamento apresentado.

**6.1.4.** Entregar o imóvel ao COMPRADOR, em perfeitas condições de uso e pronto para a ocupação, nos prazos consignados em Contrato. Os prazos de entrega devem ser rigorosamente cumpridos, sob pena de aplicação sanções.

**6.1.5.** Adequar o imóvel e se for o caso, executar as benfeitorias e instalações necessárias para cumprir e atender as exigências constantes no Anexo I – Especificações deste projeto.

**6.1.6.** Apresentar à fiscalização do COMPRADOR o preposto, responsável pelo acompanhamento do Contrato, devidamente designado por meio de documento formal, em que constem seus dados de identificação: nome, identidade e classificação profissional.

**6.1.7.** Arcar com todas as despesas decorrentes e relativas a seus funcionários ou terceiros, sem qualquer ônus para o Coren-PB, tais como: salários, abonos e demais remunerações, encargos trabalhistas, previdência social, INSS e FGTS, seguros de acidente, taxas, impostos e contribuições fiscais, indenizações, vales refeição, vales transporte, treinamentos, e outras que por ventura venham a ser criadas e exigidas pelo Governo, ou não estejam supracitadas.

**6.1.8.** Adotar todas as medidas relativas a Segurança do Trabalho, Controle de Saúde Ocupacional e utilização de Equipamentos de Segurança do Trabalho - EPI's, conforme as disposições normativas vigentes, exigências do Ministério do Trabalho e sindicatos, quando ocorrerem ao imóvel locado seus funcionários ou terceiros para o cumprimento de qualquer de suas obrigações.

**6.1.9.** Manter durante toda a execução do Contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas.

**6.1.10.** Atender e resolver a plena satisfação de todas as demandas, condições e exigências contidas neste instrumento para a integral consecução da compra, sem prejuízo ao imperativo dos demais dispositivos legais e normativos.

**6.1.11.** Manter, durante todo o período de vigência do Contrato, a forma, a capacidade e o destino de uso do imóvel, conforme exigido neste instrumento, garantindo o pleno atendimento dos dispositivos normativos e legais que regulem a ocupação, cuja compatibilidade é sua responsabilidade.

**6.1.12.** Responder por quaisquer vícios ou defeitos de construção anteriores a vigência Contratual, reparando e corrigindo defeitos e problemas detectados no imóvel, sejam estes relativos à constituição física, acabamentos, vedações, instalações, soluções ou detalhes construtivos. Adotar as providências de correção em tempo hábil, a ser fixado pelo COMPRADOR, conforme suas prerrogativas e o caso, sem prejuízos e sem custo adicional.

**6.1.13.** Entregar o imóvel em perfeitas condições de ocupação e uso, conforme



exigido neste instrumento, livre de quaisquer impedimentos, circunstâncias ou ônus formais, fiscais e jurídicos que possam prejudicar o COMPRADOR.

**6.1.14.** Garantir que não existem fatos e impedimentos de ordem jurídica, formal ou fiscal que possam prejudicar ou colocar em risco a venda, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação do COMPRADOR.

**6.1.15.** Se vierem a se constituir durante o período de vigência contratual, fatos ou impedimentos de ordem jurídica, formal ou fiscal que possam prejudicar ou colocar em risco o objeto da venda do imóvel, o (a) VENDEDOR (A) deverá prontamente saná-los, sob a pena da aplicação das sanções estipuladas, e se persistir o problema, poderá acarretar rescisão do Contrato por parte da COMPRADORA.

**6.1.16.** Cumprir fielmente todas as obrigações descritas neste instrumento e em seus anexos.

**6.1.17.** Executar as adequações no imóvel, se necessário, e neste caso, apresentar e permitir que os representantes do COMPRADOR vistorem e tenham acesso aos materiais que serão utilizados, para a aferição da conformidade destes para com o especificado no Anexo.

**6.1.18.** Instruir e permitir que os representantes do COMPRADOR tenham acesso livre as instalações do imóvel, quer sejam existentes ou novas, sempre que necessário e especificamente no período anterior a entrega, para acompanhamento da execução quando for o caso, e durante a realização da vistoria inicial para verificação das informações constantes no Termo de Vistoria.

**6.1.19.** Executar teste inicial em conjunto com os representantes do COMPRADOR para a conferência do perfeito estado de funcionamento de todas as instalações e equipamentos do imóvel quando de sua entrega para ocupação.

**6.1.20.** No ato de recebimento do edifício o COMPRADOR irá realizar testes e aferições do desempenho, balanceamento e medições, nos sistemas elétricos, de ar condicionado, cabeamento estruturado, hidrossanitário, CFTV e demais existentes no imóvel, com toda a carga de operação dos equipamentos, para a conferência de sua adequada distribuição e funcionamento. Será apresentado o resultado do levantamento. Se identificados problemas, executar prontamente todas as correções necessárias e após, realizar novo levantamento nos pontos e defeitos detectados para novamente apresentar relatório demonstrando o resultado do conserto, a fim de aceitar a entrega do imóvel.

**6.1.21.** Apresentar formalmente ao COMPRADOR cópia autenticada da “Carta de Habite-se” e demais documentos que comprovem a posse, a regularidade, idoneidade e nada constado imóvel e de seus proprietários ou controladores.

**6.1.22.** Apresentar formalmente ao COMPRADOR cópia autenticada da documentação comprobatória de regularidade, idoneidade e certidão de nada consta, relativos a taxas da prefeitura, como IPTU/TCR e dívida ativa.

**6.1.23.** Apresentar formalmente ao COMPRADOR cópia autenticada dos comprovantes de nada consta das Concessionárias de serviços públicos de coleta de esgoto, distribuição de água e energia elétrica, relativos ao imóvel.



**6.1.24.** Apresentar formalmente ao COMPRADOR cópia dos projetos do imóvel em meio digital, ou impresso se necessário, como arquitetura, estrutura e instalações.

**6.1.25.** Apresentar formalmente ao COMPRADOR cópia do Projeto de Prevenção, Sinalização, Proteção, Alarme e Combate a Incêndio e Pânico do imóvel, bem como cópia autenticada do laudo de vistoria do Corpo de Bombeiros Militar da Paraíba - CBM/PB, que ateste a capacidade de destinação ao uso proposto.

**6.1.26.** Emitir Nota Fiscal/Fatura, acompanhada de toda a documentação comprobatória de regularidade, idoneidade e certidões de nada consta, e indicar o meio para o recebimento dos respectivos valores, conforme as condições e prazos estabelecidos neste instrumento.

**6.1.27.** Elaborar Termo de Vistoria, que conste a descrição de todas as características, acabamentos, materiais, instalações e equipamentos do imóvel, indicando as condições e o estado de conservação, marcas, modelos, modos e rotinas de operação.

**6.1.28.** Realizar vistoria em conjunto com o COMPRADOR para verificação das informações constantes no Termo de Vistoria Inicial, para a assinatura das partes, se confirmada sua veracidade.

**6.1.29.** Se durante a vistoria for detectado que faltam informações ou há necessidade de correção do Termo de Vistoria, o (a) VENDEDOR (a) deverá providenciar as adequações indicadas e necessárias ao termo, e realizar nova vistoria com os representantes do COMPRADOR. O procedimento será repetido quantas vezes forem necessárias até o saneamento das questões pendentes.

**6.1.30.** Arcar com os custos e a resolução, em prazos a acordar com ao COMPRADOR, semprejuízos das despesas extraordinárias relativas ao imóvel, como: as reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel; pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; adequações destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício; indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ou posterior ao início da compra; despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum.

**6.1.31.** Não transferir a outrem no todo ou em parte as obrigações e o objeto especificado neste instrumento.

**6.1.32.** O não cumprimento total ou parcial das obrigações e condições expostas neste instrumento, e a falta de sua regularização nos prazos fixados, sujeitará o VENDEDOR (A) à aplicação das sanções e penalidades cabíveis, ora instituídas ou previstas na Lei.

## **6.2. Das obrigações e direitos do COMPRADOR.**

**6.2.1.** Certificar que o imóvel terá o uso convencionado e compatível com a natureza do mesmo e com os fins a que se destina, para atividades institucionais e administrativas.

**6.2.2.** Acompanhar e fiscalizar a execução do Contrato, cuidando para o cumprimento



das obrigações assumidas pelas partes.

**6.2.3.** Receber e verificar as informações constantes nas Notas Fiscais/Faturas e documentação comprobatória de regularidade anexa, remetidas pelo (a) VENDEDOR (A), atestar ou rejeitar a documentação, conforme a adequação das informações, e prosseguir na devolução para a correção ou prosseguimento dos trâmites de pagamento.

**6.2.4.** Executar o pagamento dos valores conforme as condições, prazos e preços pactuados, perante a apresentação de Nota Fiscal/Fatura pelo (a) VENDEDOR (A), nos termos exigidos.

**6.2.5.** Realizar a vistoria, verificar as informações do Termo de Vistoria, proceder ao aceite ou solicitar adequações, quantas vezes for necessário, até o cumprimento do Contrato e entrega do edifício nas condições acordadas.

**6.2.6.** Informar e notificar formalmente o (a) VENDEDOR (A) quando perceber o surgimento de qualquer problema, defeito ou falha que dificulte, impeça ou prejudique o total ou parcial do andamento das atividades contratuais.

**6.2.7.** Após a entrega, permitir que o (a) VENDEDOR (A) tenha acesso para realizar adequações no imóvel, desde que devidamente identificado segundo os padrões de segurança do COMPRADOR.

### **6.3. Disposições gerais das obrigações das partes.**

**6.3.1.** Fica definido que, para efeitos de troca de correspondências, notificações, resoluções e questões de rotina, mediação e demais atos e assuntos decorrentes ou relacionados à compra, será sempre cumprido rito formal e mencionado o número do processo e do Contrato estabelecidos pelo COMPRADOR.

## **7. DO ACOMPANHAMENTO E DA FISCALIZAÇÃO**

**7.1.** O COMPRADOR designará, formalmente, um responsável para atuar como Fiscal do Contrato, que acompanhará e fiscalizará o cumprimento das obrigações das partes especificadas neste Termo de Referência.

**7.2.** As decisões e providências que ultrapassarem a competência do Fiscal do Contrato serão formalmente encaminhadas a Comissão Especial instituído pela Portaria Coren-PB nº 644, de 04 de outubro de 2022, para a adoção das medidas cabíveis.

## **8. DA VIGÊNCIA**

**8.1.** O Contrato terá vigência de 02 (dois) anos contados a partir da data de sua assinatura, podendo, excepcionalmente, ser prorrogado de acordo com a necessidade que deverá estar devidamente justificada e acordado entre as partes, para conclusão do escopo.



- 8.2.** No caso de imóvel pronto as adequações para atender as especificações deverão ser executadas no prazo máximo 90 (noventa) dias a partir da data de sua assinatura.
- 8.3.** Findo o prazo de entrega, inexistindo prorrogação, o COMPRADOR terá o prazo de 30 (trinta) dias para realizar o aceite do imóvel e realizar os pagamentos de acordo com cronograma estipulado.
- 8.4.** Opta-se pela vigência de 2 anos em virtude do prazo final de 18 meses, concedido para a entrega do imóvel. Assim, considerando a complexidade da aquisição, o objeto assume características de continuidade, possivelmente ultrapassando o exercício financeiro.

## **9. DAS ALTERAÇÕES DO INSTRUMENTO CONTRATUAL.**

- 9.1.** As condições estabelecidas no instrumento contratual, somente poderão ser alteradas com as devidas justificativas e anuência das partes, por meio de Termo Aditivo.
- 9.2.** É vedada a alteração do objeto, assim, como quaisquer modificações na destinação ou utilização do imóvel.
- 9.3.** A variação do valor contratual para fazer face ao reajuste de preços previsto no próprio contrato, as atualizações, compensações ou penalizações financeiras decorrentes das condições de pagamento nele previstas, bem como o empenho de dotações orçamentárias suplementares até o limite do seu valor corrigido, não caracterizam alteração do mesmo, podendo ser registrados por simples apostila, dispensando a celebração de aditamento.

## **10. DAS SANÇÕES E PENALIDADES.**

- 10.1.** Comete infração administrativa o fornecedor que cometer quaisquer das infrações previstas no art. 155 da Lei nº 14.133/2021, quais sejam:
- 10.1.1.** Dar causa à inexecução parcial do contrato;
  - 10.1.2.** Dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
  - 10.1.3.** Dar causa à inexecução total do contrato;
  - 10.1.4.** Deixar de entregar a documentação exigida para o certame;
  - 10.1.5.** Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;
  - 10.1.6.** Não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;



- 10.1.7.** Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado;
  - 10.1.8.** Apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a dispensa eletrônica ou a execução do contrato;
  - 10.1.9.** Fraudar a dispensa eletrônica ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;
  - 10.1.10.** Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
  - 10.1.11.** Considera-se comportamento inidôneo, entre outros, a declaração falsa quanto às condições de participação, quanto ao enquadramento como ME/EPP ou o conluio entre os fornecedores, em qualquer momento da dispensa, mesmo após o encerramento da fase de lances;
  - 10.1.12.** Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos deste certame;
  - 10.1.13.** Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846/2013.
- 10.2.** O fornecedor que cometer qualquer das infrações discriminadas nos subitens anteriores ficará sujeito, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às seguintes sanções:
- 10.2.1.** Advertência, no caso de inexecução parcial do contrato e quando não se justificar a aplicação de penalidades mais graves;
  - 10.2.2.** Multa de 10% (dez por cento) sobre o valor total da contratação, em caso de inexecução parcial da obrigação assumida;
  - 10.2.3.** Multa de 30% (trinta por cento) sobre o valor total da contratação, em caso de inexecução total da obrigação assumida;
  - 10.2.4.** Impedimento de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública Federal pelo prazo máximo de 3 (três) anos, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave, nos termos do art. 156, § 4º, da Lei nº 14.133/2021;
  - 10.2.5.** Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos, quando se justificar a imposição de penalidade mais grave que a sanção referida no subitem 20.2.4, nos termos do art. 156, § 5º, da Lei nº 14.133/2021.
- 10.3.** Pelo atraso na publicação, por sua culpa, a CONTRATADA estará sujeita à multa equivalente a 50% (cinquenta por cento) do respectivo valor, o que não impedirá, a critério do CONTRATANTE, a aplicação das demais sanções legais cabíveis.
- 10.4.** Na aplicação das sanções serão considerados:
- 10.4.1.** A natureza e a gravidade da infração cometida;
  - 10.4.2.** peculiaridades do caso concreto;
  - 10.4.3.** As circunstâncias agravantes ou atenuantes;
  - 10.4.4.** . Os danos que dela provierem para a administração pública;
  - 10.4.5.** A implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.



**10.5.** A penalidade de multa poderá ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

**10.6.** Se, durante o processo de aplicação de penalidade, houver indícios de prática de infração administrativa tipificada pela Lei nº 12.846/2013, como ato lesivo à administração pública nacional ou estrangeira, cópias do processo administrativo necessárias à apuração da responsabilidade da empresa deverão ser remetidas à autoridade competente, com despacho fundamentado, para ciência e decisão sobre a eventual instauração de investigação preliminar ou Processo Administrativo de Responsabilização – PAR.

**10.7.** A apuração e o julgamento das demais infrações administrativas não consideradas como ato lesivo à Administração Pública nacional ou estrangeira nos termos da Lei nº 12.846/2013, seguirão seu rito normal na unidade administrativa.

**10.8.** O processamento do PAR não interfere no seguimento regular dos processos administrativos específicos para apuração da ocorrência de danos e prejuízos à Administração Pública Federal resultantes de ato lesivo cometido por pessoa jurídica, com ou sem a participação de agente público.

**10.9.** A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa ao fornecedor/adjudicatário, observando-se o procedimento previsto na Lei nº 14.133/2021, e subsidiariamente na Lei nº 9.784/1999.

**10.10.** Ocorrendo atraso na entrega do objeto, inexecução parcial ou total, o valor da multa correspondente será retido preventivamente do pagamento e concedido prazo para defesa prévia e recurso, observando-se as disposições contidas nos artigos 156, 157, 158, 165, inc. I, 166 e 167 da Lei nº 14.133/2021.

**10.11.** Decorridos os prazos de defesa prévia e de recurso e mantida a aplicação da multa, o valor correspondente será imediatamente recolhido à conta do Tesouro Nacional. Em não havendo retenção de pagamento, será emitida a GRU (Guia de Recolhimento da União) para o recolhimento, por parte da empresa, à conta do Tesouro Nacional. Caso haja acolhimento ou provimento parcial, o valor retido será devolvido à empresa.

