



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
MJSP - POLÍCIA FEDERAL
COORDENAÇÃO DO COMANDO DE AVIAÇÃO OPERACIONAL - CAOP/CGAP/DIREX/PF

ANEXO
I ETP -
DIMENSIONAMENTO
PRELIMINAR

1. DO OBJETO

1.1. A prestação de locação de imóvel, ou parte deste, no Aeroporto Internacional de Manaus/AM (Eduardo Gomes), nos moldes e configurações de hangar aeronáutico, num total de 1.600,00 m² de área útil, podendo variar 10% para mais ou para menos, com o fim de abrigar (guarda, operação e manutenções básicas protegidas), em áreas privativas, 4 (quatro) aeronaves de pequeno porte do CAOP/CGAP/DIREX/PF, assim como, também em áreas privativas, as atividades operacionais, administrativas e de apoio do CAOP/CGAP/DIREX/PF, DAMAZ/PF e SR/PF/AM, Unidades da Polícia Federal que demandam pronto-emprego de aeronaves e celeridade no suporte à Região da Amazônia legal, especialmente ao combate aos crimes ambientais, entre outros, fornecendo, inclusive, o apoio às atividades de polícia judiciária e administrativa das unidades da Polícia Federal situadas na Região Amazônica;

2. DOS NORMATIVOS LEGAIS

2.1. O Serviço de locação de imóvel tem como diretrizes os seus principais regulamentos legais, exceto naquilo em que o ETP, seus anexos, o termo de referência, seus anexos e o contrato administrativo dispuserem em contrário:

- Lei 14.133/2023;
- Lei 8.245/91;
- Lei Complementar 123/2006;
- Lei 11.488/2007;
- Decreto nº 8.538/2015;
- Decreto nº 10.273/2020;
- Decreto nº 9.178/2017;
- Decreto nº 9.507/2018;
- Decreto nº 10.193/2019;
- Instrução Normativa 05/2017, do Ministério do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão;
- Portaria nº 38, de 31 de julho de 2020, do Ministério da Economia e seu Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal direta, autárquica e fundacional Versão 1.1 de junho de 2022, que instrui a aplicação da referida Portaria;
- Portaria nº 1551/2022 – MJSP;
- Portaria nº 241, de 20 de novembro de 2009, da SPU/Ministério do Planejamento;
- e, por fim, a IN 011/2005 - DG/PF

3. DA CONTRATAÇÃO ANTERIOR

3.1. Inexiste, na cidade de Manaus/AM, contratação anterior de locação de imóvel, ou parte deste, nos moldes e características de hangar aeroportuário, para fins especificamente aeronáuticos, e seus suportes administrativos e operacionais.

4. DA NATUREZA CONTINUADA DA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO

4.1. O serviço de locação de imóvel para a Polícia Federal, pela sua essencialidade, visa atender à necessidade pública de forma permanente e contínua, por mais de um exercício financeiro, assegurando o funcionamento das atividades operacionais e finalísticas do Órgão, de modo que sua interrupção comprometa a prestação de um serviço público e o cumprimento de sua missão institucional.

