
PROCESSO ADMINISTRATIVO N.º 14/2018

PROSPECÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 01/2018

O presente Edital tem por objeto a **PROSPECÇÃO DE IMÓVEL DISPONÍVEL NO MERCADO PARA AQUISIÇÃO**, em empreendimento comercial, preferencialmente do tipo *Corporate*, a ser destinado à instalação da sede do Conselho Regional de Contabilidade do Rio Grande do Sul, cuja atividade é a prestação de serviços públicos de registro, fiscalização e desenvolvimento do exercício profissional, que atendam as condições e especificações mínimas constantes neste instrumento convocatório e seus anexos, que dele são parte integrante.

1. DO OBJETO

Prospecção do mercado imobiliário de Porto Alegre visando a futura aquisição de imóvel para abrigar a sede do Conselho Regional de Contabilidade do Rio Grande do Sul, mediante coleta de propostas técnicas de imóvel comercial que atenda aos requisitos mínimos especificados.

2. DAS ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL OFERTADO

O imóvel constante na proposta apresentada, deverá atender as seguintes especificações, além das constantes no Anexo I - Caderno de Especificações, do presente Edital.

2.1. Condições mínimas do imóvel:

2.1.1. O imóvel deverá estar localizado em empreendimento comercial, com áreas comuns compartilhadas entre os proprietários, como recepção, sala de reuniões que deve ter capacidade mínima para 10 pessoas e auditórios, sendo, pelo menos um, com capacidade mínima para 60 pessoas.

2.1.2. O imóvel deverá estar em ótimo estado de conservação, inteiramente regularizado, dispondo de todas as licenças, alvarás e demais documentações pertinentes e necessárias ao seu uso. A edificação a ser ofertada deve atender às especificações descritas no Anexo I.

2.1.3. Somente será aceito imóvel pronto que comprovadamente tenha menos de 05 (cinco) anos de término de construção, contados a partir do "HABITE-SE" (carta de habitação).

2.1.4. O imóvel deverá possuir Plano de Prevenção e Combate a Incêndio (PPCI) regularizado e vigente no Corpo de Bombeiros, juntamente com o respectivo alvará, com todas as instalações, equipamentos e dispositivos adequados ao plano aprovado, tais como extintores, iluminação de emergência e sinalização de emergência, entre outros, dentro do

prazo de validade.

2.1.5. O alvará do PPCI deverá abordar não somente as áreas condominiais, mas também as áreas privativas a serem adquiridas pelo CRCRS, já considerando a compartimentação para o uso da instituição e a instalação de todos os equipamentos e dispositivos do plano aprovado pelo Corpo de Bombeiros para estes locais em específico.

2.2. Localização:

2.2.1. O imóvel deverá estar localizado em um raio de até 06 (seis) km, na cidade de Porto Alegre-RS, partindo do marco zero da cidade, Prefeitura Municipal, sito na Praça Montevideo, 10. As vias de acesso deverão ser pavimentadas, não sujeitas a alagamentos, com facilidade de acesso tanto por meio de veículos como por transporte coletivo, bem como transportes não motorizados.

2.2.2. O imóvel deverá estar localizado em vias arteriais ou próximo a essas, em região amplamente atendida por estabelecimentos comerciais e restaurantes, com infraestrutura pública de rede elétrica, telefônica, lógica, de água encanada, de esgoto e coleta de lixo.

2.2.3. Vagas de Garagem:

O imóvel deverá possuir estacionamento com um mínimo de 30 vagas de garagem, cobertas, de uso diário e permanente. As vagas de estacionamento deverão ser garantidas, seja em caráter privativo ou rotativo, sem quaisquer cobranças adicionais pela sua utilização. As vagas deverão estar localizadas no próprio prédio e demarcadas de acordo com as dimensões previstas na respectiva legislação municipal.

2.2.4. Área útil:

Possuir área útil privativa entre 1.300m² e 2.000m², excluindo-se garagens, escadarias e caixas de elevadores, compartimentadas em salas e vãos-livres que comportem o número de estações de trabalho conforme Caderno de Especificações (ANEXO I).

2.2.5. Sistema de climatização:

O imóvel deverá ser entregue com sistema Split ou VRF, incluindo condensadoras, evaporadoras, tubulação frigorígena isolada, rede de drenos, instalações elétricas e sistema de renovação de ar e demais materiais e mão de obra para a completa operação do sistema, conforme descrição constante no Anexo I.

2.2.6. Redes de infraestrutura elétrica e lógica:

O imóvel deverá ser disponibilizado com completa infraestrutura elétrica (incluindo iluminação), e rede lógica de dados/voz/CFTV com cabeamento padrão 6 e certificação.

A distribuição da rede elétrica, de lógica e telefonia deverá ser feita proporcionando flexibilidade de distribuição e alocação dos cabos elétricos, de telefonia e de lógica.