**10.12.** Em caso de não pagamento do valor da multa aplicada, conforme estabelecido no subitem anterior, o valor será inscrito em Dívida Ativa da União

**10.13.** A atuação irregular da CONTRATADA, no cumprimento das obrigações assumidas, acarretará, no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de aplicação da sanção, a anotação das penalidades aplicadas no Sistema de Cadastramento Unificado de Fornecedores - SICAF, e, no caso de impedimento de licitar e de contratar, o registro também na página



eletrônica do CONTRATANTE (opção “Transparência”) e no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS e no Cadastro Nacional de Empresas Punidas - CNEP, conforme o art. 43, do Decreto nº 8.420/2015 e o art. 161 da Lei nº 14.133/2021.

**10.14.** A proponente é responsável pela fidelidade e pela legitimidade das informações prestadas e dos documentos apresentados em qualquer fase da contratação.

**10.15.** A falsidade de qualquer documento apresentado ou a inverdade das informações nele contidas implicará a rescisão contratual sem prejuízo da aplicação das demais sanções cabíveis.

## **11. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

11.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento do COREN-PB, bem como do repasse de verbas do Conselho Federal de Enfermagem (Cofen), nos termos do Plano de Trabalho Especial (PLATEC), OS quais serão alocados pela Divisão Financeira, Contábil e Cobrança do COREN-PB.

11.1.1. A contratação será atendida por reserva de dotação que será exposta quando da finalização do chamamento público, momento em que será determinado se haverá necessidade de realização de licitação ou se será formalizado procedimento de contratação direta por meio de inexigibilidade de licitação, nos termos do Art. 74, V da Lei nº 14.133/2021.

11.1.2. A dotação orçamentária será inserida no contrato futuro, em que não só constará a classificação programática e econômica da despesa, como também a declaração de haver sido esta empenhada à conta do mesmo crédito, além de mencionar o número e data da Nota de Empenho.

11.2. A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes, se for o caso, será indicada após aprovação do orçamento respectivo e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.

## **12. DA MEDIÇÃO E DO PAGAMENTO**

### **12.1. PARA IMÓVEL PRONTO OU EM CONSTRUÇÃO**

**12.1.1.** O pagamento será realizado em no máximo 2 (duas) parcelas, sendo a primeira a título de arras, limitada a 10% do valor do imóvel, mediante prestação de garantia pelo vendedor, a ser paga após assinatura em cartório da promessa de compra e venda, em até 30 (trinta) dias; a segunda, com valor que somado a primeira parcela, perfaça o total de 100% e será paga quando do recebimento definitivo do imóvel.

**12.1.2.** Fica desde já esclarecido que o Coren-PB não pagará despesas de intermediação ou corretagem.

**12.1.3.** Os valores das parcelas poderão ser ajustadas com vendedor de acordo



com o limite orçamentário disponível nos orçamentos anuais.

## **12.2 PARA IMÓVEL A CONSTRUIR**

**12.2.1** O pagamento será realizado em no máximo 2 (duas) parcelas, sendo a primeira em até 30 (trinta) dias da assinatura do contrato e limitada à 50% do valor, mediante prestação de garantia pelo vendedor; a segunda, correspondente à 50% do valor do imóvel, quando do recebimento definitivo do imóvel.

**12.2.2** Fica desde já esclarecido que o Coren-PB não pagará despesas de intermediação ou corretagem.

**12.2.3** Os valores das parcelas poderão ser ajustadas com o vendedor de acordo com o limite orçamentário disponível nos orçamentos anuais.

**12.3** A Nota Fiscal/fatura e/ou instrumento equivalente deverá ser remetida com antecedência mínima de 30 (trinta) dias corridos em relação à data de seu vencimento, para que o Fiscal do Contrato possa realizar sua verificação e, não havendo problemas, emitir o Atesto.

**12.4** A nota fiscal/fatura e/ou instrumento equivalente deve estar preenchida com a descrição detalhada do objeto, o número da Nota de Empenho/Contrato e os dados bancários do vendedor.

**12.5** Junto com a Nota Fiscal/fatura e/ou instrumento equivalente, deverá ser apresentada a comprovação de regularidade, junto ao Sistema da Seguridade Social (CND), ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), às Fazendas Federal, Estadual e Municipal do domicílio ou sede da contratada e da certidão negativa de débitos trabalhistas (CNDT), sem que isso gere direito a alteração de preços ou compensação financeira.

**12.6** O não envio das certidões juntamente com as notas fiscais, ou ainda o fato de que as mesmas não estejam disponíveis para emissão, não desobriga o Coren-PB de efetuar o pagamento das despesas que constem devidamente atestadas pelo Fiscal.

**12.7** Sendo identificada cobrança indevida, os fatos serão informados ao (à) VENDEDOR (A), e a contagem do prazo para pagamento será reiniciada a partir da reapresentação da Nota Fiscal devidamente corrigida.

**12.8** O Coren-PB não se responsabilizará pelo pagamento de quaisquer serviços realizados sem a solicitação ou autorização do fiscal do contrato.

**12.9** Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, por culpa do Coren-PB, o valor devido será atualizado financeiramente desde a data do vencimento até a data do efetivo pagamento, em que os juros de mora serão calculados à taxa de 1,0% (um por cento) ao mês, ou 12% (doze por cento) ao ano, mediante aplicação da seguinte fórmula:

$$I = \frac{(TX/100)365}{100}$$



$EM = I \times N \times VP$ , onde:

I = Índice de atualização financeira;

TX = Percentual da taxa de juros de mora anual; EM = Encargos moratórios;

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

**12.10** Os valores contratados decorrentes do presente projeto são fixos e irremovíveis. Contudo, considerando o fluxo de pagamento em função do orçamento anual do Coren-PB, o valor das parcelas vincendas poderá sofrer incidência de índice de correção monetária oficial:

**12.10.1** A atualização monetária das parcelas não representa nova avaliação, mas, tão-somente, o ajustamento dos valores originais para determinada data, mediante a aplicação de índices, ou outros elementos, aptos a traduzir a variação do poder aquisitivo da moeda nacional em um dado período.

## 13. DO VALOR DO IMÓVEL

**13.1.** O valor da proposta de venda do imóvel deverá estar de acordo com o preço praticado no mercado imobiliário da respectiva região.

**13.2.** O valor total do imóvel proposto a ser pago pela venda será definido/confirmado após avaliação com metodologia específica utilizada por instituição pública ou instituição especializada idônea e reconhecida pelos órgãos de controle, que possa substituir em atividade similar de avaliação imobiliária, de modo a proteger o interesse do Conselho e garantir o preço justo para a Administração e para o Vendedor.

**13.3.** A avaliação do imóvel proposto deverá ser apresentada pelo Vendedor, as suas expensas, caso o imóvel seja escolhido e apenas nesse caso, em prazo a ser definido conjuntamente, previamente ao fechamento do acordo.

## 14. DA PROPOSTA

**14.1.** As propostas seguirão o modelo constante no Anexo II, que visa à clareza e padronização dos requisitos. Informações adicionais ou que extrapolem os requisitos objetivados pela Administração serão desconsideradas, assim como aquelas Propostas que porventura adotem modelos diferentes e diversos do presente.

**14.2.** As propostas serão formalmente assinadas e rubricadas. As propostas sem assinatura ou rubricas serão desconsideradas.

**14.3.** As propostas serão entregues ou entregues no Conselho Regional de Enfermagem da



Paraíba (Coren-PB) situado à Avenida Maximiano de Figueiredo, 36, Centro, João Pessoa-PB;

**14.4.** As propostas deverão ter validade de, no mínimo, 90 (noventa) dias a contar da data de sua entrega no endereço indicado acima.

**14.5.** As propostas deverão vir acompanhadas dos seguintes documentos:

- a) Levantamento fotográfico do imóvel;
- b) Projetos arquitetônicos impressos da edificação (layout atual);
- c) Layout proposto para adaptação para atender a demanda do Coren-PB, elaborado por profissional qualificado;
- d) Cronograma de execução, em caso de imóvel em construção ou necessitando de adequação;
- e) Memorial descritivo detalhado (especificações de materiais utilizados);
- f) Alvarás, licenças e ARTs expedidas;
- g) Matrícula atualizada do imóvel;
- h) Projeto estrutural e de instalações.

**14.6.** Outras documentações necessárias relativas ao imóvel estão especificadas no ANEXO III.

## **15. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO:**

15.1. A solução escolhida será a aquisição de imóvel construído, à construir ou em construção, a fim de atender as necessidades de espaço para abrigar diversos setores do COREN-PB, atendendo assim a demanda existente.

15.2. Com isso, a aquisição poderá ocorrer por meio de Inexigibilidade de Licitação, com fulcro no Art. 74, V da Lei nº 14.133/2021, caso seja constatada a impossibilidade de competição, ou por procedimento licitatório se houver possibilidade de competição, salvo melhor juízo técnico ou jurídico.

## **16. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO**

16.1 Para se chegar à uma estimativa do valor do imóvel, esta comissão especial coletou, selecionou e armazenou informações provenientes de diversas origens, tais como: matéria veiculada pela imprensa, publicações especializadas, índices de preços da construção civil de imóveis assemelhados, consulta a corretores, gestores e operadores do mercado local, informações de portais especializados na internet e informações do seu próprio cadastro, que é mantido permanentemente atualizado. Todos os dados amostrais utilizados na formação do valor adiante exposto foram coletados no mês de Março de 2024, na praça de João Pessoa, PB.



16.2. A oferta de imóveis comerciais de maiores dimensões na região próxima ao centro de João Pessoa, PB, tem se demonstrado estabilizada com relação à procura. Trata-se de região que sofreu melhorias importantes nos últimos 5 (cinco) anos, tendo o padrão das construções sido elevado. Os setores denominados centrais da capital sofreram a ação de retração no ano de 2020, devido à pandemia da COVID 19, porém demonstram claro viés de recuperação, a partir de 2022, devido à demanda reprimida e à recente retomada dos negócios imobiliários.

16.3. Para sanar a necessidade de estimar o custo da aquisição, buscamos por sites oficiais que fixassem o valor do metro quadrado na cidade de João Pessoa, assim conseguimos:

#### DADOS AMOSTRAIS IMÓVEIS COMERCIAIS - JOÃO PESSOA PB -REF. ANOS 2023/2024

	FONTE DA PESQUISA	Endereço	Valor Total (venda)	Área	Valor do m <sup>2</sup>
1.	 <b>IMOB. INVISTA</b> <a href="https://www.invistaimoveis.com/imovel/sala-de-39-m-altiplano-cabo-branco-joao-pessoa/SA0097-IOF?from=sale">https://www.invistaimoveis.com/imovel/sala-de-39-m-altiplano-cabo-branco-joao-pessoa/SA0097-IOF?from=sale</a>	Rua Francisco Leite Piancó - Altiplano Cabo Branco	R\$ 270.887,58	38,61 m <sup>2</sup>	R\$ 7.015,99
2.	 <b>IMOB. INVISTA</b> <a href="https://www.invistaimoveis.com/imovel/sala-de-45-m-tambauzinho-joao-pessoa/SA0275-IOF?from=sale">https://www.invistaimoveis.com/imovel/sala-de-45-m-tambauzinho-joao-pessoa/SA0275-IOF?from=sale</a>	Avenida Epitácio Pessoa - Tambauzinho - João Pessoa - PB	R\$ 497.593,53	45,36 m <sup>2</sup>	R\$ 10.969,87
3.	 <b>IMOB. INVISTA</b> <a href="https://www.invistaimoveis.com/imovel/sala-de-44-m-estados-joao-pessoa/SA0319-">https://www.invistaimoveis.com/imovel/sala-de-44-m-estados-joao-pessoa/SA0319-</a>	Bairro dos Estados	R\$ 210.000,00	44 m <sup>2</sup>	R\$ 4.772,72



	<a href="#">IOF?from=sale</a>				
4.	 <p><b>IMOB. INVISTA</b></p> <p><a href="https://www.invistaimoveis.com/imovel/sala-de-48-m-tambauzinho-joao-pessoa/SA0324-IOF?from=sale">https://www.invistaimoveis.com/imovel/sala-de-48-m-tambauzinho-joao-pessoa/SA0324-IOF?from=sale</a></p>	Rua Deputado J. Mariz	R\$ 550.000,00	48,00m <sup>2</sup>	R\$ 11.434,51
5.	 <p><b>IMOB. INVISTA</b></p> <p><a href="https://www.invistaimoveis.com/imovel/sala-de-85-m-miramar-joao-pessoa/SA0183-IOF?from=sale">https://www.invistaimoveis.com/imovel/sala-de-85-m-miramar-joao-pessoa/SA0183-IOF?from=sale</a></p>	Rua Antônio Rabelo Júnior - Miramar	R\$ 680.000,00	85 m <sup>2</sup>	R\$ 8.000,00
6.	 <p><b>IMOBILIÁRIA EXECUT</b></p> <p><a href="https://execut.com.br/imoveis/predio-comercial-venda-aluguel-centro-joao-pessoa-pb-21891/2461">https://execut.com.br/imoveis/predio-comercial-venda-aluguel-centro-joao-pessoa-pb-21891/2461</a></p>	Bairro do Centro	R\$ 850.000,00	219,00 m <sup>2</sup>	R\$ 3.881,27



7.	 <p><b>IMOBILIÁRIA EXECUT</b></p> <p><a href="https://execut.com.br/imoveis/predio-comercial-venda-expedicionarios-joao-pessoa-pb-16401/334">https://execut.com.br/imoveis/predio-comercial-venda-expedicionarios-joao-pessoa-pb-16401/334</a></p>	Bairro Expedicionários	R\$ 1.800.000,00	350,00 m <sup>2</sup>	R\$ 5.142,85
8.	 <p><b>IMOBILIÁRIA EXECUT</b></p> <p><a href="https://execut.com.br/imoveis/predio-comercial-venda-centro-joao-pessoa-pb-24381/4442">https://execut.com.br/imoveis/predio-comercial-venda-centro-joao-pessoa-pb-24381/4442</a></p>	Av. D. Pedro II, Centro	R\$ 1.600.000,00	408,00 m <sup>2</sup>	R\$ 3.921,56
9.	 <p><b>IMOBILIÁRIA EXECUT</b></p> <p><a href="https://execut.com.br/imoveis/predio-comercial-venda-tambauzinho-joao-pessoa-pb-23893/4072">https://execut.com.br/imoveis/predio-comercial-venda-tambauzinho-joao-pessoa-pb-23893/4072</a></p>	Avenida Epitácio Pessoa, Tambauzinho	R\$ 4.000.000,00	741 m <sup>2</sup>	R\$ 5.398,11
10.	 <p><b>IMOBILIÁRIA TWS</b></p> <p><a href="https://www.twsimobiliaria.com.br/imovel/sala-">https://www.twsimobiliaria.com.br/imovel/sala-</a></p>	Rua Ana Guedes-Tambaú	R\$310.000,00	38,00m <sup>2</sup>	R\$ 8.157,89



	<a href="https://www.twsimobiliaria.com.br/imovel/sala-de-38-m-tambau-joao-pessoa/SA0029-TWSB?from=sale">de-38-m-tambau-joao-pessoa/SA0029-TWSB?from=sale</a>				
11.	 <p><b>IMOBILIÁRIA TWS</b></p> <p><a href="https://www.twsimobiliaria.com.br/imovel/sala-de-35-m-altiplano-cabo-branco-joao-pessoa/SA0021-TWSB?from=sale">https://www.twsimobiliaria.com.br/imovel/sala-de-35-m-altiplano-cabo-branco-joao-pessoa/SA0021-TWSB?from=sale</a></p>	Rua Ana Guedes Vasconcelos, 81 - Altiplano Cabo Branco	R\$ 337.221,23	35 m <sup>2</sup>	R\$ 9.634,89
12.	 <p><b>IMOBILIÁRIA PEDRO SOARES</b></p> <p><a href="https://pedrosoaresimoveis.com.br/predio-a-venda-torre-joao-pessoa">https://pedrosoaresimoveis.com.br/predio-a-venda-torre-joao-pessoa</a></p>	Avenida Júlia Freire , Nº: 1124, Torre	2.500.000,00	390 m <sup>2</sup>	R\$ 6.410,25
13.	 <p><b>IMOBILIÁRIA PEDRO SOARES</b></p> <p><a href="https://pedrosoaresimoveis.com.br/predio-a-venda-centro-joao-pessoa-9yr">https://pedrosoaresimoveis.com.br/predio-a-venda-centro-joao-pessoa-9yr</a></p>	Avenida Dom Pedro II , Nº: 962 ,	R\$ 2.500.000,00	525,00 m <sup>2</sup>	R\$ 4.761,90
14.		Rua Hilda Coutinho Lucena, Miramar	R\$ 2.450.000,00	360,00 m <sup>2</sup>	R\$ 6.805,55