5. DOS REQUISITOS EDILÍCIOS DA CONTRATAÇÃO

5.1. Atender às leis e decretos locais no que se refere à ocupação e adaptações de imóveis comerciais;

- 5.2. Existência de para-raios na Edificação do hangar, de forma a garantir a proteção contra as descargas atmosféricas;
- 5.3. Uma copa e refeitório, com bancada e pia, contendo uma geladeira, forno elétrico e forno microondas, com mesa de copa e cadeiras, conforme discriminações do presente ETP e seus anexos;
- 5.4. Vestiário feminino com, no mínimo, 02 chuveiros, 02 pias e 02 vasos sanitários, segundo discriminações do presente ETP e seus anexos;
- 5.5. Vestiário masculino com, no mínimo, 02 chuveiros, 02 pias e 02 vasos sanitários, consoante discriminações do presente ETP e seus anexos;
- 5.6. Ausência de trincas, fissuras, vazamentos, infiltrações, manchas em pisos, forros ou paredes, conforme discriminações do presente ETP e seus anexos;
- 5.7. Pinturas ou revestimento de tetos e paredes em cores claras, em perfeitas condições de uso, segundo discriminações do presente ETP e seus anexos;
- 5.8. Revestimento de forro, ou em laje, que melhore a acuidade acústica do Edifício hangar, em perfeitas condições de uso, consoante discriminações do presente ETP e seus anexos;
- 5.9. Piso em cerâmica ou porcelanato, em perfeitas de condições de uso, consoante discriminações do presente ETP e seus anexos;
- 5.10. Sistema de condicionadores de ar, ou aparelhos singulares *split*, em perfeitas condições de funcionamento, de acordo com as discriminações do presente ETP e seus anexos;
- 5.11. Possuir sistema próprio de controle de acesso de pessoas, podendo ser, o acesso exclusivo, mecânico ou através de controle de pessoas e veículos por portões;
- 5.12. Persianas ou sistema similar, em perfeitas condições de uso, para janelas, portas e divisórias de vidro;
- 5.13. Sinalizações de incêndio, bem como extintores de extinção ao incêndio, atendendo, minimamente, às normas do Corpo de Bombeiros local;
- 5.14. Possuir 4 (quatro) vagas livres e demarcadas, em perfeitas condições de uso, para veículos tipo camionete (2,5m x 5,5m, por vaga, aproximadamente), nas adjacências do edifício hangar, visando ao estacionamento de veículos oficiais, ou outros autorizados em razão de ofício;
- 5.15. De preferência, possuir circuito próprio fechado de TV;
- 5.16. Disponibilizar a seguinte instalação para atendimento às estações de trabalho, sem prejuízo das demais para atendimento a outros equipamentos, em acordo com a norma:
 - 5.16.1. Número mínimo de pontos elétricos para rede estabilizada: 30 pontos;
 - 5.16.2. Número mínimo de pontos de rede lógica: 20 pontos. Este item poderá ser substituído por sistema com tecnologia de rede sem fio (*Wi-fi*), dual band, com taxa mínima de transmissão de dados 11 Mbits, com alcance mínimo de 50 metros, frequência mínima de 2,4 GHz, de forma a cobrir as áreas de escritório, de apoio e específicas;
 - 5.16.3. Número de pontos mínimo de rede de telefone: 10 pontos;
 - 5.16.4. Preferencialmente, possuir rede elétrica ininterrupta e estabilizada (nobreak e banco de baterias);
 - 5.16.5. Preferivelmente, possuir gerador que atenda totalmente às cargas do prédio;
 - 5.16.6. Luminárias com tempo de Vida Útil superior a 25.000 horas, ressalvando que o tempo de vida útil é o tempo necessário para a lâmpada depreciar 30% do seu fluxo luminoso;
 - 5.16.7. Lâmpadas livres de mercúrio e demais materiais possivelmente tóxicos;
 - 5.16.8. No caso da utilização das luminárias LED, deve-se atender a ABNT NBR IEC 62722-2-1:2016 e IEC 62717:2015;
 - 5.16.9. Se aplicável, atender a NBR 5.665/83 (cálculo de tráfego dos elevadores);
- 5.17. Demais requisitos gerais e edifícios constantes no ETP e em seus anexos.

6. DO DIMENSIONAMENTO PRELIMINAR

6.1. DOS NORMATIVOS ESPECÍFICOS E PREMISSAS ADOTADOS

- 6.1.1. Inicialmente, abaixo estão reiterados os normativos específicos aplicáveis, norteadores do dimensionamento da ocupação de imóvel, conforme as especificidades desta Unidade Aérea e das necessidades mínimas para montagem e operação de Base regional de Aviação da Polícia Federal:

I - Decreto 10.193/2019 – Presidência da República;

II - Portaria nº38, de 31 de julho de 2020, do Ministério da Economia e seu Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal direta, autárquica e fundacional Versão 1.1 de junho de 2022, que instrui a aplicação da referida Portaria;

III - Portaria nº1551/2022 – MJSP;

IV - Portaria nº241, de 20 de novembro de 2009, da SPU/Ministério do Planejamento;

V - e, por fim, a IN 011/2005 - DG/PF.