O imóvel deve conter estrutura apropriada para comportar rede elétrica estabilizada, como as instalações de quadros, disjuntores, fiação, subestação, eletrodutos eletrocaldas, ponto de utilização, sistema e equipamentos de dados (lógica), telefonia e interfonia, equipamentos de informática e periféricas, elétricas e eletrônicas em geral, bem como pontos para preservação dos equipamentos de informática. O prédio deve conter rede

elétrica de TI com quadros elétricos específicos, compostos por disjuntores gerais e parciais. Estes quadros devem ser alimentados com energia estabilizada.

2.2.7. Piso/Forro:

O forro deverá ser de gesso acartonado, do tipo modular removível, com iluminação embutida.

É desejável porcelanato nos pisos de áreas privativas e comuns, exceto garagens e áreas técnicas.

2.2.8. Elevadores:

A edificação, caso exigido pela legislação vigente, deverá possuir elevadores de uso comercial, com capacidade compatível com a estrutura da edificação, sistema de gerenciamento eletrônico para o conjunto de elevadores. Os elevadores deverão possuir sistema de gestão e automação e estar vinculados a sistema de gerador de energia da edificação.

2.2.9. Instalações Hidráulicas:

A edificação deverá possuir instalações hidráulicas condizentes com a população prevista para a edificação, a qual deverá atender às exigências de estanqueidade e às normas vigentes da ABNT e Concessionária local e, estar ligada à rede de esgoto pública.

2.2.10. Acessibilidade:

A edificação deverá estar de acordo com as normas de acessibilidade, possibilitando o acesso de pessoas com deficiência às dependências da Entidade que sejam de circulação pública interna e externa. Os ambientes de atendimento ao público deverão atender a NBR 9050, desde o acesso, passando pelos vãos, raios de giro e banheiros, bem como atender as exigências da lei de acessibilidade (Lei nº 10.098/2000) para prédios públicos.

2.2.11. Sistema de Prevenção e Combate a Incêndio:

A edificação deverá dispor de equipamentos de proteção em relação a descargas atmosféricas de acordo com as normas vigentes, bem como deverá estar de acordo com as normas de prevenção e combate a incêndio.

2.3. Condições preferenciais do imóvel:

O imóvel, preferencialmente, atenderá as seguintes condições;

2.3.1. Ambiente térreo destinado ao atendimento ao público:

É desejável que o imóvel possua, no pavimento térreo, área útil mínima de 300m², com acesso externo independente, para abrigar estações e salas de atendimento ao público, bem como sala de capacitação com disponibilidade para, no mínimo, 80 pessoas, com área estimada de 100m².

2.3.2. Sustentabilidade ambiental:

É desejável que o prédio possua elementos de sustentabilidade ambiental, tais como reuso de água da chuva, tratamento e destinação adequada das águas servidas, poço artesiano, células fotovoltaicas, previsão para colocação de coleta de reciclagem, etc.

3. DAS PROPOSTAS

3.1. O PROPONENTE deverá apresentar a proposta em conformidade com o modelo do ANEXO II – Modelo da Proposta.

3.2. As propostas deverão conter todas as especificações do imóvel e o preço proposto, já incluídos todos os custos para entregar o imóvel com as especificações descritas e o prazo suficiente para a entrega, que não poderá ser superior a 90 dias, a partir da assinatura do contrato.

3.3. O prazo para apresentação das propostas é até o dia **05/11/2018**.

3.4. A proposta deverá ter validade de, no mínimo, 90 (noventa) dias corridos, da data de sua apresentação.

3.5. Caso o prazo de validade da Carta Proposta estabelecido no item 3.4 não esteja expressamente indicado, a proposta apresentada será considerada, impreterivelmente, com prazo de validade de 90 dias, da data de sua apresentação.

3.6. A proposta comercial deverá ser apresentada em papel timbrado em 01 (uma) via original, legível, redigida em linguagem clara, sem emendas, rasuras ou entrelinhas, datada e assinada.

