

# Estudo Técnico Preliminar

## 1. Informações Básicas

Número do processo: 48051.004799/2022-58

## 2. Descrição da necessidade

A antiga sede da ANM-GR/RO possuía uma área construída de aproximadamente 704,00m<sup>2</sup>. Não obstante, por orientação da área de infraestrutura da ANM e por determinação do Ministério Público do Trabalho, a sede da ANM/GR-RO foi interditada por não oferecer condições de ocupação e apresentar riscos no sistema elétrico.

Como solução paralela, foram realizadas tratativas com o Serviço Geológico do Brasil - CPRM - com o objetivo de conseguir a disponibilidade de área para compartilhar com a ANM-GR/RO. Após tratativas, a CPRM disponibilizou **114,28 m<sup>2</sup>**.

Conforme levantamento apresentado, a ANM-GR/RO possui um total de 24 servidores/colaboradores distribuídos da seguinte forma:

- 06 servidores em trabalho presencial;
- 05 servidores em trabalho remoto ou parcialmente remoto;
- 04 estagiários;
- 08 colaboradores; e
- 01 gerente regional.

Em estudo realizado pela CONINFRA, a área disponibilizada pela CPRM não atende a necessidade da regional da **ANM-GR/RO**.

Considerando a urgência do caso, a CONINFRA identifica a necessidade de realização de Consulta Pública, na modalidade Chamamento Público, para identificar a realidade de mercado em Porto Velho/RO.

## 3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
CONINFRA	KLEBER BOLÍVAR MENEGHEL VARGAS
SEAL-RO	EDNEIA DE SOUZA QUEIROZ

## 4. Descrição dos Requisitos da Contratação

### NORMATIVOS APLICADOS

1. Este projeto tem como objetivo obedecer as normas aplicáveis aos municípios envolvidos na prestação de serviços e a legislação federal aplicada ao caso em questão, principalmente nos seguintes aspectos:

- Lei Federal n. 8.666 de 21 de junho de 1993 - Regulamenta o art. 37, inciso XXI, da Constituição Federal, institui normas para licitações e contratos da Administração Pública e dá outras providências;
- Lei Federal n. 10.520 de 17 de julho de 2002 - institui, no âmbito da União, Estados, Distrito Federal e Municípios, nos termos do art. 37, inciso XXI, da Constituição Federal, modalidade de licitação denominada pregão, para aquisição de bens e serviços comuns, e dá outras providências;
- Lei Federal n. 13.589, de 04 de janeiro de 2018 - dispõe sobre a manutenção de instalações e equipamentos de sistemas de climatização em ambientes.
- Lei Federal n. 9.605, de 12 de fevereiro de 1998 - dispõe sobre as sanções penais e administrativas derivadas de condutas e atividades lesivas ao meio ambiente, e dá outras providências.

- Decreto Federal n. 99.280, de 06 de junho de 1990 - Promulgação da Convenção de Viena para a Proteção da Camada de Ozônio e do Protocolo de Montreal sobre Substâncias que Destroem a Camada de Ozônio.
- Decreto Federal n. 7.689, de 02 de março de 2012 - Estabelece, no âmbito do Poder Executivo federal, limites e instâncias de governança para a contratação de bens e serviços e para a realização de gastos com diárias e passagens.
- Decreto Federal n. 7.983 de 08 de abril de 2013 - estabelece regras e critérios para elaboração do orçamento de referência de obras e serviços de engenharia, contratados e executados com recursos dos orçamentos da União, e dá outras providências;
- Instrução Normativa/MPDG n. 03 de 20 de abril de 2017 - dispõe sobre procedimentos administrativos básicos para a realização de pesquisa de preços para aquisição de bens e contratação de serviços em geral emitida pelo Ministério de Planejamento, Desenvolvimento e Gestão.
- Instrução Normativa/MPDG n. 05 de 26 de maio de 2017 - dispõe sobre as regras e diretrizes do procedimento de contratação de serviços sob o regime de execução indireta no âmbito da Administração Pública Federal direta, autárquica e funcional emitida pelo Ministério de Planejamento, Desenvolvimento e Gestão.
- Manual de Padronização de ambientes de trabalho da ANM (processo sei n. 48400.700065/2019-91);
- Instrução Normativa/IBAMA nº 37, de 29 de junho de 2004 - determina o registro no Ibama de pessoas físicas e jurídicas que lidem com substâncias controladas pelo Protocolo de Montreal - Cadastro Técnico Federal.
- Portaria GM/Ministério da Saúde nº. 3.523, de 28 de agosto de 1998, que contém medidas básicas referentes aos procedimentos de verificação visual do estado de limpeza, remoção de sujidades por métodos físicos e manutenção do estado de integridade e eficiência dos componentes dos sistemas de climatização.
- Portaria n. 179, de 22 de Abril de 2019 - Dispõe sobre medidas de racionalização do gasto público nas contratações para aquisição de bens e prestação de serviços, e dá outras providências.
- Resolução/ANVISA RE nº. 9, de 16 de janeiro de 2003, que trata de padrões referenciais de qualidade de ar interior em ambientes de uso público e coletivo, climatizados artificialmente.
- Resolução/CONAMA n. 491, de 21 de novembro de 2018 - Dispõe sobre padrões de qualidade do ar.
- Resolução/CONAMA nº. 229, de 20 de agosto de 1997 - Dispõe sobre a Convenção de Viena para a Proteção da Camada de Ozônio e o Protocolo de Montreal.
- Resolução/CONAMA nº. 340, de 25 de setembro de 2003 - Dispõe sobre a utilização de cilindros para envazamento de gases que destroem a Camada de Ozônio, e dá outras providências.
- Decisão Normativa/CONFEA n. 42, de 08 de julho de 1992 - Dispõe sobre a fiscalização das atividades de instalação e manutenção de sistemas condicionadores de ar e de refrigeração.
- NR 17/Ministério da Economia - norma regulamentadora - ergonomia.
- NBR-9050 - Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos
- NBR-5410 - Instalações Elétricas de Baixa Tensão;
- NBR-5413 - Iluminância de Interiores;
- NBR-6880 - Condutores de cobre mole para fios e cabos isolados - Características
- NBR-7288 - Cabos de potência com isolamento sólida extrudada de cloreto de polivinila (PVC) ou polietileno (PE) para tensões de 1 kV a 6 kV;
- NBR-14565 – Procedimento básico para elaboração de projetos de cabeamento de telecomunicações para rede interna estruturada.
- ANSI/EIA/TIA TR-42.7.1 – Cooper Cabling System Workgroup – Category 6 – draft 10;
- ANSI/TIA/EIA-568B.2-1 (Balanced Twisted Pair Cabling Components) Categoria 6;
- ANSI/EIA/TIA-568B – Commercial Building Telecommunications Cabling Standard;
- ANSI/EIA/TIA – 568A; e
- EIA/TIA-569-A – Commercial Building Standard telecommunications Pethways and spaces;
- ISO/IEC 11801, IN SLTI nº 04/2013, dispõe sobre o Sistema SICAF;
- Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002, Código Civil;
- IN/SRF 306/2003 - no caso de Imobiliária;
- Acórdão n. 1479/2019 Plenário do Tribunal de Contas da União;
- Acórdão n. 488/2019 Plenário do Tribunal de Contas da União (recomendação de publicação do ETP).

#### JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DO TIPO DE SOLUÇÃO A CONTRATAR

Atualmente a Gerência Regional da ANM em Porto Velho - RO possui 02 imóveis:

- imóvel sob propriedade da SPU:
  - Por determinação de Ação Civil Pública, o imóvel foi interditado, tendo em vista que o mesmo não atendia as condições mínimas de segurança e acessibilidade para os servidores/colaboradores/cidadãos que frequentavam o ambiente.
  - Mesmo com a saída do imóvel, foi necessário manter o contrato de vigilância para guarda dos bens patrimoniais e dos bens minerais apreendidos que estão localizados na edificação.
- imóvel compartilhado com a CPRM:

- Como solução paliativa, a ANM conseguiu firmar acordo com a CPRM para que parte da edificação ocupada pela empresa fosse compartilhada com a ANM-GRRO. Não obstante, a área disponibilizada não atende as necessidades da regional, impactando assim, no andamento das atividades.

Considerando uma edificação compartilhada, a ANM-GR/RO necessita de **298,20 m<sup>2</sup>**(fora garagem) , e se for considerada área de uso exclusivo serão necessários **387,00m<sup>2</sup>** (fora garagem).

As tabelas abaixo detalham melhor a ocupação ideal para as duas situação para a ANM-GR/RO:

DIMENSÕES IDEAIS PARA OCUPAÇÃO - ANM RO (OCUPAÇÃO EXCLUSIVA)				
LEVANTAMENTO	UNID.	QUANT.	AREA	QUANT.2
SERVIDORES PRESENCIAIS (9m <sup>2</sup> /servidor)	M2	6	9	54,00
SERVIDORES EM TELETRABALHO (4,5m <sup>2</sup> /servidor)	M2	5	4,5	22,50
ESTAGIÁRIOS (4,5m <sup>2</sup> /ponto)	M2	4	4,5	18,00
COLABORADORES (9m <sup>2</sup> /ponto)	M2	8	9	72,00
GERENTE REGIONAL	M2	1	12	12,00
BENS APREENDIDOS	M2	1	25	25,00
ÁREA DE DESCANSO	M2	1	12	12,00
COPA/REFEITÓRIO	M2	1	12	12,00
DEPÓSITO/ALMOXARIFADO	M2	1	6	6,00
ATENDIMENTO AO CIDADÃO	M2	1	12	12,00
VAGAS DE GARAGEM	M2	9	12,5	112,50
USO COMUM (CORREDORES)	M2	-	-	48,50
RECEPÇÃO PRIVATIVA/SALA DE ESPERA	M2	1	12	12,00
SALA DO CPD (SERVIDOR)	M2	1	4	4,00
AUDITÓRIO	M2	1	25	25,00
BANHEIROS	M2	2	20	40,00
SALA DE FORÇA TAREFA	M2	1	12	12,00
<b>ÁREA TOTAL</b>	<b>M2</b>			<b>499,50</b>
<b>ÁREA TOTAL SEM GARAGEM</b>	<b>M2</b>			<b>387,00</b>

Tabela 01 - ocupação de edificação exclusiva

DIMENSÕES IDEAIS PARA OCUPAÇÃO - ANM RO (OCUPAÇÃO COMPARTILHADA)				
LEVANTAMENTO	UNID.	QUANT.	AREA	QUANT.2
SERVIDORES PRESENCIAIS (9m <sup>2</sup> /servidor)	M2	6	9	54,00
SERVIDORES EM TELETRABALHO (4,5m <sup>2</sup> /servidor)	M2	5	4,5	22,50
ESTAGIÁRIOS (4,5m <sup>2</sup> /ponto)	M2	4	4,5	18,00
COLABORADORES (9m <sup>2</sup> /ponto)	M2	8	9	72,00
GERENTE REGIONAL	M2	1	12	12,00
BENS APREENDIDOS	M2	1	25	25,00
ÁREA DE DESCANSO	M2	0	12	-
COPA/REFEITÓRIO	M2	0	12	-
DEPÓSITO/ALMOXARIFADO	M2	1	6	6,00
ATENDIMENTO AO CIDADÃO	M2	1	12	12,00
VAGAS DE GARAGEM	M2	9	12,5	112,50
USO COMUM (CORREDORES)	M2	-	-	48,70
RECEPÇÃO PRIVATIVA/SALA DE ESPERA	M2	1	12	12,00
SALA DO CPD (SERVIDOR)	M2	1	4	4,00
AUDITÓRIO	M2	0	25	-
BANHEIROS	M2	0	15	-
SALA DE FORÇA TAREFA	M2	1	12	12,00
<b>ÁREA TOTAL</b>	<b>M2</b>			<b>410,70</b>
<b>ÁREA TOTAL SEM GARAGEM</b>	<b>M2</b>			<b>298,20</b>

Tabela 02 - edificação com uso compartilhado.

## 5. Levantamento de Mercado

Através da Ordem de Serviço n. 517/2022, foi constituída Comissão com o objetivo de realizar mapeamento de preços junto ao mercado imobiliário de Porto Velho/RO, acompanhamento do chamamento público, elaboração dos Estudos Técnicos Preliminares e Termo de Referência

Como resultado, foi obtido o Mapa de Preços (documento sei nº 5207350).

