



Presidência da República
Casa Civil
Agência Brasileira de Inteligência

EDITAL Nº 3/2023

Processo nº 00091.003780/2023-72

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 3/2023

OBJETO: PROSPECÇÃO DE IMÓVEIS NO MUNICÍPIO DE NATAL/RN QUE POSSAM ABRIGAR AS INSTALAÇÕES DA SUPERINTENDÊNCIA ESTADUAL DO RIO GRANDE DO NORTE (ABIN/SERN)

A Agência Brasileira de Inteligência (ABIN), órgão público federal, por seu Diretor de Administração e Logística, Sr. Paulo Ricardo Fraga Bonzanini, no uso de suas atribuições legais, torna público, para conhecimento de quantos possam se interessar, que se encontra aberto o chamamento público visando à prospecção, no mercado imobiliário do município de Natal/RN, de imóveis para locação, visando abrigar as instalações da Superintendência Estadual do Rio Grande do Norte - SERN/ABIN.

O Material de Apoio, em sua íntegra, poderá ser consultado no site da ABIN (<https://www.gov.br/abin/pt-br/acesso-a-informacao/licitacoes-e-contratos/outros-procedimentos>).

As propostas deverão ser encaminhadas, impreterivelmente, em até **30 (trinta) dias**, contados da publicação deste aviso, através do e-mail licitar@abin.gov.br

Cumpra esclarecer que o presente chamamento público não constitui modalidade de licitação, mas, sim, instrumento impessoal de prospecção de imóvel para locação no mercado. Tem a finalidade de identificar a possibilidade de ofertas de imóveis dentro de determinadas características necessárias às suas finalidades precípuas, para então, ser adotado ou não procedimento licitatório.

Eventual contratação, portanto, será realizada em procedimento próprio, conforme preconiza a Lei nº 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações) e a Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022, que dispõe sobre os procedimentos de seleção de imóveis para locação, no âmbito da Administração Pública federal direta, autárquica e fundacional.

PAULO RICARDO FRAGA BONZANINI

Diretor do Departamento de Administração e Logística
Agência Brasileira de Inteligência



Documento assinado eletronicamente por **PAULO RICARDO FRAGA BONZANINI**, **Diretor(a) do Departamento de Administração e Logística**, em 15/08/2023, às 14:45, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.abin.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **0925404** e o código CRC **87993F82**.

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 3/2023

ANEXO I DO EDITAL

MATERIAL DE APOIO PARA APRESENTAÇÃO DE PROPOSTAS RELACIONADAS À LOCAÇÃO DE IMÓVEIS NO MUNICÍPIO DE NATAL/RN QUE POSSAM ABRIGAR AS INSTALAÇÕES DA SUPERINTENDÊNCIA ESTADUAL DO RIO GRANDE DO NORTE (ABIN/SERN)

1. APRESENTAÇÃO

1.1. A Agência Brasileira de Inteligência (ABIN), órgão público federal, torna público, para conhecimento de quantos possam se interessar, que se encontra aberto o chamamento público visando à prospecção, no mercado imobiliário do município de Natal/RN, de imóveis para locação, visando abrigar as instalações da Superintendência Estadual do Rio Grande do Norte - SERN/ABIN.

2. CHAMAMENTO PÚBLICO

2.1. O Chamamento Público é uma ferramenta de prospecção do mercado, que pode ser usada para verificar se há imóveis disponíveis para locação que atendam às necessidades definidas pela Administração Pública.

2.2. O chamamento público terá as seguintes fases: a abertura, por meio de publicação do presente edital; a apresentação das propostas de imóveis disponíveis para locação que atendam às especificações do edital; a avaliação e estudo de leiaute; e a seleção e a aprovação das propostas de locação.