	 <p><b>IMOBILIÁRIA PEDRO SOARES</b></p> <p><a href="https://pedrosoaresimoveis.com.br/predio-com-14-salas-a-venda-miramar-joao-pessoa">https://pedrosoaresimoveis.com.br/predio-com-14-salas-a-venda-miramar-joao-pessoa</a></p>				
15.	 <p><b>IMOB. TEIXEIRA DE CARVALHO</b></p> <p><a href="https://www.teixeiradecarvalho.com.br/comprar/comercial/joao-pessoa/estados/comercial-comprar-ou-alugar-estados-em-joao-pessoa/211">https://www.teixeiradecarvalho.com.br/comprar/comercial/joao-pessoa/estados/comercial-comprar-ou-alugar-estados-em-joao-pessoa/211</a></p>	Bairro dos Estados	R\$ 155.000,00	28.61 m <sup>2</sup>	R\$ 5.417,68
16.	 <p><b>IMOB. TEIXEIRA DE CARVALHO</b></p> <p><a href="https://www.teixeiradecarvalho.com.br/comprar/comercial/joao-pessoa/tambau/comercial-comprar-ou-alugar-tambau-em-joao-pessoa/2109">https://www.teixeiradecarvalho.com.br/comprar/comercial/joao-pessoa/tambau/comercial-comprar-ou-alugar-tambau-em-joao-pessoa/2109</a></p>	Tambáú	R\$ 3.000.000,00	638.67 m <sup>2</sup>	R\$ 4.697,26
17.	 <p><b>IMOB. TEIXEIRA DE CARVALHO</b></p>	Av Almirante Barroso, Centro	R\$ 135.000,00	33,00 m <sup>2</sup>	R\$ 4.090,90



	<a href="https://www.teixeiradecarvalho.com.br/comprar/comercial/joao-pessoa/centro/comercial-comprar-centro-em-joao-pessoa/3498">https://www.teixeiradecarvalho.com.br/comprar/comercial/joao-pessoa/centro/comercial-comprar-centro-em-joao-pessoa/3498</a>				
18.	 <p><b>LUÍS C. M. VILAR - CRECI: 9621-F-PB (ZAP IMÓVEIS)</b></p> <p><a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-com-isolamento-acustico-altiplano-cabo-branco-joao-pessoa-pb-51m2-id-2661501658/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-com-isolamento-acustico-altiplano-cabo-branco-joao-pessoa-pb-51m2-id-2661501658/</a></p>	Rua Maria das Dores-Cabo Branco	R\$ 479.000,00	51,00m <sup>2</sup>	R\$ 9.392,00/m <sup>2</sup>
19.	 <p><b>FERNANDO DANTAS (ZAP IMÓVEIS)</b></p> <p><a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-altiplano-cabo-branco-joao-pessoa-pb-49m2-id-2557040345/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-altiplano-cabo-branco-joao-pessoa-pb-49m2-id-2557040345/</a></p>	Avenida João Cirilo da Silva, 221 - Altiplano Cabo Branco	R\$ 459.000	49,00 m <sup>2</sup>	R\$ 9.367,34
20.	 <p><b>SÉRGIO GONÇALVES - CRECI: 10814-F-PB (ZAP IMÓVEIS)</b></p>	Rua Helena Freire, 542 - Altiplano Cabo Branco	R\$ 600.000	70,00 m <sup>2</sup>	R\$ 8.571,42



	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-loja-salao-com-ar-condicionado-altiplano-cabo-branco-joao-pessoa-pb-70m2-id-2678974515/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-loja-salao-com-ar-condicionado-altiplano-cabo-branco-joao-pessoa-pb-70m2-id-2678974515/</a>				
21.	 <p><b>RE/MAX (ZAP IMÓVEIS)</b></p> <p><a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-centro-joao-pessoa-pb-38m2-id-2690668058/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-centro-joao-pessoa-pb-38m2-id-2690668058/</a></p>	Avenida Dom Pedro II, 987 - Centro,	R\$ 150.000,00	38,00 m <sup>2</sup>	R\$ 3.947,36
22.	 <p><b>MONARCI IMÓVEIS (ZAP IMÓVEIS)</b></p> <p><a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-com-entrada-de-serv.-independente-altiplano-cabo-branco-joao-pessoa-pb-480m2-id-2688191561/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-com-entrada-de-serv.-independente-altiplano-cabo-branco-joao-pessoa-pb-480m2-id-2688191561/</a></p>	Rua Emílio de Araújo Chaves, 21 - Altiplano Cabo Branco,	R\$ 1.799.999,00	480,00 m <sup>2</sup>	R\$ 3.749,99
23.	 <p><b>PARAIBA PROPERTY (ZAP IMÓVEIS)</b></p> <p><a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-com-ar-condicionado-centro-joao-pessoa-pb-870m2-id-85025771/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-com-ar-condicionado-centro-joao-pessoa-pb-870m2-id-85025771/</a></p>	Centro	R\$ 6.290.000,00	870,00 m <sup>2</sup>	R\$ 7.229,88
24.		Av. Senador Ruy Carneiro- Miramar-	R\$ 260.000,00	43,00m <sup>2</sup>	R\$ 6.046,00

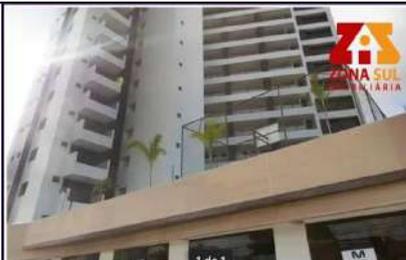


	<b>PS IMOB (ZAP IMÓVEIS)</b> <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-miramar-joao-pessoa-pb-43m2-id-2642933366/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-miramar-joao-pessoa-pb-43m2-id-2642933366/</a>				
25.	 <b>PS IMOB (ZAP IMÓVEIS)</b> <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-miramar-joao-pessoa-pb-50m2-id-2632787307/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-miramar-joao-pessoa-pb-50m2-id-2632787307/</a>	Miramar	R\$ 400.000	50,00 m <sup>2</sup>	R\$ 8.000,00
26.	 <b>ZONA SUL (ZAP IMÓVEIS)</b> <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-1-quarto-miramar-joao-pessoa-pb-41m2-id-2629667830/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-1-quarto-miramar-joao-pessoa-pb-41m2-id-2629667830/</a>	Avenida Manoel dos Anjos, 34 - Miramar,	R\$ 270.000,00	41,00 m <sup>2</sup>	R\$ 6.585,36
27.	 <b>IMOBILIÁRIA GERMANO HOLANDA (ZAP IMÓVEIS)</b> <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-com-elevador-tambau-">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-com-elevador-tambau-</a>	Rua Nossa Senhora dos Navegantes - Tambaú	R\$ 250.000,00	32 m <sup>2</sup>	R\$ 7.812,50



	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/immobiliario/pe/parabiba/joao-pessoa-pb-32m2-id-2590953215/">joao-pessoa-pb-32m2-id-2590953215/</a>				
28.	 <p><b>TEIXEIRA DE CARVALHO (ZAP IMÓVEIS)</b></p> <p><a href="https://www.zapimoveis.com.br/immobiliario/pe/parabiba/teixeira-de-carvalho-joao-pessoa-pb-37m2-id-2599312583/">https://www.zapimoveis.com.br/immobiliario/pe/parabiba/teixeira-de-carvalho-joao-pessoa-pb-37m2-id-2599312583/</a></p>	Avenida Senador Ruy Carneiro, 1586 - Brisamar	R\$250.000,00	37,00m <sup>2</sup>	R\$ 6.756,75
29.	 <p><b>NEWCORE (ZAP IMÓVEIS)</b></p> <p><a href="https://www.zapimoveis.com.br/immobiliario/pe/parabiba/newcore-joao-pessoa-pb-32m2-id-2701397339/">https://www.zapimoveis.com.br/immobiliario/pe/parabiba/newcore-joao-pessoa-pb-32m2-id-2701397339/</a></p>	Avenida Rio Grande do Sul, 100 - Estados	R\$ 303.674,00	32 m <sup>2</sup>	R\$ 9.489,81
30.	 <p><b>SOBERANO IMÓVEIS (ZAP IMÓVEIS)</b></p> <p><a href="https://www.zapimoveis.com.br/immobiliario/pe/parabiba/soberano-joao-pessoa-pb-48m2-id-2625285443/">https://www.zapimoveis.com.br/immobiliario/pe/parabiba/soberano-joao-pessoa-pb-48m2-id-2625285443/</a></p>	Rodovia BR-230 - Estados	R\$ 485.000,00	48m <sup>2</sup>	R\$ 10.104,16
31.	 <p><b>SOBERANO IMÓVEIS (ZAP IMÓVEIS)</b></p>	Estados	R\$ 328.000,00	32m <sup>2</sup>	R\$ 10.250,00



	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-estados-joao-pessoa-pb-32m2-id-2583027063/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-estados-joao-pessoa-pb-32m2-id-2583027063/</a>				
32.	 <p>Imagem 1 -</p> <p><b>HOFMANN PATRIMONIAL (ZAP IMÓVEIS)</b></p> <p><a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-tambau-joao-pessoa-pb-210m2-id-2599926576/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-tambau-joao-pessoa-pb-210m2-id-2599926576/</a></p>	Tambáú	R\$ 2.500.000	210m <sup>2</sup>	R\$ 11.904,76
33.	 <p><b>ZONA SUL (ZAP IMÓVEIS)</b></p> <p><a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-estados-joao-pessoa-pb-40m2-id-2650926677/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-estados-joao-pessoa-pb-40m2-id-2650926677/</a></p>	Avenida Acre, 10 - Estados	R\$ 391.000,00	40m <sup>2</sup>	R\$ 9.775,00
34.	 <p><b>PS IMOILIARIA (ZAP IMOVEIS)</b></p> <p><a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-altiplano-cabo-branco-joao-pessoa-pb-31m2-id-2632790527/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-altiplano-cabo-branco-joao-pessoa-pb-31m2-id-2632790527/</a></p>	Altiplano Cabo Branco	R\$ 288.000,00	31,00 m <sup>2</sup>	R\$ 9.290,32
35.	 <p><b>SOBERANO IMOBILIÁRIA</b></p> <p><a href="https://www.soberanoimoveis.com/imovel/ponto-de-600-m-estados-joao-pessoa/PT0005-JEBK?from=sale">https://www.soberanoimoveis.com/imovel/ponto-de-600-m-estados-joao-pessoa/PT0005-JEBK?from=sale</a></p>	Avenida Epitácio Pessoa - Estados	R\$ 2.500.000	600,00 m <sup>2</sup>	R\$ 4.166,66



36.	 <p><b>SOBERANO IMOBILIÁRIA</b></p> <p><a href="https://www.soberanoimoveis.com/imovel/loja-de-43-m-tambau-joao-pessoa/LO0039-JEBK?from=sale">https://www.soberanoimoveis.com/imovel/loja-de-43-m-tambau-joao-pessoa/LO0039-JEBK?from=sale</a></p>	Rua Sidney Clemento Dore - Tambaú	R\$ 375.000,00	43 m <sup>2</sup>	R\$ 8.720,93
37.	 <p><b>SOBERANO IMOBILIÁRIA</b></p> <p><a href="https://www.soberanoimoveis.com/imovel/sala-de-76-m-brisamar-joao-pessoa/SA0081-JEBK?from=sale">https://www.soberanoimoveis.com/imovel/sala-de-76-m-brisamar-joao-pessoa/SA0081-JEBK?from=sale</a></p>	Rua Pedro da Silva Coutinho - Brisamar	R\$ 675.000,00	76 m <sup>2</sup>	R\$ 8.893,28
38.	 <p><b>SOBERANO IMOBILIÁRIA</b></p>	Rua Maria Caetano Fernandes de Lima - Tambauzinho	R\$ 173.946,13	36,00 m <sup>2</sup>	R\$ 4.831,83



	<a href="https://www.soberanoimoveis.com/imovel/sala-de-36-m-tambauzinho-joao-pessoa/SA0151-JEBK">https://www.soberanoimoveis.com/imovel/sala-de-36-m-tambauzinho-joao-pessoa/SA0151-JEBK</a>				
39.	 <p><b>SOBERANO IMOBILIÁRIA</b></p> <p><a href="https://www.soberanoimoveis.com/imovel/sala-de-32-m-estados-joao-pessoa/SA0121-JEBK">https://www.soberanoimoveis.com/imovel/sala-de-32-m-estados-joao-pessoa/SA0121-JEBK</a></p>	Av. Epitácio Pessoa, Estados	R\$ 189.900,00	32 m <sup>2</sup>	R\$ 5.934,30
40.	 <p><b>SOBERANO IMOBILIÁRIA</b></p> <p><a href="https://www.soberanoimoveis.com/imovel/sala-de-36-m-estados-joao-pessoa/SA0167-JEBK?from=sale">https://www.soberanoimoveis.com/imovel/sala-de-36-m-estados-joao-pessoa/SA0167-JEBK?from=sale</a></p>	Av. Epitácio Pessoa- Estados-	R\$ 195.000,00	36,00m <sup>2</sup>	R\$ 5.416,00
41.	 <p><b>HAUS IMOBILIÁRIA (ZAP IMÓVEIS)</b></p> <p><a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-com-elevador-torre-joao-pessoa-pb-26m2-id-2648018180/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-com-elevador-torre-joao-pessoa-pb-26m2-id-2648018180/</a></p>	Avenida Ministro José Américo de Almeida, 340 - Torre	125.000,00	26,00 m <sup>2</sup>	R\$ 4.807,69



42.	 <p><b>ROSELENE FREITAS (ZAP IMÓVEIS)</b></p> <p><a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-14-quartos-brisamar-joao-pessoa-pb-668m2-id-2657865862/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-14-quartos-brisamar-joao-pessoa-pb-668m2-id-2657865862/</a></p>	Avenida Senador Ruy Carneiro, 1 - Brisamar	R\$ 3.500.000,00	668,00 m <sup>2</sup>	R\$ 5.239,52
43.	 <p><b>IMOB ZONA SUL (ZAP IMOVEIS)</b></p> <p><a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-loja-salao-estados-joao-pessoa-pb-34m2-id-2567176181/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-loja-salao-estados-joao-pessoa-pb-34m2-id-2567176181/</a></p>	Estados	R\$ 329.237,00	34m <sup>2</sup>	R\$ 9.683,44
44.	 <p><b>IMOB ZONA SUL (ZAP IMOVEIS)</b></p> <p><a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-centro-joao-pessoa-pb-844m2-id-2642499386/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-centro-joao-pessoa-pb-844m2-id-2642499386/</a></p>	Prédio-Rua da Catedral- Colégio João Paulo II -Centro	R\$ 6.000.000,00	844,00m <sup>2</sup>	R\$7.109,00



45.	 <p><b>MAURICIO AMORIM (ZAP IMOVEIS)</b></p> <p><a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-17-quartos-miramar-joao-pessoa-pb-668m2-id-2618849346/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-17-quartos-miramar-joao-pessoa-pb-668m2-id-2618849346/</a></p>	Tambaú- Carneiro- Av Ruy	R\$3.300.000,00	668,00m <sup>2</sup>	R\$ 4.940,00/m <sup>2</sup>
46.	 <p><b>PARAIBA PROPERTY</b></p> <p><a href="https://www.paraibaproperty.com.br/imovel/predio-de-500-m-tambau-joao-pessoa/PR0097-PBJ?from=sale">https://www.paraibaproperty.com.br/imovel/predio-de-500-m-tambau-joao-pessoa/PR0097-PBJ?from=sale</a></p>	Tambaú	R\$ 4.000.000,00	500 m <sup>2</sup>	R\$ 8.000,00
47.	 <p><b>PARAIBA PROPERTY</b></p> <p><a href="https://www.paraibaproperty.com.br/imovel/predio-de-816-m-cabo-branco-joao-pessoa/PR0138-PBJ?from=sale">https://www.paraibaproperty.com.br/imovel/predio-de-816-m-cabo-branco-joao-pessoa/PR0138-PBJ?from=sale</a></p>	Cabo Branco	R\$ 4.500.000,00	816 m <sup>2</sup>	R\$ 5.514,70



48.	  <b>ZONA SUL IMOBILIÁRIA</b>  <a href="https://www.zonasulimobiliaria.com.br/imovel/predio-de-61-m-expedicionarios-joao-pessoa/PR0061-ZOND?from=sale">https://www.zonasulimobiliaria.com.br/imovel/predio-de-61-m-expedicionarios-joao-pessoa/PR0061-ZOND?from=sale</a>	Expedicionários	R\$ 497.166,00	61,00 m <sup>2</sup>	R\$ 8.150,26
49.	  <b>ZONA SUL IMOBILIÁRIA</b>  <a href="https://www.zonasulimobiliaria.com.br/imovel/loja-de-45-m-tambau-joao-pessoa/LO0092-ZOND?from=sale">https://www.zonasulimobiliaria.com.br/imovel/loja-de-45-m-tambau-joao-pessoa/LO0092-ZOND?from=sale</a>	Tambaú	R\$ 442.050,00	45,00 m <sup>2</sup>	R\$ 9.823,33