6.1.2. É válido, desde já, deixar sedimentado que a premissa fundamental de dimensionamento de ocupação de áreas partiu da quantidade e dos tipos de aeronaves que a CAOP/CGAP/DIREX/PF planeja ser a frota a ser alocada, de forma permanente, na base regional da Região Amazônica, considerando, para isso, a atual capacidade já disponível para isso, núcleo do qual se irradiaram a população principal de usuários do hangar e as demais metragens quadradas de espaços físicos classificados, tal como a seguir discriminados.

6.1.3. Também se deixa evidente que se adotaram, como premissas, a padronização, a funcionalidade, flexibilidade, mobilidade, maior aproveitamento de espaços, simplicidade, segurança dos espaços e redução de custos de implementação.

6.2. DAS ÁREAS ÚTEIS A LOCAR

6.2.1. Área de uso comum para pátio externo de manobras de aeronaves-

- Área destinada a manobras de aeronaves, principalmente acionamento e corte de aeronaves e embarque e desembarque de pessoas e cargas, com acesso aos estacionamentos de aeronaves (APRON) e às suas pistas de taxiamento. São áreas de uso comum, de ocupação sazonal e que não requer exclusividade de uso;
- Como será o pátio externo de manobras de aeronaves uma área de uso comum, ou seja, de uso simultâneo da Empresa Cessionária e da Locatária (Polícia Federal), e, no caso da Locatária, apenas para uso em curtos períodos de tempo enquanto se perpetuam os preparativos de embarque de carga e passageiros, acionamento, autorização de táxi e corte (ao retornar), **NÃO será contabilizada, por concepção projetiva, a metragem útil desta área específica para remuneração do Locador**, haja vista restar prejudicada a mensuração, com a exatidão exigida e necessária, da parcela de uso de cada Ente, visando, principalmente, fornecer a oportunidade à Cessionária que lá deixe suas aeronaves estacionadas, caso assim autorizado pelas normas contratuais da Concessionária Vinci e a respectiva Empresa Cessionária;
- Por necessidades operacionais, sugere-se que possua a largura mínima equivalente à maior envergadura do tipo de aeronave, que compõe a frota atual do CAOP, que lá operará, chegando a um valor equivalente ao mínimo de 15 metros de largura, contados da interface entre a projeção coberta e a descoberta no sentido da área de taxiamento de aeronaves;
- Também vale já deixar sacramentado que tal área pode ser ocupada, por períodos permanentes ou mais longos, por aeronaves do LOCADOR, desde que não cause empecilhos ou barreiras às operações da LOCATÁRIA, bem como sejam movimentadas, sempre que solicitado por integrante da LOCATÁRIA, e de forma célere, se porventura lá estiverem, dando a dinâmica operacional requerida nas operações da Coordenação do Comando de Aviação Operacional.

6.2.2. Área específica de hangaragem coberta de aeronaves e de mobilidade de aeronaves e de usuários

- Área abrigada e sinalizada com fins de guarda, mobilidade e manutenções básicas de aeronaves, contendo corredores sinalizados para mobilidade de usuários;
- Refere-se à metragem quadrada útil para guarda de 4 (quatro) aeronaves, sendo, por aeronave, a área média circular aproximada é de 220,00 m². Estima-se, por concepção projetiva, a área aproximada para mobilidade de aeronaves e de usuários em corredores em de 13,00% da área coberta, de forma a evitar ocorrências em solo e acidentes com usuários em traslados na área, resultando no parcial de **área útil específica de 1.007,00 m²**, para hangaragem coberta de aeronaves.