2.3. Ressalta-se que o presente chamamento público não constitui modalidade de licitação, mas, sim, instrumento impessoal de prospecção de imóvel para locação no mercado. Tem a finalidade de identificar a possibilidade de ofertas de imóveis dentro de determinadas características necessárias às suas finalidades precípuas, para então, ser adotado ou não procedimento licitatório. Eventual contratação, portanto, será realizada em procedimento próprio, conforme preconiza a Lei nº 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações) e a Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022, que dispõe sobre os procedimentos de seleção de imóveis para locação, no âmbito da Administração Pública federal direta, autárquica e fundacional.

3. OBJETO

3.1. O presente chamamento público tem como objeto a prospecção, no mercado imobiliário do município de Natal/RN, de imóveis para locação, visando abrigar as instalações da Superintendência Estadual do Rio Grande do Norte - SERN/ABIN.

3.2. Nos itens seguintes serão estabelecidas as **necessidades básicas a serem atendidas**, as quais constituem **exigências mínimas**, de modo a não limitar a gama de possibilidades a serem ofertadas pelos eventuais interessados.

4. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DO IMÓVEL

4.1. O imóvel ofertado deverá ser composto de modo a garantir plenamente seu uso e fruição, bem como a independência, a segurança e a privacidade da instituição, a critério da ABIN.

4.2. O imóvel deverá ter a sua infraestrutura predial adequada às necessidades da SERN/ABIN, em condições de operação, sem que seja preciso realizar obras, manutenções, reparos e aquisições às custas do órgão, no momento da entrega das chaves, que deverá ocorrer em até 90 dias após assinatura do contrato, sendo imprescindível, no mínimo, o seguinte:

I - Possuir área construída entre **155,57 e 223,50m²**, que deve incluir:

a) salas tipo escritório, com espaço para no mínimo 10 estações de trabalho, incluindo espaço para circulação e infraestrutura de rede lógica (2 pontos para cada uma das estações de trabalho), telefonia e elétrica; sendo subdivididas em alvenaria ou divisórias acústicas;

b) 1 sala de reunião, com área mínima de 20 m², incluindo infraestrutura de rede lógica, telefonia e elétrica;

c) lavabos/banheiros para uso do público interno, totalizando, no mínimo, 2 banheiros masculinos de uso individual ou 1 banheiro masculino de uso compartilhado com mictórios e sanitário, além de 01 banheiro e lavatório para o público feminino. É desejável, ademais, a existência de 1 vaso sanitário e 1 lavatório exclusivo;

d) copa/cozinha equipada com pia, torneira, tomadas de energia e espaço suficiente para colocação de uma geladeira, um fogão elétrico, um forno de micro-ondas, um filtro de água, armários e uma mesa de refeição com 4 lugares;

e) depósito/almojarifado;

f) área de serviço coberta, com tanque, depósito de materiais de limpeza e espaço para varal;

g) garagem coberta dentro do próprio edifício com, no mínimo, 2 vagas para automóveis, sendo 01 para veículo de porte médio e outra para veículo de porte grande. Área interna ou externa, coberta ou descoberta, para estacionamento de bicicletas e motos não é indispensável, mas desejável;

h) sistema de climatização ou estrutura para instalação de climatizadores de ar na recepção, escritórios e salas de reunião;

i) reservatório de água potável para atendimento de consumo diário e imprevistos (falta de água), pelo período mínimo de 1 dia de escassez;

j) sistema de combate e prevenção de incêndios, com alvará de vistoria, ou outro documento de igual teor, expedido pelo Corpo de Bombeiros Militar;

k) sistema de iluminação interna adequada a cada ambiente, conforme legislação;

l) cortinas bloqueando a ação do sol e garantindo a privacidade dos servidores da Abin e/ou películas de controle solar e/ou persianas;

m) acessibilidade para portadores de necessidades especiais, conforme legislação;

II - Estar localizado na área urbana de Natal/RN no raio máximo de 01Km contado a partir das avenidas que cortam transversalmente a cidade (Av. Hermes da Fonseca e Av. Senador Salgado Filho);

III - Ser atendido por serviços regulares de coleta de lixo e de transporte coletivo (máximo 500 metros de distância);

IV - Possuir habite-se ou documento de igual teor expedido pela Administração Regional;

V - O condomínio do imóvel deve possuir recepção com controle de acesso e câmeras de monitoramento;

VI - Todas as características do imóvel devem atender à Lei das Edificações de Natal (Lei Complementar nº 055, de 27/01/2004).