50.	 <p><b>ZONA SUL IMOBILIÁRIA</b></p> <p><a href="https://www.zonasulimobiliaria.com.br/imovel/loja-de-38-m-altiplano-cabo-branco-joao-pessoa/LO0012-ZOND?from=sale">https://www.zonasulimobiliaria.com.br/imovel/loja-de-38-m-altiplano-cabo-branco-joao-pessoa/LO0012-ZOND?from=sale</a></p>	Altiplano Cabo Branco	R\$ 340.000,00	38,00 m <sup>2</sup>	R\$ 8.947,36
-----	---	-----------------------	----------------	----------------------	--------------

8.6. Após coleta de dados no município de João Pessoa, PB, e de tratamento matemático-estatístico destes, os **valores médios unitários** determinados para comercialização de imóveis assemelhados são determinados a seguir:

<b>VALOR MÉDIO UNITARIO DO M<sup>2</sup></b>	R\$ 7.179,84
<b>VALOR CONSIDERANDO ÁREA MÍNIMA ESTIMADA (2.543,45m<sup>2</sup>)</b>	R\$ 18.261.564,04
<b>VALOR CONSIDERANDO ÁREA MÍNIMA ESTIMADA, COM REDUÇÃO DE 20%<sup>1</sup> (2.034,76m<sup>2</sup>)</b>	R\$ 14.609.251,23
<b>VALOR CONSIDERANDO ÁREA MÁXIMA ESTIMADA (2.787,8m<sup>2</sup>)</b>	<b>R\$ 20.015.957,95</b> <b>(vinte milhões quinze mil, novecentos e</b>

<sup>1</sup> O Programa de necessidades e projeto básico elaborado pelo arquiteto contratado pelo Coren-PB, fez uma previsão de que poderão ser aceitos imóveis com até 20% de área menor que a área mínima estipulada;



**cinquenta e sete reais e noventa e cinco centavos)**

16.5. Diante do enunciado e dos parâmetros utilizados, justificamos que consideramos imóveis em região dentro do raio de distância estipulado e com características semelhantes às determinadas no Programa de Necessidades. Percebeu-se que minúcias dispostas nos imóveis acarretam diretamente na disposição de preços, desde o acabamento utilizado, à itens de conforto e segurança, são cruciais para determinar o preço do metro quadrado. Com estas variáveis, os preços podem ser majorados ou diminuídos dentro de uma mesma região.

16.6. Buscou-se com a presente pesquisa de preços, chegar à um valor referencial de mercado mais próximo possível da realidade.

16.7. Assim, toma-se como referencial o valor máximo aferido, no importe de **R\$ 20.015.957,95 (vinte milhões quinze mil, novecentos e cinquenta e sete reais e noventa e cinco centavos)**.

## **17 MODELO DE GESTÃO DE CONTRATO**

17.1. O acompanhamento e a fiscalização da execução do contrato consistem na verificação da conformidade da prestação dos serviços e dos materiais e equipamentos empregados, de forma a assegurar o perfeito cumprimento do ajuste, que serão exercidos por um ou mais representantes da Contratante, especialmente designados, na forma dos arts. 177 e 123 da Lei nº 14.133, de 2021.

17.2. O representante da Contratante deverá ter a qualificação necessária para o acompanhamento e controle da execução dos serviços e do contrato.

17.3. A verificação da adequação da prestação contratada deverá ser realizada com base nos critérios previstos nos projetos e demais documentos técnicos anexos ao instrumento convocatório a que se vincula este contrato

17.4. A fiscalização do contrato, ao verificar que houve subdimensionamento da produtividade pactuada, sem perda da qualidade na execução do serviço, deverá comunicar à autoridade responsável para que esta promova a adequação contratual à produtividade efetivamente



realizada, respeitando-se os limites de alteração dos valores contratuais previstos no artigo 125 da Lei nº 14.133/2021.

17.5. A conformidade do material/técnica/equipamento a ser utilizado na execução dos serviços deverá ser verificada juntamente com o documento da Contratada que contenha a relação detalhada dos mesmos, de acordo com o estabelecido nos projetos e demais documentos técnicos anexos ao instrumento convocatório a que se vincula este contrato, informando as respectivas quantidades e especificações técnicas, tais como: marca, qualidade e forma de uso.

17.6. O representante da Contratante deverá promover o registro das ocorrências verificadas, adotando as providências necessárias ao fiel cumprimento das cláusulas contratuais, conforme o disposto nos §§ 1º e 2º do art. 117 da Lei nº 14.133/2021.

17.7. A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade da Contratada, 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 Contratante ou de seus agentes e prepostos, de conformidade com o art. 120 da Lei nº 14.133/2021.

17.8. Manter um arquivo completo e atualizado de toda a documentação pertinente aos trabalhos, incluindo o contrato, Caderno de Encargos, orçamentos, cronogramas, caderneta de ocorrências, correspondência, relatórios diários, certificados de ensaios e testes de materiais e serviços, protótipos e catálogos de materiais e equipamentos aplicados nos serviços e obras;

17.9. As atividades de gestão e fiscalização da execução contratual devem ser realizadas de forma preventiva, rotineira e sistemática, podendo ser exercidas por servidores, equipe de fiscalização ou único servidor, desde que, no exercício dessas atribuições, fique assegurada a distinção dessas atividades e, em razão do volume de trabalho, não comprometa o desempenho de todas as ações relacionadas à Gestão do Contrato.

17.10. O descumprimento total ou parcial das obrigações e responsabilidades assumidas pela Contratada, sobretudo quanto às obrigações e encargos sociais e trabalhistas, ensejará a aplicação de sanções administrativas, previstas neste Termo de referência e na legislação vigente, podendo culminar em rescisão contratual, conforme disposto nos artigos 137 e 138 da Lei nº 14.133/2021.

## **18. DAS FORMAS E CRITÉRIOS PARA A SELEÇÃO DO IMÓVEL**

18.1. A seleção da melhor proposta, levará em consideração, em especial, critérios de conveniência e finalidade do imóvel pretendido pelo Coren-PB: a sua localização, as suas condições de acessibilidade, o estado do imóvel, a aderência aos termos deste Edital e Anexo,



valor pretendido para a aquisição, necessidade de adaptações, inclusive, neste último caso, o grau de intervenção, e prazos

18.2. À luz dos critérios acima descritos, será selecionado inicialmente o imóvel que atenda todos os requisitos e características previstas no Termo de Referência, anexo deste Edital.

18.3. Eventuais adequações nas propostas apresentadas que tenham por objetivo melhorar a aderência às necessidades do Coren-PB, a critério da Comissão Especial, poderão ser adicionadas às propostas em caso de concordância da proponente, para fins de análise e manifestação sobre cada proposta ofertado.

18.4. Ao final da instrução técnica de avaliação da proposta, a Comissão Especial elaborará Relatório Final com parecer sobre as propostas apresentadas, podendo recomendar aquela que, eventualmente, melhor sirva aos interesses do Coren-PB.

18.5. O Relatório será encaminhado ao Plenário do Coren-PB, para avaliação e decisão sobre a aquisição ou não de um dos imóveis objetos das propostas apresentadas.

18.6. Este Relatório tem como destinatário a plenária do Coren-PB e fará parte integrante do processo, disponível para consulta dos possíveis interessados.

## **19. DO DIREITO DE PREFERÊNCIA**

19.1. Neste procedimento administrativo aplicam-se as disposições contantes nos Arts. 42 a 49 da Lei Complementar nº 123/2006, as quais conferem tratamento diferenciado às microempresas e empresas de pequeno porte, quando couber.

19.2. A obtenção do benefício a que se refere o item anterior fica limitada às microempresas e às empresas de pequeno porte que, no ano-calendário de realização da licitação, ainda não tenham celebrado contratos com a Administração Pública cujos valores somados extrapolem a receita bruta máxima admitida para fins de enquadramento como empresa de pequeno porte.

19.3. Será exigido do licitante/proponente enquadrado como microempresa ou empresa de pequeno porte, a declaração de observância desse limite na licitação, de modo que a declaração ateste que no ano-calendário de realização da licitação, a empresa interessada ainda não tenha celebrado contratos com a Administração Pública cujos valores somados extrapolem a receita bruta máxima admitida para fins de enquadramento como empresa de pequeno porte.

19.4. Para fins de aferição quanto à observância do limite, nas contratações com prazo de vigência superior a 1 (um) ano, será considerado o valor anual do contrato.

19.5. Caso a empresa seja enquadrada como microempresa ou empresa de pequeno porte,



deverá apresentar declaração de que no ano-calendário de realização da licitação, a empresa interessada ainda não tenha celebrado contratos com a Administração Pública cujos valores somados extrapolem a receita bruta máxima admitida para fins de enquadramento como empresa de pequeno porte, nos termos do Art. 4º, § 2º da Lei nº 14.133/2021 e observados os parâmetros expostos no Art. 4º, § 3º da Lei nº 14.133/2021.

## 20. CONSIDERAÇÕES GERAIS

**20.1** As informações prestadas serão objeto de análise e avaliação pela Administração, que poderá promover diligências para verificar ou complementar as informações ou documentações.

**20.2** Este Termo de Referência não gera compromisso de aquisição de nenhum dos bens que porventura sejam ofertados, ainda que atendam integralmente os requisitos estabelecidos.

**20.3** A garantia e validação das condições e da capacidade das instalações, dos componentes e da estrutura do imóvel será ainda prestada pelo (a) VENDEDOR (A), no momento da aquisição, por meio da apresentação formal de laudo (s) técnico (s) ou projeto (s), original (is) ou cópia (s) autenticada (s), registrado (s) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA/PB, em que conste a identificação do respectivo responsável (is) técnico (s).

**20.4** Os mesmos procedimentos serão adotados para o Sistema de Prevenção, Sinalização, Proteção e Combate a Incêndio e Pânico, contudo será exigida no momento da contratação a apresentação formal de laudo de vistoria, original ou em cópia autenticada, expedido pelo Corpo de Bombeiros Militar da Paraíba - CBM/PB, atestando a adequação das instalações aos instrumentos normativos vigentes, atualizados e incidentes a cada caso.

**20.5** Todas as especificações e condições expostas neste Projeto serão objeto de análise para a comprovação de seu atendimento, total ou parcial, por meio da verificação de catálogos, manuais, projetos, laudos, especificações, vistorias e análises *in loco*, bem como demais meios técnicos necessários.

**20.6** Se for necessária a avaliação de catálogos e manuais técnicos de materiais e equipamentos do imóvel, o (a) Vendedor (a) deverá providenciar a sua disponibilização.

**20.7** O descumprimento ou não atendimento de qualquer condição ou especificação resultará na desconsideração da proposta.

**20.8** As normas que disciplinam este Chamamento Público serão sempre interpretadas em favor da ampliação da disputa entre os interessados e do interesse público, sem comprometimento da segurança do futuro contrato.



**20.9** Os casos omissos serão resolvidos pela Comissão Especial instituída pela Administração do Coren-PB, que decidirá com base na legislação vigente.

**20.10** Eventuais dúvidas relativas ao futuro Edital de Chamamento deverão ser encaminhadas exclusivamente através do endereço eletrônico [licitacaocorenpb@gmail.com.br](mailto:licitacaocorenpb@gmail.com.br) e serão respondidas diretamente no site do Coren-PB na página relativa ao futuro edital.

## 16 ANEXOS

**16.1.** Fazem parte integrante deste Projeto:

- Anexo A – Memorial Descritivo;
- Anexo B – Programa de necessidades elaborado por arquiteto;

Elaborado Comissão Especial nomeada pela Portaria Coren-PB nº 644, de 04 de outubro de 2022:

Osiel Acendino da Silva Patrimônio do Coren-PB	Kaline Mayumi Lima Yamaguti Recursos Humanos Coren-PB	Michelle Batista de Andrade Secretária Executiva Coren-PB



## ANEXO I “A” DO TERMO DE REFERÊNCIA - MEMORIAL DESCRITIVO

### 1. DO MEMORIAL DESCRITIVO

O presente memorial tem como objetivo principal a escolha de um novo edifício para servir de sede para o Conselho Regional de Enfermagem – Coren-PB –, sendo este já construído ou a ser construído dentro do prazo estipulado em edital. Em ambas as situações os edifícios deverão atender ao que está aqui determinado como parâmetros mínimos.

### 2. DADOS

**Endereço:** Será definido após o chamamento público, considerando os parâmetros definidos neste documento.

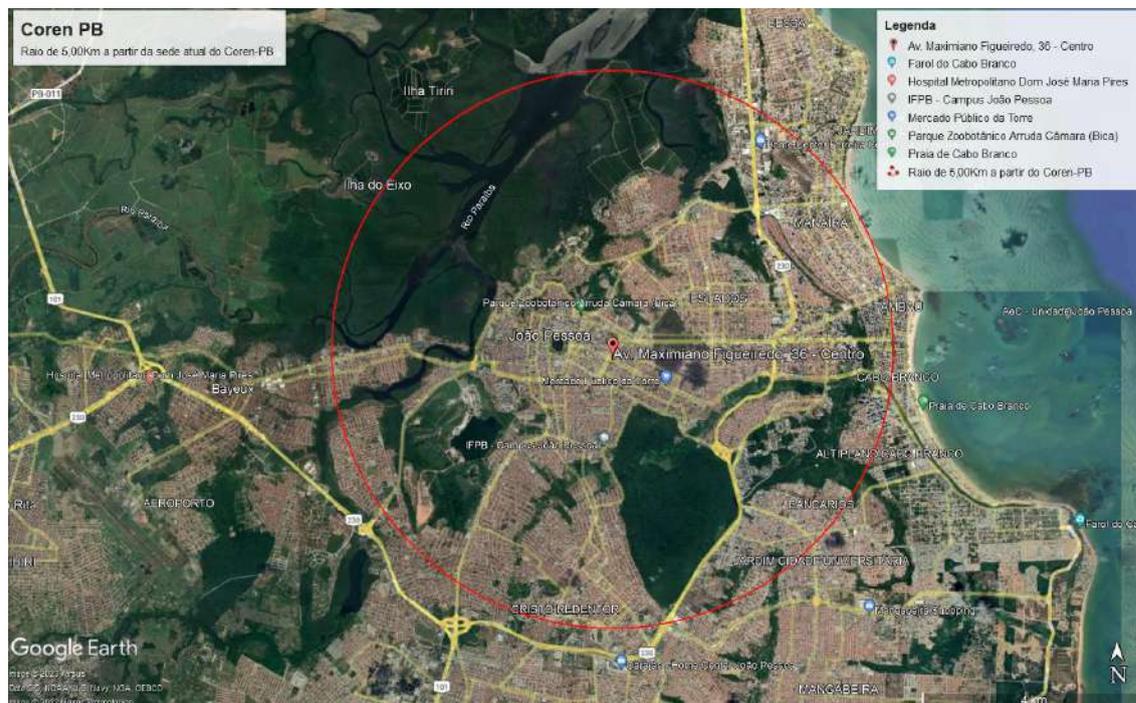
**Área do lote e/ou da edificação:** A definir

**Área total construída:** Preferencialmente entre 2.543,45m<sup>2</sup> e 2.787,85m<sup>2</sup>, podendo variar até 20% (vinte por cento) a menos que o mínimo, desde que aprovada em análise – excluindo a área do estacionamento.

### 3. CONSIDERAÇÕES GERAIS

O empreendimento será localizado na cidade de João Pessoa Paraíba, preferencialmente na região dentro de um raio de aproximadamente 5,00 km contados a partir da atual sede Conselho, localizada na avenida Maximiano de Figueiredo, número 36, Centro João Pessoa - PB, alcançando bairros como: Tambiá, Torre, Expedicionários, Bairro dos Estados, Tambauzinho, Tambaú, Miramar, Bancários, Centro, Pedro Gondim, Castelo Branco, Água Fria, Jaguaribe, Trincheiras, Cruz das Armas, dentre outros. (Ver mapa abaixo).

**Imagem 2: Mapa do raio para busca de novo imóvel para o Coren - PB**



**Fonte 2: Google Earth, editado pelo autor**

Nas proximidades do espaço escolhido, deve-se considerar a distância em relação aos sistemas de transportes públicos que possibilitem o deslocamento administrativo e de natureza pessoal dos conselheiros, colaboradores e servidores do Coren-PB, além do fácil acesso para a população que visita o prédio e utiliza do serviço institucional.