Através de pesquisa mercadológica realizada, não foram identificadas opções de locações prediais do modelo compartilhado. Na cidade de Porto Velho/RO, ficou identificada a característica comum ao mercado de locação de empreendimentos globais, ou seja, que só disponibilizam área total de imóveis para locação. Apesar do levantamento, a equipe de planejamento julga necessária permitir que sejam apresentadas todas as oportunidades de modelo de locação, a ser apresentado na descrição como um todo deste estudo.

Deve-se ressaltar que o chamamento público tem o único objetivo de identificar a tendência de preços do mercado e que os preços pesquisados podem variar para maior ou menor.

Os pré-requisitos necessários para a infraestrutura do imóvel deverá cumprir o previsto na Nota Técnica n. 38444 (doc. sei n 5192533) emitida pela CONINFRA.

## 6. Descrição da solução como um todo

O mercado imobiliário trabalha com opções de locação de galpões, residências exclusivas, imóveis exclusivos e prédios por área.

A gestão estratégica da ANM tem como objetivo buscar imóveis que apresentem redução de custos. Conforme modelos de mercado atualmente adotados, temos as seguintes modalidades de locação:

- **locação tradicional:** neste modelo, o espaço físico é locado sem serviços inclusos, sendo cada um desses serviços acessórios contratados independentemente.
- **locação com *facilities*** (modelo de condomínio): pode-se definir o termo *facilities* como a aplicação de um conjunto de mão-de-obra especializada em determinados serviços no âmbito de uma organização. Neste modelo, o locatário aluga não só o espaço físico, como serviços à sua operação, a exemplo de limpeza, administração predial, recepção, vigilância etc.; e
- **locação “*built to suit*”:** o termo *built to suit* é usado para referenciar contratos de locação nos quais o locador investe recursos monetários em um determinado imóvel com o fito de ajustá-lo às necessidades de um locatário específico. Isto é, o imóvel é customizado de acordo com as necessidades de um dado locatário. Em regra, tais contratos são atípicos (neles prevalecem as condições livremente pactuadas no contrato respectivo, e não os dispositivos da Lei 8.245/1991) e os valores pagos a título de aluguel incluem a amortização dos investimentos feitos pelo locador.
- **Locação *coworking*:** definida como aquela em que diversos profissionais e/ou organizações dividem uma mesma estrutura física. Além do espaço, podem ser compartilhados serviços acessórios às atividades administrativas, como limpeza, controle de acesso, telefonista etc. O objetivo é escolher a proposta mais vantajosa para a contratação de empresa de plataforma virtual para serviços de *coworking*, em sala privativa open office contendo área líquida e estações de trabalho compartilhadas para atendimento dos órgãos interessados, em sede habitual, e em qualquer ponto do território nacional que possua áreas *coworking* para atendimento sob demanda.

Para a solução de redução de custo, o compartilhamento, modelo *facilities* agregado ao modelo *built to suit*, conforme nota técnica apresentada pela CONINFRA, apresenta a solução mais viável, tendo em vista que a ANM não investirá recursos na estrutura e buscará um imóvel que seja mais vantajoso para sua locação.

No tocante ao modelo *coworking*, que oferecem vários serviços condominiais, de forma similar ao modelo *facilities*, há o risco de que os imóveis apresentados não atendam a necessidade específica ANM/RO, como por exemplo o oferecimento de sala de atendimento ao cidadão e espaço para instalação de *link* exclusivo de internet da ANM, devido a alta padronização e inflexibilidade no mercado dessa área, gerando maiores dificuldades na obtenção e aceitação de propostas.

Quanto a **locação tradicional**, haveria a necessidade de realizações de reformas, no mínimo a montagem de divisórias, gerando diversos custos adicionais, como por exemplo na fiscalização de contrato, abertura de procedimento licitatório, entre outros.

Porém, há a eventual possibilidade de existir no mercado imobiliário de imóvel pronto e com planta adequada as necessidades da ANM/RO o qual somente se conhecerá após a prospecção mobiliária, ou seja, realização de chamamento público.

Como a solução definitiva de mercado somente se dará com a realização do chamamento público, a ANM-GR/RO terá ideia de como está o mercado de locação imobiliária, quanto ao custo-benefício e modalidades de locação tradicionais, com *facilities*, *built to suit* e *coworking*, ao final da obtenção de propostas.

A ANM, como um todo irá adotar a guarda externa de processos, para a economicidade de custos, melhor conservação dos processos físicos, e digitalização do acervo.

Após o resultado do chamamento público, a Comissão Especial terá como meta apresentar todos os custos envolvidos direta e indiretamente em um processo de locação, independentemente da modalidade a ser adotada (*tradicional, com facilities, Built to Suit e coworking*), incluindo, no mínimo, a análise dos seguintes itens:

**Definição de metodologia de seleção adequada considerando ao menos:**

- Demonstração de custo-benefício favorável no tocante à contratação de serviços condominiais inclusos nos contratos de locação imobiliária, quando aplicável;

**Conteúdo mínimo dos editais de chamamento público, e seus anexos, além de boas práticas para a divulgação de tais documentos:**

O TCU orienta que seja adotada a figura de chamamento público para escolha de imóveis.

- O chamamento público não é obrigatório, porém, deve ser disseminado no âmbito do governo federal, tendo em vista os bons resultados obtidos. Trata-se, de fato, de um mecanismo para prospecção de mercado, cujo intuito é identificar os imóveis que atendam às necessidades da APF. É dizer, a permissão da utilização do chamamento público como mecanismo de prospecção de mercado, a fim de identificar os imóveis elegíveis que preencham às necessidades da União, com atendimento aos princípios da impessoalidade, moralidade e publicidade.

