

TERMO DE REFERÊNCIA EMERGENCIAL

LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA RECEBER A SEDE DA FUNDAÇÃO ESTADUAL DE INOVAÇÃO EM SAÚDE (INOVA CAPIXABA)

JUNHO/2021

1. OBJETIVO

Locação de imóvel para sediar as instalações da FUNDAÇÃO ESTADUAL DE INOVAÇÃO EM SAÚDE (INOVA CAPIXABA)

2. JUSTIFICATIVA

- 2.1. Autorizada a sua criação pela Lei Complementar nº 924, de 17 de outubro de 2019, a Fundação Estadual de Inovação em Saúde – iNOVA Capixaba, vinculada à Secretaria Estadual de Saúde do Espírito Santo - SESA, é uma fundação pública de direito privado, dotada de autonomia administrativa, financeira e patrimonial;
- 2.2. A iNOVA Capixaba tem por finalidade a execução de ações e prestação de serviços de saúde e seu orçamento não compõe o orçamento fiscal do Poder Executivo Estadual, sendo a entidade considerada não dependente, equiparada à empresa estatal, e sua gestão contábil deverá observar as regras estabelecidas para empresas estatais, na Lei nº 6.404 de 1976;
- 2.3. Inicialmente a iNOVA assumirá a gestão integral do Hospital Estadual Antônio Bezerra de Faria (HEABF) de Vila Velha (ES) e do Hospital Estadual Central (HEC) – Vitória (ES) e, até o final do presente exercício - 2021, deverá assumir a prestação de serviços de saúde das unidades hospitalares no Espírito Santo dos seguintes Hospitais:
- Hospital Geral de Linhares (HGL) – Linhares (ES);
 - Hospital São José do Calçado (HSJC) - São José do Calçado (ES);
 - Hospital e Maternidades Silvío Ávidos (HMSA) – Colatina (ES);
 - Hospital Dório Silva (HDS) – Serra (ES);
 - Hospital Estadual de Atenção Clínica (HEAC) – Cariacica (ES);
 - Hospital Estadual de Vila Velha (HESVV) – Vila Velha (ES);
 - Hospital Infantil Nossa Senhora da Glória (HEINSG) – Vitória (ES).
- 2.4. A Considerando que o parágrafo 1º do Decreto nº 4585-R de 05 de março de 2020, define que a Fundação Estadual de Inovação em Saúde – iNOVA Capixaba, terá sede e foro no município de Vila Velha;
- 2.5. Considerando que para exercer sua finalidade, a fundação possui em sua sede administrativa quadro de pessoal atualmente composto por 40 colaboradores, sendo este contingente insuficiente para atender a demanda de trabalho atual, sendo a falta de espaço atual um limitador para novas contratações.

- 2.6. Considerando que com a migração dos hospitais existe a perspectiva de crescimento do quadro de pessoal.
- 2.7. Considerando que hoje a Fundação ocupa parte do prédio administrativo do Hospital Antônio Bezerra de Faria, sendo que este espaço não atende de forma operacional e adequada o volume de pessoas a serviço da Fundação, e que também o uso deste espaço pela Fundação traz limitações para a operação da administração direta do próprio hospital;
- 2.8. Considerando que a ocupação desordenada do espaço atual compromete o processo produtivo e o desempenho das equipes, dificultando os fluxos de trabalho da FUNDAÇÃO e do HOSPITAL.
- 2.9. Dessa forma, a locação de imóvel torna-se imprescindível para que FUNDAÇÃO possa atender de forma própria com sua força de trabalho as demandas corporativas dos hospitais.

3. CARACTERÍSTICAS NECESSÁRIAS DO IMÓVEL A SER LOCADO

- 3.1 O imóvel a ser locado deverá, obrigatoriamente, atender aos seguintes requisitos:
- 3.1.1 Ser construído no município de Vila Velha, em um raio máximo de 2,5 km do Hospital Antônio Bezerra de Faria;
- 3.1.2 Possuir área igual ou superior a 600m² de vãos de salas livres em único imóvel concluído e no mesmo plano horizontal dividindo paredes.
- 3.1.3 Com espaço para instalação de uma recepção própria da FUNDAÇÃO;
- 3.1.4 Possibilitar adequada acessibilidade, atendendo as disposições previstas na NBR 9050 e Lei nº 10.098 de 2000;
- 3.1.5 Com banheiros com capacidade para atender 100 pessoas, em quantidade suficiente, atendendo norma vigente;
- 3.1.6 Estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato de locação;
- 3.1.7 Instalações hidrossanitárias de acordo com o previsto na legislação. Deverá ser atestada a ausência de qualquer tipo de vazamento. As louças, metais e válvulas deverão estar em perfeitas condições de utilização, devidamente atestadas;
- 3.1.8 Imóvel em perfeitas condições de uso, com habite-se até a data do recebimento das

chaves (Recebimento Definitivo), em especial atenção;