Uma das preocupações do Coren-PB é que o edifício sirva como elemento de divulgação do Conselho e da atividade profissional. Assim, será dada prioridade àquelas edificações isoladas, isto é, que não estejam dentro de edifícios corporativos.

Serão então considerados os seguintes aspectos para a avaliação objetiva das propostas:

- A **questão econômica**; serão adotados os critérios de avaliação de edifícios que apresentem menor **custo de aquisição e manutenção**;
- Os **meios de acesso ao edifício**, levando em conta que grande parte dos colaboradores e servidores se utilizam de transporte público para locomoção sendo assim terão preferência aos imóveis que possam vir tem maior **mobilidade**;
- O princípio da **sustentabilidade** sendo utilizados como critérios de avaliação todos os parâmetros exigidos para tal;



- A **acessibilidade** uma vez que A entidade tem como finalidade o atendimento ao público bem como em respeito aos normativos. As normas para dimensões acessíveis serão **obrigatoriamente atendidas em todos os ambientes**;
- A questão do **conforto** deverá ser garantida mesmo na situação de aquisição do espaço já construído. Serão avaliados os itens de conforto **térmico, acústico e luminoso**, de acordo com a normativa vigente;
- o Conselho irá **avaliar opções** de imóveis já edificados ou a edificar. Serão avaliados critérios de **metodologia construtiva e expertise do proponente na execução**.
- As principais considerações apresentadas são concernentes aos seguintes aspectos:
  - **Segurança**
    - Segurança estrutural da edificação.
    - Segurança contra o fogo.
    - Segurança no uso e na operação da edificação.
    - Possibilidade de adequação do sistema de segurança do imóvel e dos bens nele inseridos.
  - **Habitabilidade**
    - Estanqueidade.
    - Desempenho térmico.
    - Desempenho acústico.
    - Desempenho lumínico (natural e ou artificial).
    - Funcionalidade e essa sensibilidade dos ambientes.
    - Conforto tátil e antro-po-dinâmico.
  - **sustentabilidade**
    - Durabilidade.
    - Capacidade de manutenção.
    - Impacto ambiental.
    - Soluções sustentáveis propostas em projeto.
- **Destinação:** O edifício deve possuir destinação para uso institucional, não residencial, não ser pavimento, ou parte de pavimento de edifício



corporativo, ser compatível com a instalação de escritórios para as atividades institucionais e administrativas pretendidas.

- **Dimensões:** possuir área construída total preferencialmente entre 2.543,45m<sup>2</sup> e 2.787,85m<sup>2</sup>, podendo variar até 10% (dez por cento) a menos que o mínimo, desde que aprovada em análise – excluindo o estacionamento - e ter idade de até 10 (dez) anos, a fim de que a arquitetura tenha o dimensionamento suficiente para receber as instalações e tecnologias existentes e futuras.
- **Capacidade:** estima-se uma população de permanente de aproximadamente 250 (duzentos e cinquenta) pessoas, entre servidores, terceirizados, estagiários, colaboradores e visitantes, além de 200 pessoas em caso de uso do auditório.
- A **localização** do edifício deverá possuir **infraestrutura urbana** que comporte as necessidades do edifício, quais sejam: fornecimento de energia elétrica com rede trifásica, abastecimento de água, rede de coleta de esgotos e esteja coberta pelo serviço de coleta de resíduos.

### 3. LEGISLAÇÃO E NORMAS

Para tanto, o projeto deverá atender à legislação das três esferas públicas e às normativas concernentes ao tipo de projeto. Abaixo listamos aquelas mais gerais, não sendo objetivo o esgotamento da lista, casos específicos serão analisados quando houver necessidade.

### 4. USO DA EDIFICAÇÃO

Busca-se um imóvel pronto, ou a construir, que tenha características de uso corporativo, com pavimentos livres para divisões internas de acordo com a necessidade do Conselho. Não será aceita a possibilidade de pavimentos em edifícios corporativos. No caso de edifícios já construídos, deve ter tipologia arquitetônica de edifício não residencial. Dar preferência a localizações em vias coletoras.

De acordo com o decreto n° 9.718, de 10 de maio de 2021, que estabelece instruções



normativas de aprimoramento da legislação urbanística vigente e dá outras providências, da Prefeitura Municipal de João Pessoa, o imóvel estará enquadrado no uso Institucional 01:

INST1 – Institucional 1: compreende as atividades que congregam as categorias institucionais na área de cultura, esporte, religião e cultos, atividades governamentais, sindicatos e conselhos, ONG's e Associações de pequeno e médio porte Ver Quadro de Zoneamento para Uso e Ocupação do Solo no Anexo II.

a.1 Nas tipologias de 4 (quatro) pavimentos (4PV) e 5 (cinco) pavimentos (5PV), os afastamentos laterais, exclusivamente no pavimento térreo, fica admitida a colagem em no máximo 20% de cada divisa, resguardando a altura máxima de 4,00m (quatro metros), apenas na colagem.

A estrutura deverá comportar um pé-direito livre mínimo de 2,60m (dois metros e sessenta centímetros), com pleno capaz de comportar a instalação de equipamentos de ar-condicionado de dutos e eletrocalhas.

De acordo com a STTRANS nº 047, de 07 de agosto de 2002, estabelece os critérios para anuência da STTRANS de projetos de edificações ou empreendimentos que possam transformar-se em polos atrativos de trânsito e dá outras providências, o estabelecimento deverá seguir a regra de 01 (uma) vaga de estacionamento para cada 40,00m<sup>2</sup> de área construída, resguardando, nesse total, os percentuais específicos para as vagas especiais (deficientes físicos, idosos, autistas, gestantes e puérperas).

TIPO DE EDIFICAÇÃO	Nº DE VAGAS	TERMO DE RELAÇÃO	
		Resumo	Unidade
Edificações de ordem administrativa, repartições públicas, sindicatos e associações de classe.	01	40	
Supermercados, shopping centers, centros comerciais.	01	20	
Bancos e congêneres	01	20	
Indústrias	01	200	
Comércio varejista	De acordo com estudos específicos para cada caso		
Comércio atacadista, depósitos, armazéns e outros.	01	100	

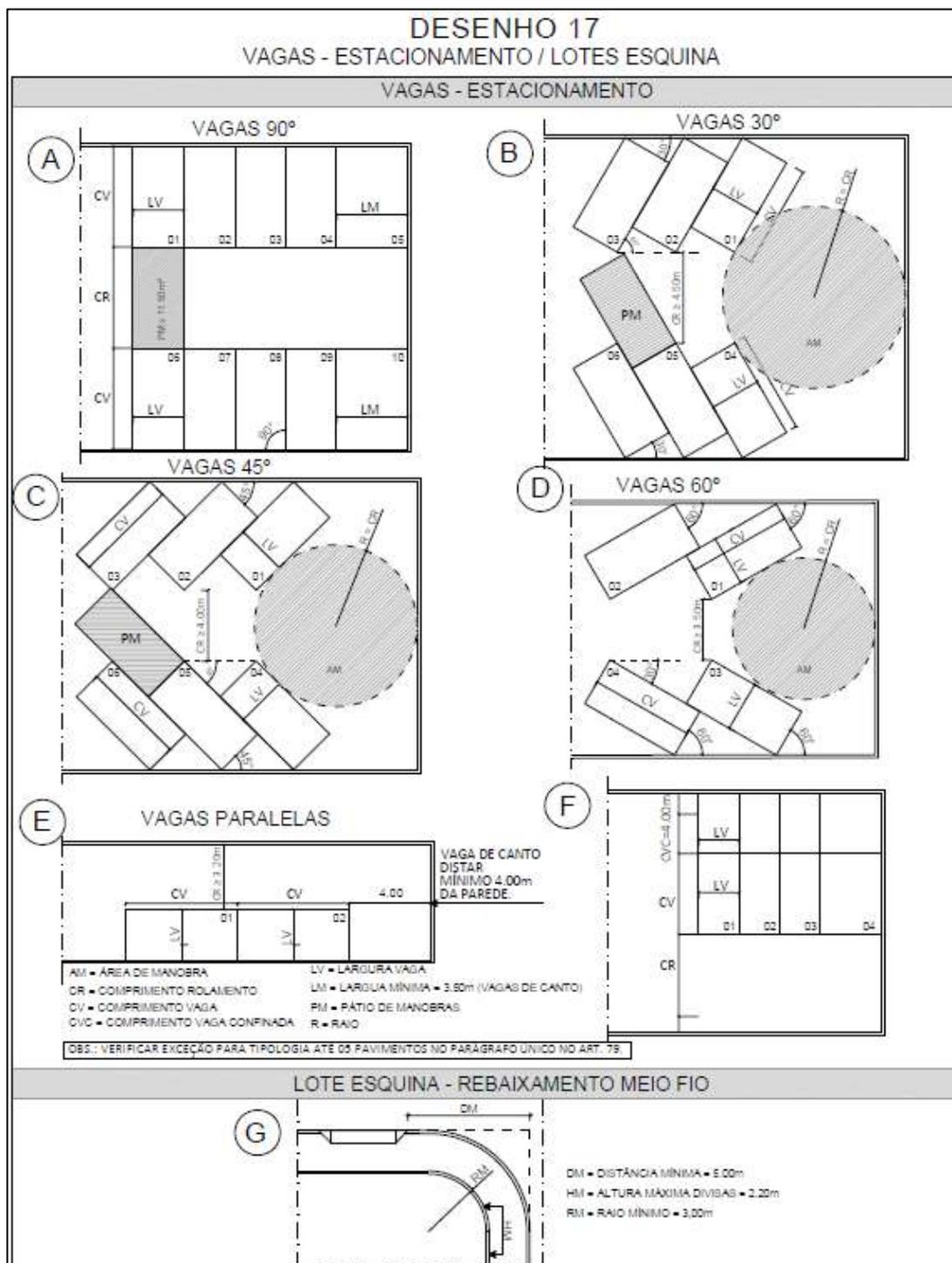
Sobre a forma das vagas, no Código de Urbanismo encontram-se os artigos abaixo:



Art. 69 - Para efeito de cálculo da área total de estacionamento o espaço mínimo por veículo será de 25m<sup>2</sup> (vinte e cinco) metros quadrados.

Art. 70 - Para efeito de dimensionamento das vagas de estacionamento as dimensões mínimas de serão de 5,10 m x 2,30m (cinco metros e dez centímetros por dois metros e trinta centímetros).

A forma de arranjo das vagas é descrita no Decreto 9718/ 2021 no anexo abaixo reproduzido:



Em função da área total construída variar preferencialmente entre 2.543,45m<sup>2</sup> e 2.787,85m<sup>2</sup>, ainda com uma margem de até 20% (vinte por cento) para menos, o proponente deverá demonstrar que o número de vagas de estacionamento existentes ou a serem construídas está em conformidade com as normas locais aplicáveis para determinado fim.



## 5. LEGISLAÇÃO LOCAL

### 5.1. Legislação geral:

- a) Lei Nº 2.102, de 31 de dezembro de 1975, que institui o Código de Urbanismo integrante do Plano Diretor Físico do Município de João Pessoa, suas normas ordenadoras e disciplinadoras e dá outras providências. Atualização de 2021.
- b) Lei nº 1.347, de 27 de abril de 1971, que institui o Código de Obras do Município de João Pessoa e dá outras providências. Atualização de 2001.
- c) Lei Complementar nº 07, de 17 de agosto de 1995, que institui o Código de Posturas do Município de João Pessoa e dá outras providências. atualização de 1993.
- d) Decreto nº 9.718/2021, de 10 de maio de 2021, que estabelece instruções normativas de aprimoramento da legislação urbanística vigente e dá outras providências.

### 5.2. Acessibilidade

- a) ABNR NBR 9050/ 2020 – Acessibilidade a Edificações, Mobiliário, Espaços e Equipamentos Urbanos.
- b) ABNT NBR 16537 – Acessibilidade – Sinalização Tátil no Piso – Diretrizes para Elaboração de Projetos e Instalação, e
- c) Quaisquer outras que possam ser aplicadas à edificação, mobiliário ou equipamentos que porventura sejam construídos ou instalados.

### 5.3. Combate a incêndio

- a) Normas técnicas do Corpo de Bombeiros Militares do Estado da Paraíba: NT 02, NT 04, NT 07, NT 09, NT 11, NT 12, NT 15 e NT 16, principalmente.
- b) ABNT NBR 9077/ 2001: Saídas de Emergência em Edifícios.
- c) ABNT NBR 16983/ 2022: Controle de fumaça e calor em incêndio.
- d) ABNT NBR 10897/ 2020: Sistemas de proteção contra incêndio por chuveiros automáticos — Requisitos

### 5.4. Desempenho das edificações (sustentabilidade)

- a) ABNT NBR 15.575/ 2021, partes 1 a 6: Edificações habitacionais.



5.5. Conforto higrotérmico, acústico e lumínico

- a) ABNT NBR 5461/ 1991: Iluminação.
- b) ABNT NBR 15215/ 2005: Iluminação natural Parte 3: Procedimento de cálculo para a determinação da iluminação natural em ambientes internos.
- c) ABNT NBR ISSO/ CIE 8995/ 2013: Iluminação de ambientes de trabalho: Parte 1 – Interior.
- d) ABNT NBR 10152/ 2020: Acústica — Níveis de pressão sonora em ambientes internos a edificações.
- e) ABNT NBR 12179/ 1992: Tratamento acústico em recintos fechados.
- f) ABNT NBR 15.575/ 2021, partes 1 a 6: Edificações habitacionais.

5.6. Esquadrias e guarda-corpos

- a) ABNT NBR 10821-1/ 2017: Esquadrias para edificações Parte 1: Esquadrias externas e internas — Terminologia.
- b) ABNT NBR 10821-2/ 2017: Esquadrias para edificações Parte 2: Esquadrias externas — Requisitos e classificação.
- c) ABNT NBR 14718/ 2019: Esquadrias — Guarda-corpos para edificação — Requisitos, procedimentos e métodos de ensaio

5.7. Legislação do Ministério do Trabalho

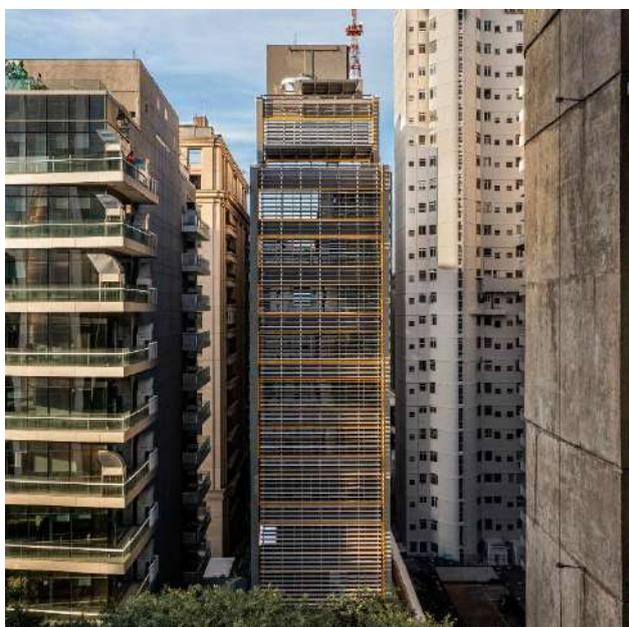
- a) NR - 6 - Equipamento de Proteção Individual – EPI
- b) NR - 7 - Exames Médicos
- c) NR - 8 – Edificações
- d) NR - 9 - Riscos Ambientais
- e) NR - 10 - Instalações e Serviços de Eletricidade
- f) NR - 11 - Transporte, Movimentação, Armazenagem e Manuseio de Materiais
- g) NR - 12 - Máquinas e Equipamentos
- h) NR - 17 – Ergonomia
- i) NR - 20 - Combustíveis Líquidos e Inflamáveis
- j) NR - 23 - Proteção Contra Incêndios
- k) NR - 24 - Condições Sanitárias dos Locais de Trabalho
- l) NR - 26 - Sinalização de Segurança



## 6. CONTEXTO DA EDIFICAÇÃO

No âmbito da sustentabilidade, para atender a alta performance de energia água a qualidade ambiental e produtividade dos parâmetros serão estabelecidos a partir do que é orientado pelo modelo de qualquer um dos órgãos certificadores da área como: Leed, Acqua, Caixa Azul, que avaliam o desempenho ambiental das construções quanto ao ciclo de vida, concepção, construção operação e descarte de resíduo para novas construções ou projetos de grande porte de renovação, ou certificações similares.

Abaixo, exemplos de edificações que possuem certificações acima citadas.



### 6.1. Fachada da edificação

A edificação deverá apresentar envoltória adequada às condições climáticas locais, garantindo o conforto térmico interno, bem como o isolamento acústico necessário, evitando os



ruídos aéreos e de impacto que possam vir do ambiente externo.