**Definição acerca do momento em que o laudo de avaliação patrimonial do imóvel a ser locado será exigido, bem como o responsável por sua contratação:**

- O TCU orienta que, para análise do imóvel a ser preterido, deverá ser emitido laudo de avaliação por profissional devidamente habilitado. Conforme a Instrução Normativa da Secretaria do Patrimônio a União n. 02/2017, artigo 7, relata que:

*Art. 7º As avaliações dos imóveis da União e de seu interesse poderão, a critério do órgão central da SPU ou das suas superintendências, ser realizadas:*

- I - pela Caixa Econômica Federal-CAIXA, mediante contrato específico ou determinação em lei;*
  - II - por particulares habilitados, mediante celebração de contratos e convênios, observados no que couber a legislação de licitação pública;*
  - III - por profissional devidamente habilitado com registro ativo no CREA ou no CAU; e*
  - IV - pela unidade militar interessada, nos casos de imóveis da União entregues ou cedidos sob quaisquer regimes às Forças Armadas, não cabendo à SPU homologá-las;*
  - e*
  - V - pelas unidades gestoras, devidamente registradas nos sistemas corporativos da SPU, não cabendo esta homologá-las.*
- (grifos nossos).*

- Analisar a conveniência e a oportunidade de adotar medidas voltadas à otimização do uso de imóveis disponíveis da Administração Pública Federal, estejam eles desocupados, ocupados parcialmente ou ociosos, aproveitando, assim, melhor o patrimônio imobiliário da União: Neste ponto, o TCU orienta que deve ser analisada a viabilidade em se compartilhar edificações, com vistas a realização de rateio dos custos, visando assim, maior economicidade dos recursos públicos. A ANM, através do Manual de Padronização de ocupação de ambientes regulamentou o critério de escolha de imóvel e qual a taxa de ocupação máxima por servidor.

## 7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

O objeto tem como meta buscar imóvel para locação no primeiro momento da forma compartilhada, conforme especificações trazidas no Programa de Necessidades.

Caso o mercado imobiliário não possua o referido imóvel, a opção será buscar imóveis com ocupação exclusiva.

As tabelas abaixo detalham melhor a ocupação ideal para as duas situações para a ANM-GR/RO:

DIMENSÕES IDEAIS PARA OCUPAÇÃO - ANM RO (OCUPAÇÃO EXCLUSIVA)				
LEVANTAMENTO	UNID.	QUANT.	AREA	QUANT.2
SERVIDORES PRESENCIAIS (9m <sup>2</sup> /servidor)	M2	6	9	54,00
SERVIDORES EM TELETRABALHO (4,5m <sup>2</sup> /servidor)	M2	5	4,5	22,50
ESTAGIÁRIOS (4,5m <sup>2</sup> /ponto)	M2	4	4,5	18,00
COLABORADORES (9m <sup>2</sup> /ponto)	M2	8	9	72,00
GERENTE REGIONAL	M2	1	12	12,00
BENS APREENDIDOS	M2	1	25	25,00
ÁREA DE DESCANSO	M2	1	12	12,00
COPA/REFEITÓRIO	M2	1	12	12,00
DEPÓSITO/ALMOXARIFADO	M2	1	6	6,00
ATENDIMENTO AO CIDADÃO	M2	1	12	12,00
VAGAS DE GARAGEM	M2	9	12,5	112,50
USO COMUM (CORREDORES)	M2	-	-	48,50
RECEPÇÃO PRIVATIVA/SALA DE ESPERA	M2	1	12	12,00
SALA DO CPD (SERVIDOR)	M2	1	4	4,00
AUDITÓRIO	M2	1	25	25,00
BANHEIROS	M2	2	20	40,00
SALA DE FORÇA TAREFA	M2	1	12	12,00
<b>ÁREA TOTAL</b>	<b>M2</b>			<b>499,50</b>
<b>ÁREA TOTAL SEM GARAGEM</b>	<b>M2</b>			<b>387,00</b>

Tabela 01 - ocupação de edificação exclusiva

DIMENSÕES IDEAIS PARA OCUPAÇÃO - ANM RO (OCUPAÇÃO COMPARTILHADA)				
LEVANTAMENTO	UNID.	QUANT.	AREA	QUANT.2
SERVIDORES PRESENCIAIS (9m <sup>2</sup> /servidor)	M2	6	9	54,00
SERVIDORES EM TELETRABALHO (4,5m <sup>2</sup> /servidor)	M2	5	4,5	22,50
ESTAGIÁRIOS (4,5m <sup>2</sup> /ponto)	M2	4	4,5	18,00
COLABORADORES (9m <sup>2</sup> /ponto)	M2	8	9	72,00
GERENTE REGIONAL	M2	1	12	12,00
BENS APREENDIDOS	M2	1	25	25,00
ÁREA DE DESCANSO	M2	0	12	-
COPA/REFEITÓRIO	M2	0	12	-
DEPÓSITO/ALMOXARIFADO	M2	1	6	6,00
ATENDIMENTO AO CIDADÃO	M2	1	12	12,00
VAGAS DE GARAGEM	M2	9	12,5	112,50
USO COMUM (CORREDORES)	M2	-	-	48,70
RECEPÇÃO PRIVATIVA/SALA DE ESPERA	M2	1	12	12,00
SALA DO CPD (SERVIDOR)	M2	1	4	4,00
AUDITÓRIO	M2	0	25	-
BANHEIROS	M2	0	15	-
SALA DE FORÇA TAREFA	M2	1	12	12,00
<b>ÁREA TOTAL</b>	<b>M2</b>			<b>410,70</b>
<b>ÁREA TOTAL SEM GARAGEM</b>	<b>M2</b>			<b>298,20</b>

Tabela 02 - edificação com uso compartilhado.

O modelo de contratação trará como responsabilidade do locador preparar toda a infraestrutura para receber as possíveis futuras instalações da ANM-GR/RO.

Entende-se como preparo de infraestrutura:

- rede elétrica e lógica devidamente instalada;
- rede de climatização, inclusive equipamentos de refrigeração devidamente instalados;
- sistema de monitoramento de segurança (cerca elétrica, alarme e concertina) devidamente instalados;
- dispor de equipamentos de combate a incêndio;
- possuir as seguintes documentações:
  - HABITE-SE;
  - Alvará de funcionamento;
  - Alvará do Corpo de Bombeiros Militar de Rondônia.

## 8. Estimativa do Valor da Contratação

**Valor (R\$):** 207.000,00

Com base na pesquisa preliminar de mercado realizada (doc. sei n. 5217236), verificou-se que a média do custo anual de locação para Porto Velho/RO é de R\$ 207.000,00/ano.