5. DOS SISTEMAS DE INSTALAÇÕES E ACABAMENTOS

5.1. Os diversos acabamentos internos poderão ser:

a) pisos: os pisos dos ambientes internos poderão ser em cerâmica, porcelanatos, vinílicos, granitos, etc., lisos ou antiderrapantes, conforme o local de uso. Poderão também ser do tipo elevado de modo que se possa embutir as instalações elétricas e de lógica e que se tenha flexibilidade para mudanças de *layouts* ou futuras adaptações. Os pisos das áreas externas deverão apresentar resistência compatível com o tráfego previsto, observando-se também o atendimento quanto ao não escorregamento e acessibilidade. Deverão ser observadas as sobrecargas a serem utilizadas em cada ambiente e sua compatibilização com as adotadas no projeto estrutural;

b) divisórias: nas áreas molhadas deverão ser revestidos do piso até a altura mínima de 1,50m com azulejo cerâmico ou outro material que resista à umidade. Nos demais ambientes, poderão ser de MDF (ou material similar) ou pintadas com tinta lavável dos tipos PVA, acrílica, lisa, na cor branca, ou outra cor clara, de modo a melhorar a luminosidade do ambiente, ou possuírem outro revestimento de acordo com o projeto de arquitetura;

c) forros: poderão ser em lâminas de PVC, lambris de madeira, gesso em placas, gesso acartonado, placas fibrominerais, Isover da Saint Gobain ou equivalente, tetos em laje pintada ou outros tipos, com acabamento na cor branca.

6. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS, ELETRÔNICAS, REDE LÓGICA

6.1. Todos os ambientes deverão ter sistema de iluminação com acionamento individualizado.

6.2. A instalação deverá contemplar no mínimo os seguintes itens:

a) alimentação dos quadros da edificação, derivada diretamente da rede de fornecimento pública;

b) circuitos parciais e circuitos terminais de iluminação (interna e externa) e tomadas;

c) aterramento, compatível com os circuitos previstos;

d) circuitos para instalações dos aparelhos de ar condicionado (observando-se a disposição em item específico sobre refrigeração) ou similar;

e) circuito elétrico separado, para instalação de nobreak, com disjuntor mínimo de 40 amperes;

f) presença de cabeamento lógico, preferencialmente;

g) sistema de proteção contra descargas atmosférica (SPDA);

h) os circuitos para tomadas de uso geral, iluminação, tomadas para aparelhos de ar condicionado e tomadas para rede lógica, deverão ser independentes entre si;

i) deverá ser previsto disjuntores tipo DR e dispositivos de proteção contra surtos (DPS), de acordo com as exigências e recomendações técnicas da ABNT NBR 5410 e normas correlatas;

j) a carga a ser prevista para a copa deve levar em conta, no mínimo, a utilização de geladeira, cafeteira e forno de micro-ondas simultaneamente;

k) o nível de iluminação deverá ser adequado nos locais destinados aos servidores das unidades, e para os outros locais conforme normas técnicas vigentes;

l) as luminárias serão com difusores em aletas parabólicas em alumínio anodizado brilhante de alta pureza, painéis de LED ou outro tipo com igual ou maior eficiência;

m) as instalações elétricas deverão ser preferencialmente embutidas, podendo em alguns locais serem aparentes em eletrodutos ou canaletas de PVC (sistema Moldura ou Evolutiva da PIAL ou similar) /Alumínio.

7. INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS

7.1. A instalação deverá contemplar no mínimo os seguintes itens:

a) no mínimo 3 banheiros, dimensionados segundo exigências da Lei das Edificações de Natal (Lei Complementar nº 055, de 27/01/2004);

b) espelhos, papeleiras de papel higiênico, papeleiras de papel toalha, saboneteiras, tampas dos vasos sanitários, ganchos nos gabinetes;

c) lavatórios com ou sem colunas, ou apoiados em tampos;

d) possuir torneiras de lavatórios com temporizador;

e) portas com trancas nos boxes dos banheiros;

f) janelas de ventilação ou sistema de exaustão nos banheiros;

g) tendo em vista que 90% dos servidores da SERN são homens, preferencialmente devem estar disponíveis 2 banheiros masculinos de uso individual ou 1 banheiro masculino de uso compartilhado com mictórios e sanitário;

g) a caixa d'água deverá ser dimensionada para a ocupação prevista da população do edifício, bem como em perfeitas condições de uso, inclusive com realização de limpeza antes da ocupação pelos integrantes da SERN/ABIN, no caso de a limpeza ter sido efetuada em período superior a seis meses;

8. PROTEÇÃO, PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO E PÂNICO

8.1. O projeto, sinalização e execução dos serviços deverão seguir as Normas da ABNT e as determinações do Corpo de Bombeiros em vigência.

9. DOCUMENTAÇÃO A SER APRESENTADA

9.1. Recomenda-se a apresentação de, no mínimo, os seguintes documentos por parte dos proponentes:

a) certidão do Imóvel expedida pelo registro de imóveis;

b) planta baixa e layout, sendo preferencialmente, em arquivo digital (dwg ou similar);

c) carta habite-se;

d) documentação jurídica da empresa ou pessoa física proprietária do

imóvel.

10. **MODELO DE LOCAÇÃO**

10.1. A Instrução Normativa SEGES nº 103/2022 dispõe sobre os modelos de locação:

Art. 3º Os órgãos e as entidades poderão firmar contratos de locação de imóveis, observados os seguintes modelos:

I - locação tradicional: o espaço físico é locado sem contemplar os serviços acessórios, os quais serão contratados independentemente, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros;

II - locação com facilities: o espaço físico é locado contemplando os serviços para a sua operação e manutenção, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros; e

III - locação built to suit - BTS: o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma, por si mesmo ou por terceiros, do imóvel então especificado pelo pretendente à locação, a fim de que seja a este locado, prevalecendo as condições livremente pactuadas no respectivo contrato e as disposições procedimentais previstas na Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.

§ 1º A escolha da modelagem de que trata o caput deverá ser justificada no estudo técnico preliminar - ETP, o qual será fundamento para a elaboração do termo de referência ou projeto básico, nos termos dos incisos XXIII e XXV do art. 6º da Lei nº 14.133, de 2021.

10.2. Nesse ínterim, será optado pelo modelo de locação **tradicional**.

11. **FUTUROS CRITÉRIOS DE SELEÇÃO**

11.1. Para a futura seleção da proposta mais vantajosa, recomenda-se a utilização dos seguintes critérios:

11.2. A Administração constituirá uma comissão, no caso da identificação de mais de um imóvel, composta por servidores da ABIN, para analisar as propostas que forem apresentadas. Os critérios de avaliação técnica serão realizados em estrita conformidade com os princípios da legalidade, isonomia, impessoalidade, moralidade, publicidade, probidade administrativa, eficiência e segurança jurídica. A classificação e seleção da melhor proposta levará em consideração os critérios de conveniência, a finalidade do imóvel pretendido pela Administração e o valor pretendido para a locação. Dos imóveis ofertados que atendam aos termos deste chamamento, a comissão valorizará os seguintes aspectos:

a) proximidade dos pontos e linhas de ônibus urbanos;

b) preço;

c) eficiência ambiental (coleta seletiva e respectiva destinação dos resíduos, reuso de água, uso de energia solar, certificações ambientais, equipamentos com tecnologia que poupem os recursos naturais, etc.);

d) atendimento aos seguintes requisitos preferenciais:

● Imóvel contido dentro de edifício empresarial. No caso de locação em quaisquer edifícios, é desejável evitar o primeiro piso e o térreo;

● No caso de edifícios comerciais, deve haver, preferencialmente, entrada exclusiva para condôminos e piso não compartilhado com outras empresas, devido às particularidades da atividade de inteligência e ao atendimento das normas internas de segurança orgânica. Na ausência de imóveis com essas características, deve-se dar preferência a salas com isolamento acústico e localizadas nos pontos mais extremos do corredor, de modo a evitar a circulação indesejada de pessoas;

- sistema de vigilância 24h;
- sistema de ar condicionado mantido pelo condomínio;
- pontos de iluminação natural em todos os ambientes.