Pelo uso, a edificação não terá a ventilação natural, cruzada, como diretriz projetual, no entanto, a fachada e as divisórias internas devem prever a possibilidade de uso dessa estratégia caso o sistema de refrigeração falhe. Alternativamente o projeto pode incluir um sistema de backup para o ar condicionado.

## **6.2. Estrutura**

O método construtivo deve estar adequado às necessidades da edificação após a análise de carga estrutural, fundações, estabilidade do terreno e viabilidade financeira, podendo este ser em sistema de concreto armado, concreto pré-moldado, estrutura metálica ou qualquer outro sistema estrutural adequado ao uso, desde que atenda às normas vigentes.

A impermeabilização da fundação deve ser adequada ao sistema estrutural projetado e ao tipo de solo encontrado no terreno é desejável que o projeto incorporou inovações tecnológicas a fim de potencializar o uso o tempo a qualidade e os métodos de ocupação. As modulações estruturais devem favorecer este tipo de imóvel.

Todas as decisões projetuais devem seguir a normativa vigente para estruturas, impermeabilizações a fins.

## **6.3. Vedações e divisórias**

Caso as vedações, envoltória, da edificação sejam realizadas de alvenaria, estas devem ser executadas com, no mínimo, 14 cm de espessura, sendo o material de composição determinado de acordo com a tipologia construtiva determinada. As espessuras das alvenarias devem estar identificadas em projeto sim como altura caso não se alcance a estrutura de fechamento superior as alvenarias internas que possuem espessura inferior a 14 cm deverão ser executadas em material adequado ao isolamento térmico e acústico dos ambientes que conforma.

Caso as divisórias internas sejam feitas em outro material que não seja alvenaria, elas devem ser realizadas de forma que atendam aos requisitos estabelecidos pelas normas ABNT NBR 15575- 3 e ABNT NBR 15575- 4 para garantir o isolamento ao ruído aéreo entre as os ambientes que conformam.

Para uso para ambientes específicos deverão ser escolhidos divisórias de ambientes de



alto padrão que consigam realizar o isolamento acústico adequado. Tais ambientes seriam inicialmente salas de reunião, salas técnicas, sala de oitiva e outras mais que forem necessárias.

Deve-se ter cuidado especial com o fechamento dos shafts. A escolha do material para este fechamento deve atender às recomendações do corpo de bombeiros e outras normas aplicáveis a situação. As principais preocupações para este uso seriam: combate a incêndio e isolamento acústico.

As divisórias internas deverão ter acabamento adequado a manutenção de limpeza, adequados as condições de iluminação artificial e acuidade visual. Nos ambientes destinados há banheiros, Copas, áreas de serviço, depósito de material de limpeza e demais áreas técnicas, as paredes devem ser revestidas com cerâmica até a altura de 1,80m a partir do piso.

Em relação aos materiais de construção e de acabamento seguem recomendações:

#### **6.4. Drywall:**

Em áreas molhadas o 3 a chapa verde (RU resistente à umidade), com acabamento entre chapas de silicone com fungicida. Nas áreas de saída de emergência e áreas técnicas utilizar a placa de chapa rosa (RF resistente ao fogo). Nas demais áreas utilizar chapa branca (ST standard). Deve-se priorizar o uso de isolamento acústico de lã de rocha interno às chapas. Para o nível de isolamento térmico verificar documentos técnicos dos fornecedores de material.

#### **6.5. Shafts:**

Os shafts abrigarão instalações prediais deverão ser visitáveis. O Pannel de fechamento deve possuir abertura removível com dimensões adequadas à manutenção necessária, sendo o material resistente a umidade e a fogo.

#### **6.6. Divisórias de trabalho**

As mesas de trabalho poderão ser isoladas por baias de meia altura de acordo com a demanda do setor, com divisórias de PVC ou outro material adequado e complemento de material translúcido. A escolha do material será feita pelo Coren-PB em etapa de projeto adequada. Tanto as divisórias quanto o mobiliário a ser escolhido para as áreas de trabalho deverão atender às normas de trabalho vigentes.



Recomenda-se a leitura observação das recomendações nas normas abaixo listadas:

- ABNT NBR 15575/2021 – 1 a 6: Edificações Habitacionais – Desempenho.
- ABNT NBR 15758/ 2009 -1 a 3: Sistemas construtivos em chapas e gesso para drywall.

### **6.7. Pisos**

Para definição das características dos pisos devemos dividi Los em 3 modalidades:

- Pisos externos
- Piso de garagem
- Piso de áreas comuns
- Piso de áreas molhadas
- Piso de áreas de trabalho

Os pisos externos deverão ser planos e antiderrapantes. Deverão atender A Carga do tráfego de pedestres e veículos. Deverá ter caimento adequado para o escoamento de água de chuva, com despejo em grelhas de coleta de água pluvial.

Pisos de garagem deverão ser antiderrapantes e devem possibilitar limpeza de fluidos que podem cair dos veículos. Devem DA carga de tráfego de pedestres e veículos. Caso a garagem seja descoberta, o piso deve ser drenante, se o solo assim permitir.

Para as áreas comuns, deve-se escolher um piso cuja cor não ofusque, seja resistente a alto tráfego de pessoas, deve garantir a segurança no trânsito de pessoas ei utilização de equipamentos para pessoas com deficiência de locomoção.

Nas áreas molhadas deve-se escolher um piso que possa ser lavado constantemente como materiais de limpeza adequados a higienização de banheiros. Caso sejam cerâmicas, o rejuntamento deverá ser feito com rejunte a base de epóxi, de preferência na cor da peça cerâmica. O piso dessa área deverá proporcionar segurança a quem for utilizar o ambiente analisando a necessidade de ser antiderrapante, porém com capacidade de limpeza.

Para a área de trabalho recomenda-se a autorização de pisos elevados para a melhor distribuição da infraestrutura da edificação para os postos de trabalho. O recobrimento do piso elevado poderá ser feito com peças de cerâmica, porcelanato, piso vinílico ou qualquer outro piso que seja resistente ao tráfego médio e ao uso de cadeiras com rodas de silicone.

Recomenda-se a leitura de normas específicas a respeito de piso e desempenho da



edificação, a seguir:

- ABNT NBR 15575-3 e 15575-4/ 2021: Desempenho de edificação habitacional;
- ABNT NBR 5764/ 2012: Manutenção de Edificações – Requisitos para o Sistema de Gestão de Manutenção
- ABNT NBR 14037/ 2011: Diretrizes para Elaboração de Manuais de Uso Operação e Manutenção das Edificações – Requisitos para Elaboração e Apresentação dos Conteúdos.

## 6.8. Forro

Os forros serão instalados com altura adequada a finalidade de uso e ao estabelecido em norma (Código de Obras) – ambientes de uso prolongado devem possuir pé direito mínimo de 2,60 m e ambientes de circulação e banheiros devem possuir pé direito mínimo de 2,40 m, Garagem de f possuir pé direito mínimo de 2,25 m.

Deve-se ter preocupação em relação atividade que será exercida no local onde o forro for inserido:

- a) Em ambientes de desenvolvimento de atividades, o forro deve ser resistente ao fogo;
- b) Em ambientes de reunião, além da resistência ao fogo, o forro deve ter características de adequação acústica;
- c) Em circulações e áreas comuns o forro pode ser padrão (gesso em Placas ou gerência cartonado com placa ST).
- d) Em áreas molhadas, banheiros área de serviço, depósito de material de limpeza e áreas técnicas, o fogo deverá ser resistente a umidade sendo assim caso seja utilizada placa de gesso cartonado, estas deverão ser do tipo RU. Ao final da aplicação, o forro dessas áreas poderá receber pintura adequada para combate ao mofo.

Todas as áreas de trabalho deverão receber tratamento acústico para a atividade que ocorrerão naquele local. Para outras informações, seguir a normativa referente ao material que deverá ser utilizado para o elemento (caso seja de placas de gesso para drywall, seguir legislação já mencionada).



## **6.9. Cobertura**

A estrutura da cobertura será definida em adequação ao corpo do edifício e instalações podendo parte da área de cobertura ser destinada a instalação de Placas para aquecimento solar Placas faltou voltaicas e outros elementos complementares.

Caso haja telhas, seu material será definir e serão posicionados de acordo com o projeto para escoamento de águas pluviais, sendo necessário prever a adequação ao sistema de reuso dessas águas para fins não potáveis. Para tal são necessários reservatórios inferiores, dimensionados de acordo com as cargas de água recebida e reservatórios superiores para distribuição para os pontos de uso.

## **6.10. Instalações hidrossanitárias**

As instalações hidrossanitárias devem estar de acordo com as normas e devem ser adequadas para a inclusão de um sistema de reaproveitamento de águas pluviais com previsão de reservatórios.

É desejável que os equipamentos sanitários atendam aos parâmetros de eficiência economia de uso da água, devendo ser instaladas torneiras temporizadas, chuveiros com regulação de vazão e válvulas nos vasos sanitários de fluxo duplo para reduzir o volume de gastos de água. Equipamentos economizadores possuem características específicas de instalação que devem ser observadas para a correta compatibilização do sistema além de funcionamento operação e manutenção diferenciados.

A quantidade e localização dos banheiros devem seguir as orientações da norma de Acessibilidade quando adaptados ao uso de P.N.E. e as normas de edificações de serviço, sendo obrigatório, por exemplo, a previsão de banheiros para funcionários, sendo possível agrupamento com sanitários para o público quando em locais de acesso comum. Deverá ser previsto um vestiário para os fiscais poderem trocar a paramentação para fiscalização em unidades de saúde.

Deve ser analisada a economicidade e a viabilidade da edificação possui uma unidade para tratamento de águas cinzas para utilização em vasos sanitários e mictórios reduzindo a utilização de água potável.

As tubulações devem ser desconectadas nas estruturas e paredes através de manta da desconexão que podem ser de fibra de vidro ou emborrachadas para não causarem desconforto



acústico.

As instalações hidráulicas para combate a incêndio devem seguir a normativa vigente já citada neste documento.

Mas sugeridas para leitura e utilização no projeto:

- a) ABNT NBR 7229/ 1993: Projeto, construção e operação de sistemas de tanques sépticos.
- b) ABNT NBR 13969/ 1997: Tanques sépticos – unidades de tratamento complementar e disposição final dos efluentes líquidos – projeto, construção e operação.
- c) ABNT NBR 5626/ 2020: Sistemas prediais de água fria e água quente — Projeto, execução, operação e manutenção
- d) ABNT NBR 8160/ 1999: Sistemas prediais de esgoto sanitário - Projeto e execução
- e) ABNT NBR 10844/ 1989: Instalações prediais de águas pluviais

### **6.11. Instalações elétricas para força e iluminação**

As instalações elétricas devem ser dimensionadas para o máximo de economia possível. Deverá ser prevista a instalação, ou adaptação para instalação, para o uso de energia captada por placas fotovoltaicas (energia solar). Instalações automáticas para acionamento ou desligamento deverão ser previstas, como: sensores de presença, sensores de luz natural e controle de horário de funcionamento.

Em relação ao nível de iluminação, cada ambiente deverá ter tratamento específico para atingir os níveis adequados determinados pela norma. Prever o uso de iluminação através de lâmpadas LED, para aumentar o nível de economia.

Se faz necessário a instalação de sistemas de energia de segurança ao desligamento da rede de abastecimento. Assim, salas com nobreaks para suporte aos sistemas de computação e segurança e instalação de gerador são necessários. O gerador deverá ser trifásico, a diesel, com potência mínima de 110kVA e voltagem de 220V/380V, com autonomia de, no mínimo 6 horas. Ele deverá ser instalado em local apropriado, segundo normas da concessionária local, e deverá sofrer tratamento acústico.

A legislação específica para esse item deve ser a descrita abaixo. Caso haja a necessidade de instalação de equipamentos específicos, a normativa relacionada a ele será aplicada.



- a) ABNT NBR 5410/ 2008: Instalações elétricas de baixa tensão
- b) ABNT NBR 13534/ 2008: Instalações elétricas de baixa tensão — Requisitos específicos para instalação em estabelecimentos assistenciais de saúde
- c) ABNT NBR 5461/ 1991: Iluminação.
- d) ABNT NBR 15215/ 2005: Iluminação natural Parte 3: Procedimento de cálculo para a determinação da iluminação natural em ambientes internos.
- e) ABNT NBR ISSO/ CIE 8995/ 2013: Iluminação de ambientes de trabalho: Parte 1 – Interior.

### 6.12. Sistema de Automação

O sistema de automação predial é composto pela integração de ferramentas tecnológicas que controlam e estabilizam funções de segurança, energia, conforto, manutenção e flexibilidade de uso. Como qualquer projeto, deverá ser integrado ao projeto de arquitetura, bem como aos das demais instalações, principalmente a elétrica e de iluminação.

Fica a cargo do projeto de automação, a previsão de instalação dos sistemas de segurança predial como: circuito fechado de televisão, controle de acesso, detecção e alarme de incêndio, cercas de detecção de invasão, sistemas de áudio, vídeo e comunicação interna.

### 6.13. Equipamentos mecânicos

**a) Ar-condicionado:** O sistema de condicionamento do ar deverá seguir as recomendações das normas vigentes e deverá se adequar ao estilo da edificação, podendo ser todo tipo Hi-Wall (Splits individuais), VRF ou quaisquer outro mais adequado. A diretriz de projeto deverá ser a de economia de energia e praticidade de controle do uso, além das recomendações de conforto higrotérmico já mencionadas.

**b) Elevadores:** A escolha do elevador (dimensão, tipo de abertura, capacidade, velocidade etc.) deverá ser feita seguindo as recomendações da norma ABNT NBR 16.858/ 2021 partes 1 a 7. Os elevadores deverão ser obrigatórios para edificações com mais de um pavimento, assegurando a acessibilidade da edificação. No caso de necessidade de subida de pequenos níveis (acesso a edificação, por exemplo), deverão ser previstas plataformas elevatórias para cadeirantes, quando não houver a possibilidade de construção de rampas normatizadas pela ABNT NBR 9050/ 2020. Já nos casos dos elevadores em saídas de emergência, utilizar as recomendações da norma ABNT NBR 9077/ 2001.



c) **Esquadrias:** Denominam-se esquadrias todos os elementos que completam a envoltória e as divisórias, proporcionando aberturas com controle de fechamento, ou não. Desta forma, janelas, portas, visores e até divisórias de piso a teto entram na classificação. Elas devem ser escolhidas de acordo com a sua localização no projeto, adequando-se às necessidades de cada espaço e/ou da envoltória. Atendendo às regras normatizadas. Recomenda-se o uso de esquadrias que possibilitem a entrada de luz natural nas envoltórias, porém, com controle de raios UV. Para as portas, recomenda-se que a folha mínima tenha largura de 80 cm, possibilitando o cadeirante acessar todos os ambientes. Em casos específicos, poderá ser utilizada porta com largura menor, porém, deverá ser justificada. Todas as portas deverão ter controle de acesso, de preferência digital, e as de acesso do exterior devem ser controladas pelo CFTV. Normas sugeridas:

- ABNT NBR 10821/ 2017 – 1 a 7: Esquadrias para edificações.
- ABNT NBR 14718/ 2019: Esquadria – guarda-corpos para edificação.
- ABNT NBR 15930/ 2018 1 a 2: Portas de madeira para edificações.

#### **6.14. Mobiliário**

O mobiliário a ser utilizado nas dependências do Conselho deverá seguir a normativa do Ministério do Trabalho, a NR 17 – ergonomia. Deverão seguir um padrão determinado em projeto para manter a harmonia do ambiente.

#### **6.15. Paisagismo**

As diretrizes projetuais para o paisagismo serão: integração com o espaço público, reforço de acessos e criação de área de transição entre o público e o privado.

Deve-se priorizar a vegetação nativa com baixo consumo de água, ou aquelas adaptadas ao clima local, com a mesma recomendação.

O uso da iluminação é possível, porém, deverá ter controle de acionamento e desligamento automáticos. O sistema de rega deve ser previsto para acionamento por automação.

#### **6.16. Sala de Processamento de Dados, Cabeamento Estruturado de Lógica e Telefonia**



A sala para o Centro de Processamento de Dados – CPD é uma área sensível, sendo assim, deve possuir controle de acesso por fechadura eletrônica, contendo circuito de vigilância interna.

Para manter o CPD funcionando, características específicas são necessárias, como:

- a) Obrigatoriedade de piso elevado
- b) Instalações redundantes para todos os sistemas – ar-condicionado, elétrica, drenagem (ar-condicionado).
- c) Todos os quadros de controle dos sistemas de eletricidade, iluminação, CFTV ar-condicionado, segurança e alarmes deverão ficar nesse setor.
- d) A temperatura interna não pode ser maior do que 20 °C, com controle de umidade para evitar condensação do vapor de água.