4. DOCUMENTAÇÃO COMPLEMENTAR EXIGIDA

4.1. A proposta deverá vir acompanhada dos seguintes dados e/ou documentos relativos ao imóvel:

- a) Descrição completa do imóvel, da localização, da área física, das instalações existentes e, apresentar fotos do imóvel, atendendo as exigências mínimas descritas neste Edital.
- b) Título de Propriedade do Imóvel;
- c) Planta do imóvel, planta de situação e planta de localização;
- d) Laudo/Alvará de vistoria do Corpo de Bombeiros;
- e) Certidão Negativa de ônus reais e ações reais e pessoais reipersecutórias relativa ao imóvel;
- f) Certidão Negativa relativa a IPTU/Taxas Imobiliárias;
- g) Documentos do(s) proprietário(s), Carteira de Identidade e CPF se Pessoa Física, ou Contrato Social e última alteração, juntamente, com os documentos dos sócios dirigentes, se Pessoa Jurídica;
- h) Declaração de regularidade perante as Fazendas Federal, Estadual e Municipal, INSS, FGTS, bem como, de que não consta do Cadastro de Devedores da Justiça do Trabalho; conforme disposto no Item 6 do Anexo II – Modelo de Proposta.
- i) Declaração atestando que não há, acerca do imóvel, qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a alienação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os devidos esclarecimentos, cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação;
- j) Folder de apresentação do empreendimento impresso/eletrônico, incluindo imagens/fotografias.
- k) Laudo de Avaliação de profissional regularmente habilitado e credenciado pela Caixa, Econômica Federal. Serão aceitos laudos emitidos a, no máximo, 180 dias.
- l) Convenção condominial e respectivas taxas vigentes.

m) Outras informações que o proponente julgar pertinentes.

4.2 Os documentos deverão ser apresentados em via original ou fotocópia devidamente autenticada, juntamente com a Proposta Comercial do Chamamento Público nº 01/2018.

4.3. Todas e quaisquer despesas com a elaboração de proposta comercial, intermediação ou corretagem em decorrência deste Edital serão de responsabilidade do proponente, não havendo, sob qualquer pretexto ressarcimento pelo CRCRS.

4.4. Será permitido aos interessados apresentar mais de uma proposta, desde que ofereçam modelos de negócio distintos, devendo atender a todos os requisitos previstos no item 6 deste Edital.

5. DA ENTREGA DA DOCUMENTAÇÃO

5.1. As propostas deverão ser entregues, em envelope lacrado, na sede do CRCRS, na cidade de Porto Alegre, situado na avenida Praia de Belas nº1.554, térreo, sendo devidamente protocolizadas.

5.2. O envelope deverá conter, na parte externa, os seguintes dizeres:

CRCRS - Edital de Chamamento
PROPOSTA DE IMÓVEL PARA VENDA
CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 01/2018
RAZÃO SOCIAL OU NOME DO PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL

5.3. PRAZO: A entrega dos documentos de participação ocorrerá até a data de: **05/11/2018**.

5.4. Em nenhuma hipótese serão recebidos envelopes após o prazo determinado neste Edital.

6. DA APRECIÇÃO DAS PROPOSTAS

6.1. Responsabilidade

As propostas que forem apresentadas nos termos do presente edital serão analisadas pela Comissão de Acompanhamento para Prospecção de Mercado instituída na forma da Portaria CRCRS nº 2018/101, especificamente para esse fim.

À Comissão caberá analisar tecnicamente as propostas apresentadas, bem como sua aderência aos requisitos estabelecidos neste Edital e às necessidades do CRCRS, podendo estabelecer negociação preparatória para detalhamento da proposta e formatação de preço.

6.2. Informações complementares

Na análise das propostas a Comissão 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.

6.3. Critérios

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 da Entidade.

6.4. Adaptações

Eventuais adaptações que tenham por objetivo melhorar a aderência às necessidades do CRCRS, a critério da Comissão, poderão ser adicionadas às propostas em caso de concordância da proponente, para fins de análise e manifestação sobre cada imóvel ofertado.

6.5. Relatório Final

Ao final da instrução técnica de avaliação das propostas, a Comissão elaborará Relatório Final com parecer sobre cada proposta apresentada, podendo recomendar aquela(s) que eventualmente melhor sirva(m) aos interesses do CRCRS.

O Relatório será encaminhado aos órgãos competentes do CRCRS para avaliação sobre a aquisição ou não de um dos imóveis objetos das propostas apresentadas nos termos deste Edital.

7. DISPOSIÇÕES GERAIS

7.1. Este edital não gera compromisso de aquisição de nenhum dos bens que porventura sejam ofertados, ainda que atenda integralmente os requisitos estabelecidos.

7.2. Eventual aquisição de um dos imóveis ofertados seguirá rigorosamente os ditames da Lei nº 8.666/93, ficando desde já esclarecido que o CRCRS não pagará quaisquer despesas de intermediação ou corretagem em decorrência do presente Edital.

7.3. O presente chamamento tem por objetivo prospectar imóveis cujo valor de eventual aquisição não seja superior a R\$ 19.700.000,00 (dezenove milhões e setecentos mil reais)

7.4. Os casos omissos bem como eventuais dúvidas relativas ao presente Edital de Chamamento deverão ser encaminhados à Comissão instituída na forma da Portaria CRCRS nº 2018/101 exclusivamente através do endereço eletrônico: cpublico@crcrs.org.br.

8. ANEXOS

Constituem-se anexos deste edital os seguintes documentos:

ANEXO I - Caderno de Especificações

ANEXO II - Modelo da Proposta

Porto Alegre, 16 de outubro de 2018.

Ana Tércia Lopes Rodrigues
Presidente do CRCRS