11.3. Serão desclassificadas as propostas que:

- a) não se enquadrarem nas faixas delimitadas no item 4.2 I;
- b) não possuam os requisitos estabelecidos no item 4 (Características Básicas do Imóvel); e
- b) não apresentarem a documentação arrolada no item 9.

12. DOCUMENTOS TÉCNICOS A SEREM FORNECIDOS À ABIN QUANDO DA ENTREGA DO IMÓVEL

12.1. Deverão ser entregues os Manuais e as Especificações para manutenção dos equipamentos instalados no imóvel.

13. DEMAIS ORIENTAÇÕES

13.1. As propostas deverão contemplar os detalhes do imóvel, inclusive a planta baixa, com indicação da área ofertada;

13.2. As propostas deverão ser encaminhadas impreterivelmente em até **30 (trinta) dias**, contados da publicação deste aviso, através do e-mail **licitar@abin.gov.br**;

13.3. A ABIN fará contato com os proponentes que atenderem aos requisitos deste Edital, para agendamento de vistoria e, caso a proposta contemple a realização de adaptações pelo locador, para negociação quanto ao leiaute e demais ajustes necessários.

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 3/2023

ANEXO II DO EDITAL

MODELO DE PROPOSTA PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL

(NOME DO PROPONENTE), CNPJ/CPF nº *(número do CNPJ ou CPF)*, com sede na *(endereço completo, telefone, e-mail)*, por intermédio de seu representante legal, *(NOME DO REPRESENTANTE)*, portador da carteira de identidade nº *(número da carteira de identidade)*, e do CPF nº *(número do CPF)*, para os fins do Chamamento Público nº 3/2023 da Agência Brasileira de Inteligência, referente à LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL QUE ATENDA AS ESPECIFICAÇÕES CONSTANTES NO EDITAL, vem apresentar a seguinte proposta comercial:

- a) Descrição do imóvel, endereço, área física, instalações existentes e atender as exigências mínimas do Projeto Básico e Edital;
- b) Fotos do Imóvel (fachada, laterais e área interna) em mídia eletrônica;
- c) Planta baixa arquitetônica atualizada do (s) pavimento (s) a ser (em) locado (s);
- d) Projeto elétrico atualizado do (s) pavimento (s) a ser (em) locado (s);

e) Projeto de prevenção e combate a incêndio e pânico do (s) pavimento (s) a ser (em) locado (s);

f) Laudo de Vistoria do Corpo de Bombeiros mais recente;

g) Garagem (Quantidade de vagas para veículos de passeio): _____ Vagas;

h) Convenção e instituição de Condomínio (se existir), com especificação de valor e serviços inclusos (se houver), detalhamento dos serviços e demais despesas eventuais que interfiram no valor total da despesa; _____;

i) Prazo de validade da proposta que deverá ser de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias corridos, contados da data de recebimento da mesma; _____ (_____) dias;

j) Prazo de entrega do imóvel com as adaptações indicadas, se for o caso, cujo limite é de até 90 (noventa) dias, a contar da assinatura do contrato; _____ (_____) dias;

k) Cópia da Escritura e/ou Certidão do Registro Geral de Imóveis, livre de quaisquer ônus para a LOCATÁRIA;

l) VALOR MENSAL DO ALUGUEL: R\$ _____ , (valor por extenso);

m) VALOR ANUAL DO ALUGUEL: R\$ _____ , (valor por extenso);