6.2.3. Área de escritório-

- Aquelas áreas úteis destinadas para desempenho de atividades administrativas, calculadas com base em conceitos de postos de trabalho integral e reduzido, prevendo-se, também, sala de reunião. Para este tipo de área útil, dimensionam-se **148,00 m²**.

6.2.4. Áreas específicas

- São as áreas úteis destinadas para depósitos de materiais e equipamentos aeronáuticos robustos, para a logística aeronáutica de operações de aviões e helicópteros (plotters de combustível, bombas de abastecimento, conjuntos de rodas, defletores de porta de carga, bancos removíveis, latões de óleo, escadas, peças aeronáuticas etc.), assim como para espera de passageiros para embarque e desembarque e VIP, aqui se incluindo o suporte para eventuais operações de condução de presos, nos jatos institucionais, na região;
- Para estas áreas específicas, dimensionam-se 23,00 m² para os depósitos de equipamentos aeronáuticos especiais e sensíveis, 60,00 m² para sala de espera para embarque e desembarque de usuários passageiros e VIP e, por fim, 82,00 m² para guarda de materiais e equipamentos aeronáuticos mais robustos, o que perfaz um parcial de **áreas úteis específicas de 165,00 m²**.

6.2.5. Áreas apoio

- São as áreas úteis que dão suporte às atividades administrativas. Inicialmente, estão previstos 2 (dois) vestiários, um masculino e outro feminino, copa e refeitório, podendo tal configuração e suas metragens serem flexibilizadas com base na realidade do hangar em vistoria, tendo em vista a maior dificuldade em se adequar os espaços que envolvem o uso de água fria e de esgoto;
- Atribui-se às áreas de apoio o valor de **60,00 m² de área útil**.

6.2.6. Áreas técnicas

- São aquelas feitas para circulação vertical e horizontal, que conectam ambientes, tais como, hall, corredores, escadas, elevadores, saídas de incêndio etc.
- Para o caso em dimensionamento, estão previstos hall de acesso exclusivo institucional, com 60,00 m² de área útil; estacionamento exclusivo veicular, com capacidade para 4 (quatro) viaturas tipo camionete, o que atinge 55,00 m²; para corredores, escadas e saída de incêndio, estimam-se 50,00 m²; prevendo-se, por fim, para shafts, subestação, quadros técnicos a área útil de 55,00 m², somando o parcial de **220,00 m² de área útil**.

6.2.7. Quadro resumo de ambientes e suas áreas úteis:

QUADRO RESUMO -AMBIENTE X METRAGEM QUADRADA PROJETADA	
AMBIENTE*	QUANTIDADE (m²)
Área de uso comum para pátio externo de manobras de aeronaves (área não edificada)	-
Área específica de hangaragem coberta de aeronaves e de mobilidade de aeronaves e de usuários	1.007,00
Áreas de escritório	148,00
Áreas específicas	165,00
Áreas apoio	60,00
Áreas técnicas	220,00
Total área útil projetada	1.600,00
Total área construída projetada (área útil x 1,1)	1.760,00

* Art. 4º do Decreto nº 10.193, de 27 de dezembro de 2019

6.2.7.1. Pela natureza peculiar da contratação, vez que cada edificação possui uma característica específica, não fora encontrada contratação, no Painel de Preços (Instrução Normativa 73, de 5 de agosto de 2020, da Secretaria Especial de desburocratização, gestão e governo digital do Ministério da Economia), de hangar contratado sob regime da locação no Estado do Amazonas, mas tão apenas uma contratação, no Estado do Paraná, entre a Concessionária do Sul e a Secretaria da Receita Federal, sob o Instituto de cessão onerosa de uso, a qual serviu como base para estudo técnico de estipulação de preço mensal a ser pago pela referida locação.

6.2.7.2. Por essa razão, não foram encontradas contratações similares de outros Entes públicos, em execução ou concluídos nos últimos 180 (cento e oitenta) dias. (Inciso II, do art. 2º da Instrução Normativa nº 5, de 27 de junho de 2014).