Do CPD sai o cabeamento de lógica e voz para o edifício. Estes devem ser compatíveis com os equipamentos e necessidades da edificação.

## 7. CONCLUSÃO

O presente Projeto teve o objetivo de determinar, a partir das necessidades do Coren-PB, as diretrizes projetuais para uma nova sede, a ser escolhida entre um edifício já construído ou a ser. Não se tornou objetivo determinar situações que seriam impostas pela edificação a ser apresentada, desta forma, na próxima etapa do chamamento poderá determinar pontos a serem analisados, ficando ao analista a decisão de aprovação, ou não, justificando com a normativa vigente.

Recomenda-se a contratação de projetos e/ou consultorias para aqueles itens que são especializados como: ancoragem, interiores, paisagismo, vedações, SPDA; coberturas, pavimentação, cabeamento e rede lógica; acessibilidade; pisos de contenção; comunicação visual; acústica para isolamento e tratamento; conforto higrotérmico; iluminação e luminotécnica; impermeabilização; fachadas; revestimentos; transporte vertical; e, combate a incêndio, após a escolha da edificação, afim de adequá-la às necessidades da autarquia.



## ANEXO “B” DO TERMO DE REFERÊNCIA - PROGRAMA DE NECESSIDADES

### 1. APRESENTAÇÃO

Baseado no PA nº 6764/21, foi refeita a listagem dos ambientes necessários para o bom funcionamento da instituição. Após a leitura do documento, foi realizada pesquisa de campo no local atual, com o intuito de entender as necessidades e verificar se o trabalho feito anteriormente ainda era válido. Atestou-se que o documento poderia ser utilizado como base para o atual trabalho, o qual descrevemos abaixo.

### 2. DEMANDA DE ÁREA

Segundo o Processo Administrativo nº 6764/21, a lista de ambientes e dimensionamento atuais foi descrito na tabela abaixo:

**Tabela 1: Tabela de Setores e Áreas Atuais**

TABELA DE ÁREAS POR AMBIENTE SITUAÇÃO EXISTENTE									
Setor	Nº de pessoas		População	Categoria	Área atual Aproximada (m <sup>2</sup> )	Referência Manual		Área mínima necessária (m <sup>2</sup> )	Área máxima necessária (m <sup>2</sup> )
						Mínima	Máxima		
Recepção	4,00	funcionários(s)	5,00	Escritório Não confinado	20,93	7,00	9,00	35,00	45,00
	2,00	estagiário(s)							
Financeiro	2,00	funcionários(s)	2,50	Escritório	22,85	7,00	9,00	17,50	22,50
	1,00	estagiário(s)							
Contabilidade	1,00	funcionários(s)	1,00	Escritório	9,14	7,00	9,00	7,00	9,00
Cobrança	1,00	funcionários(s)	1,00	Escritório	0	7,00	9,00	7,00	9,00
Gestão de Contratos	1,00	funcionários(s)	1,00	Escritório	10,92	7,00	9,00	7,00	9,00
Transportes	1,00	funcionários(s)	1,00	Escritório	10,92	7,00	9,00	7,00	9,00
Processo Ético	1,00	funcionários(s)	8,00	Escritório	32	7,00	9,00	56,00	72,00
	2,00	estagiário(s)							
	12,00	colaborador(es)							
Jurídico	4,00	funcionários(s)	6,00	Escritório	36,19	7,00	9,00	42,00	54,00
	4,00	estagiário(s)							
Ouvidoria	1,00	funcionários(s)	1,00	Escritório	0	7,00	9,00	7,00	9,00
Fiscalização	6,00	funcionários(s)	7,00	Escritório	36,19	7,00	9,00	49,00	63,00
	2,00	estagiário(s)							
Controladoria	1,00	funcionários(s)	1,00	Escritório	4,96	7,00	9,00	7,00	9,00
Rec. Humanos	1,00	funcionários(s)	1,00	Escritório	4,96	7,00	9,00	7,00	9,00
Licitação	3,00	funcionários(s)	1,50	Escritório	14,88	7,00	9,00	10,50	13,50
Secretária	1,00	funcionários(s)	1,00	Escritório	6,27	7,00	9,00	7,00	9,00
Resp. Técnica	2,00	funcionários(s)	3,00	Escritório	18,83	7,00	9,00	21,00	27,00
	2,00	estagiário(s)							
Protocolo	1,00	funcionários(s)	1,00	Escritório	6,27	7,00	9,00	7,00	9,00
Assessorias Leg. e Especial	2,00	funcionários(s)	2,00	Escritório	10,04	7,00	9,00	14,00	18,00
Presidência	3,00	funcionários(s)	3,00	Escritório	15,06	7,00	9,00	21,00	27,00



Registro e Cadastro	3,00	funcionários(s)	4,50	Escritório	25,11	7,00	9,00	31,50	40,50
	3,00	estagiário(s)							
CPD	1,00	funcionários(s)	1,00	Escritório	12,55	7,00	9,00	7,00	9,00
Comunicação	1,00	funcionários(s)	1,50	Escritório	12,55	7,00	9,00	10,50	13,50
	1,00	estagiário(s)							
Plenária	18,00	conselheiro(s)	-	Específica	36,66	2,50	2,50	45,00	45,00
	20,00	ouvinte(s)				1,50	1,50	30,00	30,00
Sala de espera Recepção	100,00	pessoa(s)	25,00	Apoio	20,93	1,50	1,50	37,50	37,50
Sala espera presidência	16,00	pessoa(s)	4,00	Apoio	5	7,00	9,00	28,00	36,00
Copa	42,00	funcionários(s)	36,00	Apoio	25,11	1,50	1,50	12,60	12,60
Auditório	-	pessoa(s)	80,00	Apoio	0	1,50	1,50	120,00	120,00
Patrimônio	-	-	1,00	Apoio	0	70,00	70,00	70,00	70,00
Sanitários	6,00	-	-	Apoio	28,8	3,00	3,00	18,00	18,00
Arquivo	-	-	1,00	Apoio	64	200,00	200,00	200,00	200,00
Almoxarifado	2,00	funcionários(s)	1,00	Apoio	24,8	15,00	15,00	30,00	30,00
Área de apoio limpeza	2,00	colaborador(es)	1,00	Apoio	0	15,00	15,00	30,00	30,00
ÁREAS TOTAIS (MÍNIMA E MÁXIMA) COM QUADRO ATUAL DE SERVIDORES (m <sup>2</sup> )								999,10	1.115,10
ÁREA OCUPADA ATUALMENTE (m <sup>2</sup> )								515,92	

Fonte 3: Processo Administrativo 6764/21

Verifica-se que a área atual de 515,92m<sup>2</sup> é insuficiente para o funcionamento confortável do Coren-PB porque ao comparar a área necessária para cada ambiente pelos parâmetros do Manual do Ministério da Economia, a área deveria ser, no mínimo (999,10m<sup>2</sup>), o dobro da atual.

De acordo com o PA nº 6467/21, e das visitas *in loco*, haverá a necessidade de acréscimo de setores e salas, listados na tabela abaixo, junto com a sua população estimada (já constando o acréscimo populacional por estimativa de aumento de servidores em futuro próximo) e área estimada<sup>2</sup>:

TABELA DE ÁREAS POR AMBIENTE SITUÇÃO PROPOSTA								
Setor	Nº de pessoas		População	Categoria	Referência Manual		Área mínima necessária (m <sup>2</sup> )	Área máxima necessária (m <sup>2</sup> )
					Mínimo	Máximo		
Recepção (Acolhimento/ Protocolo)	4	funcionário(s)	4	Escritório Não confinado	5,00		20,00	20,00
Recepção (Sala de espera)	50	pessoas	50	Especial	1,50		75,00	75,00
Atendimento	8	funcionário(s)	8	Escritório Não confinado	5,00		40,00	40,00
Sala Coordenação atendimento	1	funcionário(s)	1	Escritório	7,00	9,00	7,00	9,00

<sup>2</sup> BRASIL. Ministério da Economia. 2020. **Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal direta, autárquica e fundacional**. Disponível em: <[https://www.gov.br/economia/pt-br/centrais-de-conteudo/publicacoes/guias-e-manuais/manual\\_racionaliza\\_08set2020.pdf](https://www.gov.br/economia/pt-br/centrais-de-conteudo/publicacoes/guias-e-manuais/manual_racionaliza_08set2020.pdf)>. Acesso em 17 Ago. 2021;



<b>PABX Central telefônica</b>	4	funcionário(s)	4	Escritório Não confinado	5,00		20,00	20,00
<b>Ouvidoria</b>	2	funcionário(s)	2	Escritório	7,00	9,00	14,00	18,00
<b>Comunicação</b>	3	funcionário(s)	2	Escritório	7,00	9,00	14,00	18,00
<b>Controladoria</b>	3	funcionário(s)	3	Escritório	7,00	9,00	21,00	27,00
<b>Financeiro</b>	3	funcionário(s)	3	Escritório	7,00	9,00	21,00	27,00
<b>Contabilidade</b>	3	funcionário(s)	3	Escritório	7,00	9,00	21,00	27,00
<b>Cobrança</b>	3	funcionário(s)	3	Escritório	7,00	9,00	21,00	27,00
<b>Licitação</b>	5	funcionário(s)	5	Escritório	7,00	9,00	35,00	45,00
<b>Gestão de Contratos</b>	1	funcionário(s)	1	Escritório	7,00	9,00	7,00	9,00
<b>Transportes</b>	1	funcionário(s)	1	Escritório	7,00	9,00	7,00	9,00
<b>Processo Ético</b>	2	funcionário(s)	3	Escritório	7,00	9,00	21,00	27,00
	2	estagiários						
<b>Comissão de instrução</b>	12	colaboradores	6	Escritório	7,00	9,00	42,00	54,00
<b>Sala para oitiva</b>	10	peessoas	10	Escritório Não confinado	5,00		50,00	50,00
<b>Jurídico</b>	6	funcionário(s)	8	Escritório	7,00	9,00	56,00	72,00
	4	estagiários						
<b>Sala Procurador</b>	1	funcionário(s)	1	Escritório	7,00	9,00	7,00	9,00
<b>Fiscalização</b>	8	funcionário(s)	9	Escritório	7,00	9,00	63,00	81,00
	2	estagiários						
<b>Sala Coord. Fiscalização</b>	1	funcionário(s)	1	Escritório	7,00	9,00	7,00	9,00
<b>Rec. Humanos</b>	2	funcionário(s)	2	Escritório	7,00	9,00	14,00	18,00
<b>Secretária</b>	3	funcionário(s)	3	Escritório	7,00	9,00	21,00	27,00
<b>Recepção (Secretaria)</b>	15	peessoas	15	Especial	1,50		22,50	22,50
<b>Resp. Técnica</b>	2	funcionário(s)	03	Escritório	7,00	9,00	21,00	27,00
	2	estagiários						
<b>Chefia de Gabinete</b>	1	funcionário(s)	1	Escritório	7,00	9,00	7,00	9,00
<b>Ass. Legislativa</b>	1	funcionário(s)	1	Escritório	7,00	9,00	7,00	9,00
<b>Presidência</b>	8	funcionário(s)	8	Escritório	7,00	9,00	56,00	72,00
<b>Registro e Cadastro</b>	6	funcionário(s)	6	Escritório	7,00	9,00	42,00	54,00
<b>CPD</b>	4	funcionário(s)	4	Escritório	7,00	9,00	28,00	36,00
<b>Sala dos Conselheiros</b>	18	conselheiros	9	Escritório	7,00	9,00	63,00	81,00
<b>Sala grupo de Trabalho e Câmaras Técnicas</b>	5	funcionário(s)	5	Escritório	7,00	9,00	35,00	45,00
<b>Mini sala de reuniões</b>	8	peessoas	8	Escritório Não confinado	2,50		20,00	20,00
<b>Plenária</b>	18	conselheiros	18	Específica	2,50		45,00	45,00
	20	ouvintes	20		1,50		30,00	30,00
<b>Sala acomodação servidor</b>	-	funcionário(s)	1	Apoio	15,00		15,00	15,00
<b>Copa</b>	-	funcionário(s)	22	Apoio	1,50		33,00	33,00
<b>Auditório</b>	-	peessoas	200	Apoio	1,50		300,00	300,00
<b>Sala de Monitoramento CFTV</b>	-	funcionário(s)	1	Apoio	25,00		25,00	25,00
<b>Depósito Patrimônio</b>	-	funcionário(s)	1	Apoio	70,00		70,00	70,00
<b>Sanitários</b>	-	público	6	Apoio	3,00		18,00	18,00
<b>Arquivo Central</b>	-	funcionário(s)	2	Apoio	200,00		400,00	400,00
<b>Almoxarifado</b>	-	funcionário(s)	1	Apoio	70,00		70,00	70,00
<b>Área de apoio limpeza</b>	-	funcionário(s)	1	Apoio	15,00		15,00	15,00
<b>Area de Apoio Segurança</b>	-	funcionário(s)	2	Apoio	15,00		30,00	30,00
<b>SUBTOTAL</b>							<b>1.956,50</b>	<b>2.144,50</b>
Percentual de perda com circulação, divisórias e áreas técnicas:					30%		586,95	643,35
<b>TOTAL DA ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL</b>							<b>2.543,45</b>	<b>2.787,85</b>

**Observação:** Salas marcadas de vermelho podem ser agrupadas em sala de uso múltiplo, com controle de uso por agendamento. Por causa disso, considerar tais áreas configuradas em projeto como salas multiuso, no total de 3 (três).



Percebe-se o aumento expressivo da área necessária ao funcionamento adequado do Conselho, saindo de uma área de 515,92 m<sup>2</sup>, para uma área estimada mínima de 2.543,45m<sup>2</sup> e 2.787,85m<sup>2</sup>, podendo variar 20% para baixa a partir do mínimo, isto é, aproximadamente cinco vezes mais. Não foram computadas as áreas técnicas necessárias aos equipamentos especiais, a circulação vertical, caso necessária, e nem o estacionamento, pois tais áreas irão variar de acordo com a solução volumétrica dada ao projeto ou à situação do edifício já existente.

A seguir, demonstramos as relações entre os ambientes para auxiliar na análise dos edifícios a serem ofertados ao Coren – PB.

### 3. MODELO DE FUNCIONAMENTO

Apresenta-se abaixo o modelo de funcionamento proposto para o Coren-PB.

#### LEGENDA

-  Atendimento/ Público
-  Pessoal
-  Financeiro
-  Arquivo e dados
-  Diretoria
-  Jurídico
-  Área de suporte



## 4. FLUXO DE ATIVIDADES

O Coren-PB é uma autarquia pública federal que tem como objetivo principal a fiscalização das atividades exercidas pelos profissionais de enfermagem. Suas atividades, então, são burocráticas, dentre elas, o registro, a fiscalização, processo ético disciplinar e o atendimento do público-alvo e à sociedade.

Sua estrutura é formada por servidores que desempenham as suas atividades em postos de trabalho, em ambiente similar às empresas corporativas. No modelo de funcionamento da página anterior, as atividades existentes no conselho foram agrupadas em sete grupos:

- **Atendimento** (verde): áreas destinadas ao atendimento da classe e da sociedade, além de áreas de acesso ao público, como o auditório e a plenária.
- **Pessoal** (rosa): setor de uso privativo dos servidores.
- **Jurídico** (vermelho): setor destinado ao funcionamento dos departamentos jurídicos da instituição.
- **Financeiro** (roxo): grupo de ambientes do setor de controle financeiro da autarquia.
- **Arquivos e Dados** (amarelo): grupo destinado a unir os setores de armazenamento de dados e de bens, como o CPD e almoxarifado.
- **Diretoria** (cinza): ambientes determinados às atividades dos diretores, presidência, assessoria e secretaria.
- **Área de suporte** (azul): ambientes destinados a suporte das atividades como: vestiários, banheiros e depósitos.

Características específicas de ambientes especiais:

### 4.1. Auditório

Tem como objetivo, abrigar atividades de palestras, cursos, treinamentos e eventos de pequeno e médio porte para a comunidade.

Deverá ter acesso independente e possuir área de suporte para a atividade (saguão, banheiros e copa). No entanto, deverá possuir acesso pelas dependências do Conselho.



Não precisará ter plateia inclinada (capacidade menor do que 300 pessoas). Deverá ter tratamento acústico e sistema de áudio e vídeo. A climatização poderá ser independente da edificação principal.