## 9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

Considerando os modelos de opções de locação de mercado, o Chamamento Público poderá aceitar os seguintes modelos de locações imobiliárias:

1. **locação tradicional:** neste modelo, o espaço físico é locado sem serviços inclusos, sendo cada um desses serviços acessórios contratados independentemente.
2. **locação com *facilities*** (modelo de condomínio): pode-se definir o termo *facilities* como a aplicação de um conjunto de mão-de-obra especializada em determinados serviços no âmbito de uma organização. Neste modelo, o locatário aluga não só o espaço físico, como serviços à sua operação, a exemplo de limpeza, administração predial, recepção, vigilância etc.; e
3. **locação “*built to suit*”:** o termo *built to suit* é usado para referenciar contratos de locação nos quais o locador investe recursos monetários em um determinado imóvel com o fito de ajustá-lo às necessidades de um locatário específico. Isto é, o imóvel é customizado de acordo com as necessidades de um dado locatário. Em regra, tais contratos são atípicos (neles prevalecem as condições livremente pactuadas no contrato respectivo, e não os dispositivos da Lei 8.245/1991) e os valores pagos a título de aluguel incluem a amortização dos investimentos feitos pelo locador.
4. **Locação *coworking*:** definida como aquela em que diversos profissionais e/ou organizações dividem uma mesma estrutura física. Além do espaço, podem ser compartilhados serviços acessórios às atividades administrativas, como limpeza, controle de acesso, telefonista etc. O objetivo é escolher a proposta mais vantajosa para a contratação de empresa de plataforma virtual para serviços de *coworking*, em sala privativa open office contendo área líquida e estações de trabalho compartilhadas para atendimento dos órgãos interessados, em sede habitual, e em qualquer ponto do território nacional que possua áreas *coworking* para atendimento sob demanda.

Caso o mercado disponibilize os modelos descritos nos itens 2,3 e 4 será considerada como uma opção de locação parcelada. Caso o mercado apresente opções de locação no modelo descrito no item 1 será considerado como item não sujeito ao parcelamento.

## 10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Até a presente data, na região de Porto Velho/RO não foi realizado nenhum chamamento público.

No tocante a ANM, já foram realizados alguns chamamentos públicos, a saber:

- ANM-AL: concluído com êxito - 48081.000048/2020-43;
- ANM-SE: concluído com êxito - 48074.000046/2019-18;
- ANM-MT: concluído com êxito - 48068.000030/2019-86;
- ANM-RS: concluído, porém não foi locado por disponibilidade de compartilhamento de outro órgão público - 48052.000104/2020-97;
- ANM-PR: concluído, porém não foi locado por disponibilidade de compartilhamento de outro órgão público - 48051.003548/2019-51;
- ANM-DF: concluído com êxito - 48400.702267/2018-96;
- ANM-PB: em fase de conclusão - 48071.000008/2021-00;
- ANM-PI: em andamento - 48077.000106/2019-64;
- ANM-MA - 48078.000039/2020-10: em andamento.

## 11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

Considerando o planejamento estratégico da ANM o qual prevê adequação dos espaços físicos das unidades regionais da ANM, torna-se necessário a mudança predial com o objetivo de cumprimento de normas de ergonomia e acessibilidade.

## 12. Aspectos de sustentabilidade

Deverão ser apresentados na proposta, todos os aspectos de sustentabilidade, da edificação, para apreciações e conhecimento, que tenham com premissas:

- redução do consumo de água;
- sistemas de iluminação com maior eficiência energética, através de utilização de iluminação com lâmpadas led;
- sistema de climatização com maior eficiência de consumo;
- utilização de sensores de movimento em áreas de pouco trânsito - corredores ou áreas de uso comum.

O modelo de contratação trará como responsabilidade do locador preparar toda a infraestrutura para receber as possíveis futuras instalações da ANM-GR/RO. Entende-se como preparo de infraestrutura:

- rede elétrica e lógica devidamente instalada;
- rede de climatização, inclusive equipamentos de refrigeração devidamente instalados;
- sistema de monitoramento de segurança (cerca elétrica, alarme e concertina) devidamente instalados;
- dispor de equipamentos de combate a incêndio;
- possuir as seguintes documentações:
  - HABITE-SE;
  - Alvará de funcionamento;
  - Alvará do Corpo de Bombeiros Militar de Rondônia.

## 13. Da localização do imóvel

A localização do imóvel é uma das partes mais relevantes do projeto de instalação, considerando que, manter a auto estima dos servidores é condição essencial ao atingimento das metas institucionais.

O local em boas condições de conservação, de fácil acesso aos usuários (próximos a terminais de ônibus, metrô, restaurantes, etc.), vem agregar produtividade as atividades, considerando que o servidor realizará suas necessidades rotineiras sem o consumo de grande energia em seus deslocamentos;

Preferencialmente, o transporte público deve ser eficiente, com linhas disponíveis para a maioria dos bairros e a menos de 400m do ponto de ônibus;

Serão avaliados a segurança básica dos servidores nos trajetos trabalho-ponto de ônibus mais próximos, sob o ponto de vista de segurança pública da região. Uma vez que não seria razoável interditar o Edifício alegando risco a vida do servidor e expô-lo a riscos ainda maiores.

## 14. Das especificações técnicas

### ARQUITETURA

- Edifício de alto padrão construtivo com destinação primordial para o uso corporativo.
- Deverá ser disponibilizado balcão com capacidade de abrigar no mínimo 01 (um) recepcionista.
- Ter pé direito nos locais de permanência prolongada de, no mínimo, 2,40m ou maior se exigido pela legislação local, e nos demais ambientes de acordo com o Código de Obras do Município.
- As esquadrias devem estar em perfeito estado de funcionamento e não deverão apresentar defeitos, infiltrações, rachaduras, falta de ferragens, trinca em vidros e outros.
- O piso das áreas operacionais deverá ser de alta qualidade de haja flexibilidade para mudanças de Layouts ou futuras adaptações. Não serão aceitas propostas em que as edificações possuam pisos de carpete ou que não permitam lavagem.