- 3.1.9 Ausência de trincas ou fissuras que comprometam ou venham a comprometer a segurança da estrutura;
- 3.1.10 Teto e paredes deverão ser revestidos de cores claras, com ausência de pontos de infiltração, mofo, manchas e rachaduras;
- 3.1.11 Janelas e portas em perfeito funcionamento de abertura e fechamento de fechaduras;
- 3.1.12 Sistema de climatização instalado em perfeitas condições de funcionamento atendendo as normas vigentes para instalação de aparelhos de ar condicionado que propiciem a substituição do ar no ambiente;
- 3.1.13 Elevadores, caso houver, em perfeito estado de conservação, apresentando condições plenamente seguras de utilização em concordância com normas da ABNT e laudo do técnico responsável;
- 3.1.14 Deverão os sistemas elétrico, hidráulico e as instalações prediais do imóvel estarem em perfeitas condições de uso, seguindo todas as diretrizes normativas técnicas legais;
- 3.1.15 Deverá conter equipamentos de detecção de incêndio, quando aplicável, com todos os equipamentos de segurança exigidos pelas normas próprias brasileiras, tais como extintores, mangueiras, rede de hidrantes etc. Deverá ser apresentado, também, o Atestado de Vistoria do Corpo de Bombeiros relativo ao imóvel;
- 3.1.16 Recarga dos extintores, checagem das mangueiras e todas as medidas necessárias para manutenção dos padrões de segurança exigidos pelos órgãos de segurança ficarão a cargo da empresa LOCADORA, incluindo a renovação anual do Atestado de Vistoria do Corpo de Bombeiros relativo ao imóvel;
- 3.1.17 Número de pontos lógicos, telefônicos e elétricos compatíveis com o quantitativo de servidores que irão ocupar o imóvel, ou em condições de adequações, atendendo às normas técnicas vigentes;
- 3.1.18 Dispor de Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas (SPDA), conforme normas pertinentes da ABNT e adequadas às necessidades das instalações elétricas, telefônicas e lógica, bem como manutenção dos equipamentos pertinentes por conta da LOCADORA;
- 3.1.19 Contemplar ou apresentar suporte para atender requisitos de Tecnologia da

Informação:

- 3.1.20 Deve possuir piso acabado, forro em laje pintada com acabamento na cor clara, luminárias e lâmpadas com alta eficiência e níveis de iluminação compatíveis com o ambiente; torneiras de lavatórios em inox; tomadas de energia dispostas pelos ambientes; além de um sistema de segurança contra incêndio e pânico compatível com as normas locais e aprovado conforme exigências do Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Espírito Santo;
- 3.1.21 Calçada acessível, atendendo a Norma NBR 9050/2004 e demais normas municipais, permitindo o embarque e desembarque de visitantes com segurança. Possuir portões ou local de acesso a pedestres e, em seu entorno permite com segurança a correta acessibilidade de carga e descarga de materiais e equipamentos;
- 3.1.22 Dispor de garagem demarcada e devidamente sinalizada em número não inferior 12 (doze) vagas para colaboradores.
- 3.1.23 Espaço deve ter condições de criação de uma copa, equipada com pias, torneiras, tomadas de energia (110V/220V), com espaço suficiente para a colocação de 2 geladeiras, 02 cafeteiras e 2 fornos de micro-ondas;
- 3.1.24 Deverá atender aos aspectos técnicos exigidos pela legislação atual, especificamente de acordo com a Norma de Inspeção Predial/2012 do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – Entidade Nacional, da NBR 5674/2012 – Manutenção de Edificações e NBR 15575:2013 Norma de Desempenho de Edificações, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, Norma NBR 8160, NBR 5410/97, Resolução nº 218, de 29 de junho de 1973, do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia – CONFEA, NBR 5419/2005, NBR 16401:2008-1 Instalações de ar-condicionado – Sistemas centrais e unitários – Parte 1 - Projeto das instalações; NBR 16401:2008-3 – Qualidade do ar interior; e Portaria MS/GM 3523/1998, NBR 10152: - Níveis de ruído para conforto acústico e a NBR 15575:2013 – Avaliação de desempenho, NBR 5413:1992 – Iluminância de interiores, NBR 12693:2010 - Sistema de proteção por extintores; nem o teste hidrostático das mangueiras, de acordo com a NBR 12779 - Mangueiras de incêndio – Inspeção, manutenção e cuidados, NBR 13768:1997 – Acessórios destinados a porta corta-fogo para saída de emergência – Requisitos; e NBR 11742:1997 – Porta corta-fogo – Especificação, NR 10 do Ministério do Trabalho e Emprego e NBR 14276:2006 – Brigada de incêndio , NR 23 quanto aos extintores, NBR

12779:2004 – Inspeção, manutenção e cuidados, NBR 9050:2004 e a NBR 9077:2001 – Saída de emergência em edifícios que podem desorientar e provocar acidentes numa situação de risco, Portaria 408 do Ministério da Saúde, NBR 9050:2004 – Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos, NBR 9050:2004, NBR 15575:2013, quando aplicável;

3.2 **Preferencialmente**, no imóvel a ser locado poderão ainda, ser observados os seguintes requisitos, como critérios de desempate:

- 3.2.1 Soluções sustentáveis, como reuso de água, uso de sensores de presença, utilização de lâmpadas fluorescentes compactas ou tubulares de alto rendimento e de luminárias eficientes, e demais soluções previstas na IN SLT nº 01/2010;
- 3.2.2 Possuir maior número de vagas para veículos em estacionamento próprio para utilização pelos usuários.
- 3.2.3 Grupo gerador para áreas comuns e elevadores;


Eng. Alzinete do E. S. Rangel Cunha

GERENTE DE INFRAESTRUTURA E MANUTENÇÃO
Fundação Estadual de Inovação em Saúde – iNOVA Capixaba
CREA: 6496/D-ES


Luan Fardim Moschini

Assessor de Gestão - Gerência de Infraestrutura e Manutenção
Fundação Estadual de Inovação em Saúde – iNOVA Capixaba
CREA ES-053225/D