



POLÍCIA FEDERAL

LICI. PROJETO BÁSICO Nº 32218150/2023-NAD/DPF/PAT/PB

Processo nº 08074.000808/2023-30

1. DO OBJETO

1.1. A presente contratação visa a locação de um imóvel, destinado ao atendimento das finalidades precípua da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, já considerando que preço é compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia, para abrigar a sede da DPF/PAT/PB, no modelo *'Built to Suit'* – BTS, com área construída de, aproximadamente, 1.300 m² (mil e trezentos metros quadrados), em um terreno de, aproximadamente, 5.000 m² (cinco mil metros quadrados), **através de Dispensa de Licitação, nos termos do Artigo 24, Inciso X, da Lei 8.666/93.**

1.2. O imóvel que se pretende locar, para abrigar a sede da DPF/PAT/PB, no modelo *'Built to Suit'* – BTS, é pertencente à empresa **L N LOCADORA DE VEÍCULOS LTDA - ME**, que ofertou imóvel desembaraçado, com **área total de 4.778 m² (quatro mil e setecentos e setenta e oito metros quadrados), área construída total de 1.477,16 (mil e quatrocentos e setenta e sete vírgula dezesseis metros quadrados)**, em um único complexo em pavimento térreo, com **75 (setenta e cinco) vagas cobertas de garagem**, conforme as especificações propostas no Edital de Chamamento nº 02/2023-SR/DPF/PB e seus anexos.

1.3. O imóvel está localizado na área urbana de Patos/PB, nas coordenadas geográficas **7º 1'29.46"S – 37º15'27.63"O (Datum WGS84)**, com **distância linear de 2,0 km (dois quilômetros) do centro da cidade de Patos/PB**, tomando como referência a sede da Prefeitura Municipal daquela urbe, além de restar comprovado que o imóvel se encontra em uma **área não sujeita a alagamentos**. A localização do imóvel buscou privilegiar a proximidade com outros órgãos da administração pública, principalmente aqueles envolvidos com as atividades finalísticas da Polícia Federal, a saber: Poder Judiciário (estadual e federal), Ministério Público (federal e estadual), demais instituições policiais (PRF, PMPB e PCPB). Insta destacar, ainda, que a localização do imóvel garante, de forma estratégica, a rápida e eficiente mobilidade do efetivo policial federal, no cumprimento das inúmeras atividades de polícia judiciária e administrativa desempenhadas pela DPF/PAT/PB;

2. DO OBJETIVO DA LOCAÇÃO

2.1. Atender as demandas atinentes ao desenvolvimento da missão institucional do órgão, com instalações modernas e infraestrutura adequada para suportar a contento as atividades inerentes à DPF/PAT/PB, cumprindo os requisitos de distribuição espacial, bem como de rede lógica, rede de telefonia, rede elétrica, além das instalações funcionais e de sistemas de informática, proporcionando adequado meio ambiente de trabalho, de modo a assegurar o perfeito desenvolvimento laboral da unidade descentralizada.

2.2. Este **PROJETO BÁSICO** também tem como objetivo orientar a Empresa **L N LOCADORA DE VEÍCULOS LTDA - ME**, futura LOCADORA, no sentido de executar toda a infraestrutura das futuras instalações da DPF/PAT/PB, adaptada aos padrões da Polícia Federal, inclusive no tocante à qualidade da construção, conforme as especificações e requisitos estabelecidos, de acordo com as necessidades mínimas contidas no Edital de Chamamento nº 02/2023-SR/DPF/PB e seus anexos.

3. DAS JUSTIFICATIVAS

3.1. O presente processo visa contratar a locação de um espaço mais adequado para o funcionamento da Delegacia de Polícia Federal em Patos/PB (DPF/PAT/PB), em virtude de o imóvel atual não comportar mais a demanda da Administração e, por consequência, da sociedade.

3.2. O atual imóvel não atende mais a necessidade de espaço físico e estrutural para acolher as inúmeras demandas e atribuições da DPF/PAT/PB, fazendo-se mister uma nova alocação da Delegacia, em um imóvel que atenda às demandas estruturais que a Unidade requer para o seu pleno funcionamento. Salienta-se o entendimento já estratificado de que é primordial que não seja um imóvel "improvisado" para o funcionamento de uma unidade policial, e sim uma habitação feita 'sob medida', já projetada para o pleno funcionamento de uma Delegacia de Polícia Federal.

3.3. Após diversas análises, observou-se que a modalidade de contratação *'Built to Suit'* (BTS), que encontra fundamento explícito no artigo 47-A da Lei Federal nº 12.462/11 - Lei do Regime Diferenciado de Contratações -, tratando-se de ajuste por meio do qual o poder público acorda a locação a particular-locador, mediante processo específico, de imóvel que deverá ser construído ou adaptado para reunir condições específicas previamente estabelecidas pela administração, seria a melhor forma de realizar-se o referido intento.

3.4. Por tudo quanto exposto, a Polícia Federal na Paraíba realizou processo público de prospecção de mercado imobiliário, tendo sido publicado o

Edital de Chamamento nº 02/2023-SR/PF/PB, no Diário Oficial da União, no dia 05/06/2023, para selecionar investidor privado que contrate com a administração pública, a fim de construir edificação que abrigará a DPF/PAT/PB nas condições técnicas previamente estabelecidas no referido processo de Chamamento Público, e, nos termos da legislação vigente, alugar esta edificação, pelo prazo de 180 meses, renováveis.