- Caso possível, para as lajes, devem ser observadas as sobrecargas a serem utilizadas em cada ambiente e sua compatibilização com as adotadas no projeto estrutural. A edificação deverá prever área mínima de **25,00(vinte e cinco) metros quadrados** para destinação de bens minerais apreendidos.
- As paredes nas áreas molhadas, deverão ser integralmente revestidas com cerâmica ou outro material que resista a umidade. Nos demais ambientes poderão ser pintadas com tinta lavável dos tipos PVA, acrílicas, lisas, em cores claras (preferencialmente branca) de modo a melhorar a luminosidade do ambiente, ou possuírem outro revestimento de acordo com o projeto de arquitetura.
- Os forros poderão ser em gesso em placas, gesso acartonado, tetos em laje pintada ou outros tipos, com acabamento em cor clara (branca, preferencialmente).
- Os ambientes serão definidos em sua maioria por meio de divisórias de madeiras ou de gesso (nas seguintes categorias: gesso; drywall; mpdf, vidro temperado ou laminado). As divisórias serão possuir acabamento de alto padrão sendo em laminado melamínico (ou material similarmente resistente e durável), com características de isolamento contra fogo, na cor a ser definida pela administração do Órgão. Divisórias de salas deverão possuir miolo em lâ de rocha ou outra tecnologia de modo a melhorar o isolamento acústico. A título de exemplo geral, as divisórias entre salas contíguas serão do tipo painel cego e as divisórias entre salas e circulação ou halls serão do tipo painel cego/painel vidros. Maiores detalhes serão definidos pela ANM na elaboração do layout.
- Serão aceitas divisões de ambientes ocorridas por fechamento de alvenaria com acabamento em reboco e pintura.
- Deve ter possibilidade de portaria de acesso e ter adequação à NBR 9050/2021 - Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos, contando com rampas, piso tátil, sanitários acessíveis, entre outros.
- Pré-disposição para instalação de sistema de controle de acesso ou sistema de controle de acesso já instalado.
- Caso a edificação não seja térrea, a mesma deve dispor de circulação vertical com elevadores acessíveis em número suficiente para atendimento ao transporte diário de uma população fixa de aproximadamente **24(vinte e quatro) pessoas**, dimensionados de acordo com as normas NBR 207/1999 e NBR 13.994/2000 da ABNT. O número mínimo de elevadores será de **duas unidades**.
- Identificação na fachada interna do prédio com a logomarca da ANM (Agência Nacional de Mineração).
- Sinalização em vias de acesso ao prédio com indicação para a ANM.
- Ambiente para implantação de coleta seletiva de lixo gerado na edificação.
- O imóvel deve possuir medição individual de energia para as áreas ofertadas a ANM, por meio de relógio medidor.
- Sinalização em todas as áreas administrativas e comuns (salas, escadas, elevadores, extintores, garagem, copa, banheiros, etc.) que serão especificadas de acordo com layout.
- Possibilidade de dispor de Auditório de uso compartilhado, com infraestrutura de áudio e multimídia.
- Caso a empresa interessada em participar do certame dispor de prédio, o mesmo deverá conter:
- escadas enclausuradas e pressurizadas, com iluminação de emergência, portas tipo corta-fogo, sinalização e comunicação visual;
- Pavimentos tipo dotados de vãos livres, permitindo flexibilidade de layout.
- A edificação deve Possuir de **09(nove) vagas cobertas para estacionamento para as viaturas oficiais** e vagas para o Gerente e chefes de setores da ANM, contando com portão eletrônico e sinalização horizontal. Conforme Lei, deve haver ainda 5% das vagas para pessoas com deficiência (01 vaga) e 2% (1 vaga) de vaga para idoso, **totalizando 11 (onze) vagas em estacionamento coberto**.
- A edificação deverá possuir prumadas de sanitários, uma masculina e outra feminina com acessibilidade segundo a ABNT NBR 9050/2015, com alto padrão de acabamento, além de copa;
- O imóvel deve apresentar iluminação natural e aeração em todos os compartimentos habitáveis, por intermédio de janelas ou vãos que se comuniquem diretamente com espaços exteriores ou com áreas abertas, conforme parâmetros mínimos dispostos na legislação. Além disso, para garantir níveis satisfatórios de economia da edificação, pode ser apresentada a Etiqueta Procel para Edificações Energeticamente Eficientes, do Programa Procel Edifica ou atender aos requisitos mínimos abaixo discriminados:
- Utilização de luminárias e lâmpadas LED (ou tecnologia superior) com alta eficiência e níveis de iluminação compatível com o ambiente, possuindo ainda sensor de presença nos locais de uso temporário.
- Possuir sistema de ar condicionado nos locais necessários que garantam o conforto térmico mínimo de 22º Celsius nos ambientes de trabalho técnico e que estejam enquadrados dentro de níveis de eficiência energética conforme a Norma da American Society of Heating, Refrigerating and Air-conditioning ANSI/ASHRAE/IESNA Standard 100-1995 (ASHRAE 100), a qual estabelece padrões mínimos de eficiência para equipamentos de refrigeração. Atender ainda à norma ABNT NBR 6401 - Instalações centrais de ar-condicionado para conforto - Parâmetros básicos de projeto.
- Possuir torneiras de lavatórios do tipo temporizadoras ou com sensores e torneiras de pias com aerador.
- Possuir sistema de segurança contra incêndio e pânico, incluindo: detecção, alarme e combate a incêndio, cumprindo todas as exigências mínimas e aprovados conforme requerido pelo Corpo de Bombeiros Militar.
- Possuir ambiente de vigilância para controle de acesso de entrada e saída de veículos e pessoas.
- Possuir reservatórios de água com capacidade de reserva total, suficiente para atendimento do consumo médio diário de água de três dias para população do prédio.
- A edificação deverá possuir HABITE-SE bem como demais documentações que autorizem o funcionamento da edificação em conformidade com as normas da prefeitura municipal de Porto Velho/RO.

**INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS E HIDROSSANITÁRIAS:**

- As instalações deverão ser executadas de acordo com as normas atualizadas da ABNT (NBR 5626 – Instalação predial de água fria; NBR 8160 – Sistemas prediais de esgoto sanitário Projeto e Execução e normas afins), além de premissas destas Especificações. Todos os materiais a serem utilizados e todos os procedimentos adotados na execução das instalações, obedecerão rigorosamente às normas pertinentes, de forma a garantir a qualidade e a padronização das instalações. Deverão ser previstos:
  - Banheiros em número compatível com a lotação do prédio, dimensionados segundo exigências do Código de Obras da Cidade, inclusive os de acessibilidade;
  - Espelhos, papeléis de papel higiênico, papeléis de papel toalha, saboneteiras, tampas dos vasos sanitários, duchas e chuveiros;
  - Lavatórios com ou sem colunas, ou apoiados em tampos de mármore ou granito;
  - Balcão para copa em aço inox, granito ou mármore, com comprimento mínimo de 1,20m, apoiado em armário de madeira revestido em fórmica para a copa;

**INSTALAÇÕES ELÉTRICAS:**

- A partir do programa de necessidades e do Layout, aprovado pela ANM, deverão ser elaborados e executados os projetos das instalações elétricas de baixa tensão, iluminação e tomadas da rede comum (TUGs), bem como os projetos do sistema de cabeamento lógico estruturado e seus componentes.
- b) As Instalações Elétricas de Baixa Tensão (Iluminação e Tomadas) deverão ser executadas de acordo com as normas e padrões exigidos pela concessionária e pelas repartições públicas locais competentes, bem como, as prescrições das normas da ABNT, em particular:
  - NBR-5.410 - Instalações Elétricas de Baixa Tensão;
  - NBR-5.413 - Iluminância de Interiores;
  - NBR-6880 e NBR-7288.
- A instalação deverá contemplar no mínimo os seguintes itens:
  - Circuitos parciais e circuitos terminais de iluminação (interna e externa) e tomadas;
  - As distribuições dos circuitos elétricos devem estar nos quadros de distribuição dedicados para cada andar conforme a necessidade e demanda. Apresenta-se com circuitos dedicados para iluminação, tomadas gerais e o sistema de resfriamento;
  - Circuitos estabilizados para computadores e servidores;
  - Aterramento, compatível com os circuitos previstos;
  - Circuitos de iluminação de emergência;
  - Circuitos para instalações dos aparelhos de ar condicionado;
  - Sistema de proteção contra descargas atmosférica (SPDA);
  - Os circuitos para tomadas de uso geral, iluminação, tomadas para aparelhos de ar condicionado e tomadas para rede lógica, deverão ser independentes entre si.
- **A quantidade mínima de tomadas deve ser de 02 (duas) tomadas por estação de trabalho mais 1 (uma) tomada de uso geral para cada cinco estações de trabalho.**
- Deverá ser previsto disjuntores tipo DR, de acordo com as exigências da Norma NBR 5410.
- A carga a ser prevista para a copa deve levar em conta, no mínimo, a utilização de geladeira/freezer, cafeteira e forno de microondas.
- O nível de iluminamento deverá ser no mínimo de 500LUX nos locais destinados aos servidores das unidades, e para os outros locais conforme Norma NBR 5413.
- O imóvel deverá ter um sistema de aterramento indicado para equipamentos eletrônicos sensíveis, microcomputadores e central telefônica, apresentando resistência máxima de 5ohms e deverão ser interligados com a malha de terra do sistema de força.
- No dimensionamento do sistema elétrico deverá estar incluída uma capacidade de expansão da carga futura de, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento).
- As instalações elétricas poderão ser embutidas, podendo em alguns locais serem aparentes em eletrodutos ou canaletas de PVC (sistema Moldura ou Evolutiva da PIAL ou similar).
- Automação Predial com instalações preventivas e de combate a incêndio, iluminação de emergência, controle de acesso e CFTV, interligados à sala de Supervisão Predial.

**SISTEMA DE CABEAMENTO ESTRUTURADO:**

- Os projetos e a execução do cabeamento estruturado (Dados/Voz) serão elaborados e executados de acordo com as normas da ABNT, e normas oficialmente recomendadas de outras entidades, como as seguintes:
- NBR 14565 – Procedimento básico para elaboração de projetos de cabeamento de telecomunicações para rede interna estruturada;
  - ANSI/EIA/TIA TR-42.7.1 – *Cooper Cabling System Workgroup – Category 6 – draft 10*;
  - ANSI/TIA/EIA-568B.2-1 (*Balanced Twisted Pair Cabling Components*) Categoria 6;

- ANSI/EIA/TIA-568B – *Commercial Building Telecommunications Cabling Standard*;
- ANSI/EIA/TIA – 568A e
- EIA/TIA-569-A – *Commercial Building Standard telecommunications Pethways and spaces*; e outras.
- A instalação deverá contemplar no mínimo os seguintes itens:
  - O Cabeamento Estruturado deverá prover o compartilhamento de informações e de recursos de telecomunicações, atendendo caixas distribuídas, sendo que cada caixa contenha dois pontos (dados/voz ou dados /dados);
  - A quantidade de pontos para computadores, telefone, impressoras, copiadora, em cada ambiente será de definida em layout.
  - As novas instalações deverão prever, em cada estação de trabalho, **01(uma) tomada modelo RJ-45**, para alimentação dos computadores. Lembra-se que impressoras e copiadoras não podem ser ligadas em pontos de tomada estabilizadas.
  - A rede deverá ser projetada para trafegar Voz/IP – Dados/Voz - ATM/Gigabit Ethernet/Fast-Ethernet/Ethernet - Vídeo conferência.
- **Backbone** Óptico: deverá preferencialmente ser previsto cabeamento óptico (*backbone*) promovendo a interligação entre os switches da camada de distribuição instalados na sala de Informática e os diversos switches.
- Deverá ser prevista interligação da central telefônica com o quadro principal de telefonia, através de cabo RJ-45 propiciando a conexão;
- O cabeamento lógico horizontal se enquadra entre os patch panels e as tomadas lógicas.
- Os Armários de Telecomunicação (*Rack*) terão como função principal acomodar de forma organizada e segura os componentes de concentração do cabeamento horizontal e equipamentos como os switches e etc. Caso já existam os armários, devem ser apresentadas suas características. Deverão ser disponibilizados espaços físicos para salas técnicas no andar para rack com patch panels de 48 portas.
- O Cabeamento Horizontal deverá ser constituído por cabos do tipo UTP (Unshielded Twisted Pairs), assegurando velocidades de transmissão de Gigabit Ethernet e ATM 622 Mbps, aderentes às normas EIA/TIA TSB 36 ISO/IEC 11801, Categoria 6 (mínimo). A distância máxima entre o ponto de instalação do equipamento ativo e o ponto de saída para estações de trabalho será de, no máximo, 50 metros;
- Todo cabeamento deverá ser lançado em eletrocalhas sob os pisos elevados ou sobre os forros modulares rebaixados ou em canaletas de PVC (Sistema Moldura, Evolutiva ou Rodapé da PIAL ou similar) sobrepostos às paredes e divisórias. Estes não poderão percorrer os mesmos dutos, calhas e prateleiras dos cabos de energia elétrica.
- Todo ponto de saída deverá ter, preferencialmente, no mínimo, **uma posição de saída de informação** (lógica/lógica ou lógica/voz), com exceção dos pontos das copiadoras, impressoras e copas. Cada posição de saída deverá ser equipada com uma tomada do tipo RJ-45;
- Todas as tomadas, patch panel, cabos, plugues, patch cord, line cord e os demais equipamentos especificados deverão certificados e ser categoria 6 (mínimo);
- O cabeamento deverá estar identificados (com referência aos pontos lógica/lógica e lógica/voz) nos pontos de saída, cabos, patch panel, dutos, canaletas, etc.;
- A sala de informática e as salas técnicas para *racks* deverão ser climatizadas 24 horas por dia, com sistema redundante;
- A instalação deverá ser tecnicamente expansível de até 25%, de maneira a se evitar arranjos e adaptações precárias quando do surgimento de necessidades futuras.