6.2.7.3. Não se vislumbrou a possibilidade de pesquisa publicada em mídia especializada ou sítios eletrônicos especializados, em razão da natureza do serviço a ser contratado (Inciso III, do art. 2º da Instrução Normativa nº 5, de 27 de junho de 2014), especialmente das restrições e especificidades

da contratação, as quais se referem a hangar aeronáutico situado no Aeroporto Internacional de Manaus/AM.

6.2.7.4. Por fim, restou a impossibilidade de efetuar a pesquisa com fornecedores (Inciso IV, do art. 2º da Instrução Normativa nº 5, de 27 de junho de 2014), que seria realizada por meio de consulta direta à Concessionária Vinci Airports acerca dos preços praticados na cessão onerosa de uso com as 5 (cinco) Empresas Cessionárias de hangares no Aeroporto Internacional de Manaus/AM.

6.2.7.5. O preço mensal máximo a pagar pela locação fora desenvolvido através de metodologia de avaliação de imóveis, registrada em nota técnica no processo administrativo sei 08200.012962/2023-61, com base em preços praticados em cessão onerosa de uso de hangares aeronáuticos, para fins de hangaragem de aeronaves e áreas para salas de escritório, específicas, de apoio e técnicas, respeitando as exigências de similaridade dos objetos a serem adotados como parâmetros de mercado. Nota-se alguma variação entre os preços coletados que se justifica apenas em face das diferenças em relação à cidade de situação do imóvel, eis que são identificados padrões de qualidade de construção semelhantes.

7. DAS ALTERNATIVAS EXISTENTES

7.1. Em prospecções de praxe, buscando o conhecimento do mercado imobiliário, como etapa preliminar à escolha da modalidade licitatória, verificou-se um limitado número de imóveis que estariam passíveis de atender à demanda, mais propriamente 8 (oito) hangares distribuídos entre 5 (cinco) Empresas Cessionárias, conforme discriminação feita na citada carta resposta da VINCI, já que é condição essencial a situação da Base regional de aviação da Polícia Federal no setor de hangares, no Aeroporto Internacional de Manaus/AM, Eduardo Gomes.

8. DA DURAÇÃO INICIAL DO CONTRATO

8.1. O prazo de vigência do contrato será de 5 (cinco) anos, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por um único período de 5 (cinco) anos, atendendo também à nova Lei de licitação (art. 106 da Lei 14.133/2021).

9. DA NECESSIDADE DE ADEQUAÇÃO DO AMBIENTE PARA EXECUÇÃO CONTRATUAL

9.1. O layout deste contrato locatício será fornecido pela Polícia Federal, através de croqui simplificado de interiores, definindo a ocupação do imóvel, a divisão do espaço e apresentando a disposição do mobiliário e áreas de circulação, como orientador para as adequações de instalações, especialmente de rede elétrica e de lógica (se não suprida por *wi-fi*), as quais incumbirão ao LOCADOR providenciá-los, servindo, no primeiro momento, o respectivo relatório de vistoria técnica como um balizador do que se vislumbra como adequado para atendimento às normas de ocupação.

9.2. Também deverá o LOCADOR entregar o prédio em perfeitas condições de uso, com toda a mobília e equipamentos, nos prazos estipulados em contrato.



Documento assinado eletronicamente por **ALEXANDRE LUIS MACHADO PACHECO**, Agente de Polícia Federal, em 02/08/2023, às 16:36, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



Documento assinado eletronicamente por **DEILSON PIRES CAVALCANTE**, Escrivão(ã) de Polícia Federal, em 02/08/2023, às 16:36, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei4.pf.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0&cv=30454867&crc=AD916498.
Código verificador: **30454867** e Código CRC: **AD916498**.

Referência: Processo nº 08200.008831/2023-80

SEI nº 30454867

Criado por [cavalcante.dpc](#), versão 3 por [pacheco.almp](#) em 02/08/2023 16:11:52.