#### **4.2. Salas especiais para reunião**

No caso de haver necessidade de aprovação de área menor do que a mínima exigida, poder-se-á unir os ambientes que abrigam as atividades de oitiva, reuniões de pequena monta e grupos de trabalho, no entanto, deverá haver mais de uma sala desse tipo. Inicialmente a necessidade proposta no PA nº 6467/21 era de 02 salas de oitiva, 03 salas de pequenas reuniões e 03 salas para grupos de trabalho. Nessa Termo de Referência todos esses ambientes foram reduzidos a uma unidade apenas, entendendo-se que seria necessárias 3 salas multiuso.

#### **4.3. Estacionamento**

Pela grande necessidade de estacionamento, poderá haver a necessidade de construção de subsolo, pilotis ou mezanino para abrigar as vagas necessárias para o uso. Assim, caso não haja espaço suficiente, pode-se encontrar um terreno a até 200,00m da frente do terreno para que sirva a tal fim.

#### **4.4. Fiscalização**

Como a atividade de fiscalização deve visitar locais com nível de segurança biológica alto, deve haver paramentação dos fiscais. Para que eles possam retornar ao serviço, solicitaram a inclusão de um vestiário onde possam descartar os paramentos e fazer a higienização necessária para o retorno à atividade.



## **ANEXO II - MODELO DE PROPOSTA DE PREÇO**

### **DADOS DO PROPRIETÁRIO (A)/PROCURADOR (A).**

Nome: \_\_\_\_\_

CNPJ/CPF: \_\_\_\_\_

Endereço: \_\_\_\_\_

Telefone (s) de Contato: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

\*No caso de procurador, deve ser apresentada junto com a Proposta, uma cópia autenticada da procuração em que o proprietário delega direitos para a proposição da venda do imóvel.

### **DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL.**

Nome/identificação: \_\_\_\_\_

Endereço completo: \_\_\_\_\_

Número da Matrícula de Registro do Imóvel Atualizada/Cartório: \_\_\_\_\_

Número de inscrição na Secretaria de Fazenda da Paraíba: \_\_\_\_\_

Código de identificação ENERGISA: \_\_\_\_\_

Código de identificação CAGEPA: \_\_\_\_\_

### **VALOR DO IMÓVEL.**

Valor do imóvel: \_\_\_\_\_

Valor do IPTU/TCR: \_\_\_\_\_

### **DADOS DE DIMENSÃO DO IMÓVEL.**



Área construída total (conforme "Carta de Habite-se ou alvará de construção"): \_\_\_\_\_

Estacionamento: \_\_\_\_\_

### **DADOS TÉCNICOS DO IMÓVEL**

1. Está localizado em João Pessoa/PB? ( )Sim. ( )Não.
2. Está situado em local de fácil acesso para veículos? ( )Sim. ( )Não.
3. A (s) via (s) de acesso é (são) devidamente pavimentada (s)? ( )Sim. ( )Não.
4. A (s) via (s) de acesso, a (s) via (s) periférica (s) e o sítio onde está localizado o imóvel são sujeitos a alagamentos? ( )Sim ( )Não.
5. Possui disponibilidade de transporte público coletivo nas proximidades:  
( )Sim. ( )Não. Distância para ponto de ônibus: \_\_\_\_\_
6. Possui destinação de uso institucional? ( )Sim. ( )Não.
7. Está constituído em edifício mono usuário? ( )Sim. ( )Não.
8. Possui pé direito mínimo nas áreas destinadas ao uso e ocupação de escritórios, conforme previsto no Código de Edificações de João Pessoa? ( )Sim. ( )Não.  
\*Para o cálculo do pé direito será considerada a face superior acabada do piso elevado.
9. Possui a quantidade mínima de vagas de estacionamento privativo, conforme previsto no Código de Edificações de João Pessoa? ( )Sim. ( )Não.
10. Possui ou pode providenciar, respeitando o prazo da cláusula 8, em condições de pleno funcionamento, aprovadas e interligadas com o sistema de distribuição e captação da concessionária local? ( )Sim. ( )Não.
11. Possui ou pode providenciar, respeitando o prazo da cláusula 8, contados da assinatura do Contrato, instalações de alimentação de energia elétrica, em condições de pleno funcionamento, aprovadas e interligadas com o sistema de distribuição da concessionária local, levando-se em consideração a Resolução Normativa n.º 1000/2021 da ANEEL?  
( )Sim. ( )Não.
12. Possui ou pode providenciar, respeitando o prazo da cláusula 8, contados da assinatura do Contrato, instalações elétricas de baixa tensão, 220V, aterradas, com o mínimo de 600



(seiscentos) pontos de tomadas, segundo o novo padrão brasileiro ABNT NBR 14.136/2002 e em conformidade com a ABNT NBR 5.410/2004 e demais normativas vigentes?

Sim.       Não.

\*A instalação de tomadas e demais componentes das instalações elétricas que dependem da execução das divisórias e dos mobiliários para a sua finalização, poderá ser realizada em até 30 (trinta) dias após a disponibilidade destas divisórias e dos mobiliários.

\*\*O conjunto das instalações elétricas deverá ser executado no prazo definido no item acima.

**13.** Possui ou pode providenciar, respeitando o prazo da cláusula 8, contados da assinatura do Contrato, Sistema de Proteção Contra Descargas Atmosféricas - SPDA em conformidade com ABNT NBR 5.419/2005 e demais normativas vigentes?

Sim.       Não.

**14.** Possui ou pode providenciar, respeitando o prazo da cláusula 8, contados da assinatura do Contrato, instalações de iluminação que garantam níveis de iluminância entre 500 e 750lux nas áreas destinadas a ocupação de escritórios, e atendam ao disposto na ABNT NBR 5.413/92 e demais normativas vigentes?

Sim       Não.

\*As luminárias que precisarem ser realocadas em função da disposição do layout deverão ser remanejadas no prazo da cláusula 8, contados da aprovação do layout pelo Coren-PB.

\*\*O conjunto das instalações de iluminação deverá ser executado no prazo definido no item acima.

**15.** Possui ou pode providenciar, respeitando o prazo da cláusula 8, contados da assinatura do Contrato, equipamento (s) tipo no-break (s) ou estabilizador (es) dimensionado (s) para atender toda a demanda do conjunto de instalações elétricas estabilizadas em 220V, CPD, PABX, racks de distribuição de rede lógica (dados) e telefonia (voz), sistema de segurança e prevenção contra incêndio?

Sim.       Não.

**16.** Possui ou pode providenciar, respeitando o prazo da cláusula 8, contados da assinatura do Contrato, Quadro (s) de Transferência (s) Automático (s) - QTA (s), demais quadros elétricos, equipamentos, comandos, instalações e infraestrutura necessária para o funcionamento, interligação e garantia do funcionamento ininterrupto do conjunto de instalações elétricas estabilizadas, CPD, PABX, racks de distribuição de rede lógica (dados) e telefonia (voz) e instalações de emergência, nos casos de falta do fornecimento de energia elétrica da concessionária local?  Sim.       Não.

**17.** Possui ou pode providenciar, respeitando o prazo da cláusula 8, contados da assinatura do Contrato, sistema de cabeamento estruturado de lógica (dados) e telefonia (voz) conforme dimensionamento da ocupação?

Sim.       Não.

\*Sistema de cabeamento estruturado de lógica (dados) e telefonia (voz) composto por cabo tipo UTP, par trançado, blindado, 04 pares, com conectores tipo fêmea, caixas de consolidação, patch cords, racks, patch panel, switches POE, eletrocalhas, eletrodutos e demais equipamentos passivos, completos, para a distribuição horizontal e



vertical do sistema, incluindo-se estrutura de teto para disponibilização de roteadores wi-fi. Categoria 6, mínima.  
\*\*Estrutura completa de distribuidores ópticos, fibras ópticas, conectores e demais equipamentos para a interligação vertical e horizontal dos racks de distribuição e CPD.

\*\*\*Estrutura completa de telefonia, com quadro de Distribuição Geral - DG, blocos, cabostipo CCI e demais componentes passivos para a distribuição vertical e horizontal do sistema.

\*\*\*\*A instalação dos conectores, patch cords e demais componentes das instalações de cabeamento estruturado que dependem da execução das divisórias e dos mobiliários para sua finalização, poderá ser realizada em até 30 (trinta) dias corridos após a disponibilidade destas divisórias e dos mobiliários. O conjunto das instalações de cabeamento estruturado deverá ser executado no prazo definido no item acima.

**18.** Possui ou pode providenciar, respeitando o prazo da cláusula 8, contados da assinatura do Contrato sala para Centro de Processamento de Dados – CPD com controle de acesso por fechadura eletrônica, contendo circuito de vigilância interna, construído em piso elevado, com sistema elétrico composto por quadros de força, aterramento, luminárias, sistemas de provisão ininterrupta de energia, baterias, pontos de energia e gerador de energia e sistema de climatização com redundância, garantindo temperatura máxima de 20° C, composto por circuito frigorígeno, evaporador, condensador, quadro de comando, bombas de recalque e tubulações necessárias?

( ) Sim. ( ) Não.

**19.** Possui ou pode providenciar, respeitando o prazo da cláusula 8, contados da assinatura do Contrato, instalações hidrossanitárias com capacidade suficiente para o atendimento da demanda, executadas em conformidade com a ABNT NBR 5.626/1996 e demais normativas vigentes?

( ) Sim. ( ) Não.

**20.** Possui ou pode providenciar, respeitando o prazo da cláusula 8, contados da assinatura do Contrato, instalações e equipamentos de ar condicionado com capacidade suficiente para manter a temperatura dos ambientes de escritório, treinamento, auditório, reuniões, refeitórios, recepções e portarias nos níveis indicados na NR 17 - Ergonomia?

( ) Sim. ( ) Não.

\*NR 17 - Ergonomia, Ministério do Trabalho e Emprego, parâmetros:

- Índice de temperatura efetiva entre 20°C (vinte) e 23°C (vinte e três graus centígrados).
- Velocidade do ar não superior a 0,75m/s.
- Umidade relativa do ar não inferior a 40 (quarenta) por cento.

**21.** Possui ou pode providenciar, respeitando o prazo da cláusula 8, contados da assinatura do Contrato, sistema de renovação do ar interior dos ambientes com capacidade suficiente ao atendimento dos requisitos da Portaria GM/MS nº 3.523, de 28/08/1998?

( ) Sim. ( ) Não.

**22.** Possui ou pode providenciar, respeitando o prazo da cláusula 8, contados da assinatura do Contrato, os elevadores do imóvel para dispor da capacidade suficiente para atendimento da demanda de transporte diário da população estimada, seguindo os parâmetros de



dimensionamento da ABNT NBR 5.665/1983, ABNT NBR 207/1999 e ABNT NBR 13.994/2000?

Sim.       Não.

**23.** Possui ou pode providenciar, respeitando o prazo da cláusula 8, contados da assinatura do Contrato, as esquadrias, coberturas, impermeabilizações, sistema de captação e destinação de águas pluviais para que garantam condições adequadas de estanqueidade, sem vazamentos, infiltrações ou quaisquer outros tipos de problemas que possam prejudicar a utilização do imóvel?

Sim.       Não.

**24.** Possui ou pode providenciar, respeitando o prazo da cláusula 8, contados da assinatura do Contrato, infraestrutura de copas, refeitório, cozinha, banheiros e vestiário proporcional à demanda do Coren-PB e em conformidade com os requisitos da NR 24 - Condições Sanitárias e de Conforto nos Locais de Trabalho?

Sim.       Não.

\*NR 24 - Condições Sanitárias e de Conforto nos Locais de Trabalho, Ministério do Trabalho e Emprego.

**25.** Possui ou pode providenciar, respeitando o prazo da cláusula 8, a infraestrutura, equipamentos, o dimensionamento dos espaços, circulações e sinalização para o adequado e suficiente atendimento dos dispositivos da ABNT NBR 9.050/2004, para garantirem a plena acessibilidade, utilização e universalização dos espaços?

Sim.       Não.

**26.** Possui ou pode providenciar, respeitando o prazo da cláusula 8, contados da assinatura do Contrato, o Sistema de Prevenção, Sinalização, Proteção e Combate a Incêndio e Pânico adequado e devidamente aprovado e vistoriado pelo Corpo de Bombeiros Militar da Paraíba, em conformidade com os dispositivos normativos vigentes?

Sim.       Não.

**27.** Possui ou pode providenciar, respeitando o prazo da cláusula 8, contados da assinatura do Contrato, o revestimento das paredes das áreas molhadas em material resistente a umidade e as paredes dos demais ambientes em pintura com tinta PVA ou acrílica, lisa, nova, em cor clara, branca preferencialmente?

Sim.       Não.

**28.** Possui ou pode providenciar, respeitando o prazo da cláusula 8, contados da assinatura do Contrato, forro modular, novo, na cor branca, em placas removíveis e estrutura em perfil metálico, de fácil montagem, desmontagem e acesso ao espaço entre forro?

Sim.       Não.

**29.** Possui ou pode providenciar, respeitando o prazo da cláusula 8, contados da assinatura



do Contrato, sistema de controle e segurança interna e externa através de Circuito Fechado de Televisão - CFTV, com pontos de câmeras suficientes para o controle de acessos, locais sensíveis e visadas de fachadas, quantas forem necessárias, além de equipamentos centrais de visualização, monitoramento e gravação, segundo os padrões normativos vigentes?

(  )Sim. (  )Não.

**30.** A estrutura está em condições adequadas de segurança e possui capacidade para suportar a carga decorrente da demanda e do uso do Coren-PB, sem riscos, fissuras, rupturas, desgastes ou quaisquer problemas que possam comprometer sua resistência conforme os parâmetros de cálculo de estruturas de edificações da ABNT NBR 6.120/1980?

(  )Sim. (  )Não.

**31.** Possui “Carta de Habite-se”? (  )Sim. (  )Não.

**32.** Possui protocolo de aprovação de projeto arquitetônico ? (  )Sim. (  )Não.

**33.** Está disponível e pronto para a ocupação, segundo os critérios e condições ora especificadas, respeitando o prazo da cláusula 8, contados da assinatura do Contrato?

(  )Sim. (  )Não.

Local, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2024.

---

Assinatura do interessado  
Identificação



## ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

### Resumo dos documentos necessários para apresentação e análise:

- a) Carta de “Habite-se” e ou Alvará de construção;
- b) Certidão de Matrícula do Imóvel Atualizada;
- c) Certidão de ônus Reais;
- d) Certidão de Ações Reais e Pessoais Reipersecutórias;
- e) Fotos e/ou imagens do imóvel;
- f) Cópias preferencialmente digitais ou, na falta destas impressas, dos projetos arquitetônico, estrutural e de instalações do imóvel.

\*Somente serão aceitas como válidas as Certidões originais ou cópias autenticadas destas.

\*\* As Certidões, as cópias autenticadas destas e os projetos serão entregues junto com as propostas não serão devolvidos aos proponentes.

\*\*\*As Certidões, as cópias autenticadas destas e os projetos serão utilizados para a avaliação das condições e situação do imóvel e de seu proprietário.

\*\*\*\*A Administração poderá promover diligências para verificar ou complementar as informações ou documentações fornecidas.

Outras documentações necessárias:

PESSOA JURÍDICA	PESSOA FÍSICA
Certidão de regularidade com a Fazenda Nacional	Certidão Negativa do IPTU
Certidão de regularidade com a Fazenda Estadual	Certidão Negativa do Cartório de Protesto
Certidão de regularidade com a Fazenda Municipal	Certidão Vintenária do imóvel
Certidão Negativa de Débitos FGTS	Carta de Habite-se
Certidão Negativa do Conselho Nacional de Justiça - CNJ.	Cópia atualizada da matrícula do imóvel
Certidão Negativa de débitos trabalhistas do Tribunal Superior do Trabalho - TST.	Escritura Pública registrada em cartório
Certidão Negativa do Portal da Transparência	Certidão de Casamento, RG e CPF dos proprietários
Controladoria-Geral da União - CGU.	Certidão negativa de Ações Trabalhistas
Certidão Negativa do Cadastro Informativo de créditos não quitados do setor público federal - CADIN.	Certidão negativa da Justiça Federal
Certidão Negativa do IPTU	Certidão negativa de Ações Cíveis
Certidão Negativa do Cartório de Protesto	Certidão negativa das Ações da Fazenda Estadual
Certidão Negativa da Distribuição Civil e Criminal	Certidão negativa das Ações em Família



Certidão Negativa dos Feitos da Justiça do Trabalho	Certidão negativa da Dívida Ativa da União
Certidão Negativa de Falências e Concordatas	Negativa do Imposto de Renda
Certidão Vintenária do imóvel	
Carta de Habite-se	
Cópia autenticada do cartão de CNPJ	
Documento comprovando a Remissão de Foros	
Contrato Social e Aditivos da Empresa	
Cópia atualizada da matrícula do imóvel	
Plantas, memorial descritivo e especificações do imóvel	
Escritura Pública registrada em cartório	