#### SISTEMA DE TELECOMUNICAÇÃO:

- Deverá ser relatado como estão dispostas as instalações para telecomunicações do edifício, devendo ser disponibilizada, no mínimo, uma sala/datacenter adequado à destinação de instalação da central telefônica e demais equipamentos técnicos das empresas contratadas de telefonia, Internet e comunicação de dados.

#### SISTEMA DE CLIMATIZAÇÃO:

- O sistema de climatização do edifício deve ser por sistema de ar-condicionado central ou outro que trabalhe com climatização por andares ou grandes ambientes, por se assemelhar ao tipo de climatização já existente no atual edifício da ANM e ainda porque é o tipo mais eficiente no uso de energia elétrica.
- A seguir são apresentados os tipos de climatização que serão aceitos para caracterização do edifício:
  - - Sistema de água gelada com fan coil;
  - - Sistema de termo-acumulação;
  - - Sistema de volume variável (ou VAV);
  - - Sistema self-contained;
  - - Sistema fluxo refrigerante variável (VRF);
  - Sistema split;

#### SISTEMA DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO:

- O projeto e a execução dos serviços deverão seguir as Normas da ABNT e as determinações do Corpo de Bombeiros Militar.
- Salienta-se que a edificação deve apresentar Documentação do Corpo de Bombeiros Militar que ateste a eficácia de prevenção e combate à incêndio.
- Os principais componentes a serem considerados no sistema são:
  - Central de incêndio convencional;
  - Detectores de fumaça, do tipo termovelocimétrico, caso a legislação do CBM-RO exija;
  - Acionadores sonoro-manuais, do tipo “quebra vidro”;
  - Avisador sonoro, tipo sirene;
  - Sinalização de emergência;
  - Extintores de acordo com o tipo de fogo;
  - Rede de Sprinklers, caso o CBM-RO exija;
  - Rede de hidrantes.
- Destacam-se como os principais sistemas de proteção ativa, segundo a Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) que devem ser obedecidas:
  - NBR – 9441: sistema de detecção e alarme automáticos de incêndio;
  - NBR – 10898: sistema de iluminação de emergência;
  - NBR – 13434: sinalização de segurança contra incêndio e pânico;
  - NBR – 9441: sistema de alarme manual de incêndio (botões);
  - NBR – 10897: sistemas de extinção automática de incêndio (chuveiros automáticos – sprinklers, e outros sistemas especiais de água ou gases);
  - NBR – 5667: sistema de hidrantes;
  - NBR – 12693: sistemas de proteção por extintores de incêndio;
  - NBR – 11742: portas corta-fogo para saída de emergência;
  - NBR – 9077: rotas de fuga;
  - NBR – 5419: sistema de proteção contra descargas atmosféricas (para raios.);
  - NBR – 11715: extintores de incêndio com carga de água;
  - NBR – 11861: mangueira de incêndio - Requisitos e métodos de ensaio;
  - NBR – 12779: mangueira de incêndio - Inspeção, manutenção e cuidados;
  - NBR–13714: Sistemas de hidrantes e de mangotinhos para combate a incêndio;
  - NBR – 14276: Brigada de incêndio.
- Além das normas citadas, deve ser obedecida também a Norma Regulamentadora NR 23 – Proteção Contra Incêndios. O atendimento a essas normas, juntamente com as instruções técnicas do Corpo de Bombeiros Militar, são os recursos indicados para assegurar que, inicialmente, a concepção de projeto da edificação apresente potencial preventivo.

## 15. Benefícios a serem alcançados com a contratação

Com a realização do chamamento público, a ANM conseguirá obter uma análise crítica do mercado imobiliário e os valores propostos.

O objetivo é permitir encontrar um imóvel que atenda as necessidades ocupacionais da ANM-GR/RO, eliminando assim, os riscos ocupacionais existentes, além de ocupação de imóvel que atenda as necessidades da gerência regional, sob os seguintes aspectos:

- acessibilidade;
- espaço ocupacional;
- redes elétricas, hidráulicas e hidrossanitárias em conformidade;
- rede lógica devidamente instalada; e
- requisitos legais (habite-se; alvará de funcionamento e alvará do CBM-RO).

## 16. Providências a serem Adotadas

Os procedimentos a serem executados pelo Chamamento Público deverão seguir os ditames pré-estabelecidos na INSTRUÇÃO NORMATIVA ANM Nº 3, DE 20 DE JUNHO DE 2022.

## 17. Possíveis Impactos Ambientais

Com a otimização do espaço ocupacional, a ANM permitirá uma redução de consumo de água, tendo em vista que irá dispor de uma área menor para realizar limpeza e conservação, ocasionando assim, um melhor racionamento de recursos hídricos.

Com relação a economia de energia, instalações elétricas normatizadas possuem um melhor desempenho funcional, garantindo assim, a economicidade de energia elétrica para a edificação.

## 18. Declaração de Viabilidade

Esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação.

### 18.1. Justificativa da Viabilidade

Com base nas argumentações apresentadas neste estudo, demonstrou-se necessário realizar o Chamamento Público para obtenção de propostas reais de mer

## 19. Responsáveis

KLEBER BOLIVAR MENEGHEL VARGAS

eng. civil e de segurança do trabalho

EDNEIA DE SOUZA QUEIROZ

analista administrativo