3.5. Uma vez concluído o referido processo de prospecção de mercado, restou vencedora a proposta da empresa **L N LOCADORA DE VEÍCULOS LTDA – ME** (CNPJ 10.745.991/0001-95), pelos motivos detalhados nos Documentos SEI Relatório Nº 30995555, Relatório Nº 30995566 e na Decisão 31501697, que ofertou imóvel desembaraçado, com **área total de 4.778 m² (quatro mil e setecentos e setenta e oito metros quadrados), área construída total de 1.477,16 (mil e quatrocentos e setenta e sete vírgula dezesseis metros quadrados)**, em um único complexo em pavimento térreo, com **75 (setenta e cinco) vagas cobertas de garagem**, conforme as especificações propostas no Edital de Chamamento nº 02/2023-SR/DPF/PB e seus anexos.

4. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

4.1. A Lei 8.666/93 em seu art. 24, inciso X, estipula que “é dispensável a licitação para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia”.

5. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL A SER LOCADO

5.1. A empresa **L N LOCADORA DE VEÍCULOS LTDA - ME** ofertou imóvel desembaraçado, **área total de 4.778 m² (quatro mil e setecentos e setenta e oito metros quadrados), área construída total de 1.477,16 (mil e quatrocentos e setenta e sete vírgula dezesseis metros quadrados)**, em um único complexo em pavimento térreo, com **75 (setenta e cinco) vagas cobertas de garagem**, conforme as especificações propostas no Edital de Chamamento nº 02/2023-SR/DPF/PB e seus anexos. O alinhamento final, acerca das alterações e adaptações do projeto apresentado pela LOCADORA, dar-se-á com a equipe técnica do GTED/SR/PF/PB, preliminarmente ao início das atividades de construção da edificação ora em processo de contratação, conforme item 1.3. do Edital de Chamamento 02/2023-SR/PF/PB.

5.2. Considerando tratar-se de um **novo imóvel a ser construído**, a disponibilidade de ocupação será de até **18 (dezoito) meses**, após a assinatura do contrato, prevista para o mês de dezembro/2023, ou seja, o imóvel deverá estar pronto para ocupação, caso a assinatura do contrato ocorra na data mencionada, até o mês de **junho de 2025**.

5.3. A Empresa **L N LOCADORA DE VEÍCULOS LTDA - ME** investirá recursos próprios para fazer as construções e adaptações arquitetônicas, bem como, as instalações julgadas necessárias para implantação da Delegacia de Polícia Federal na cidade de Patos/PB;

5.4. A Empresa **L N LOCADORA DE VEÍCULOS LTDA - ME** comprovou a disponibilidade do imóvel, mediante a apresentação de documentos que atestaram a propriedade e a posse do referido imóvel, em nome da futura LOCADORA, devidamente registrados perante o registro público de imóveis.

5.5. O imóvel localiza-se na área urbana de Patos/PB, nas coordenadas geográficas 7° 1'29.46"S – 37°15'27.63"O (Datum WGS84), **com distância linear de 2,0 km (dois quilômetros) do centro da cidade de Patos/PB**, tomando como referência a sede da Prefeitura Municipal daquela urbe, além de restar comprovado que o imóvel se encontra em uma **área não sujeita a alagamentos**.

5.6. O imóvel está localizado à Rua José Vieira Gomes, **via asfaltada**, e tem facilidade de acesso às vias públicas e rodovias (BR 230, BR 361, BR 110, PB 262);

5.7. O imóvel atenderá às legislações vigentes de **acessibilidade** – NBR 9050/2015, Lei 10.098/2000, Decreto 5.926/2004 e Normas da ABNT aplicáveis;

5.8. Na data da entrega do Imóvel, este deverá estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas, bem como dispor de **'Habite-se', Alvará do Corpo de Bombeiros** e demais documentações necessárias;

5.9. Todas as instalações deverão estar em conformidade com a legislação de posturas do município e legislação correlata;

5.10. O imóvel, no momento da entrega, deverá estar estruturalmente íntegro, **sem ocorrência de trincas** que comprometam a sua estrutura, além de **não possuir quaisquer vestígios de vazamentos e/ou infiltrações**;

5.11. O imóvel, no momento da entrega, deverá estar com as **pinturas externa e interna em perfeitas condições**;

5.12. O imóvel, no momento da entrega, deverá conter **revestimento de forro** que melhore a **acuidade acústica e térmica** do edifício atendendo integralmente a tudo quanto determinado neste **PROJETO BÁSICO** e em todos os documentos que compõem o presente processo de Contratação;

5.13. O imóvel, no momento da entrega, deverá conter toda infraestrutura de **climatização, hidráulica, elétrica, lógica, segurança, sistema de CFTV** (sistema de câmeras de segurança, com câmeras IP Full HD) e **telefonias** com disponibilidade imediata, de acordo com o padrão utilizado pela PF, obedecendo ao layout encaminhado pela SR/PF/PB e atendendo integralmente a tudo quanto determinado neste **PROJETO BÁSICO** e em todos os documentos que compõem o presente processo de Contratação;

- 5.14. Na data da entrega do Imóvel, a edificação deverá contemplar **Sistema de Prevenção e Proteção contra Incêndio** dentro das normas do Corpo de Bombeiros, inclusive **Alvará** válido emitido pelo órgão. Ficando sob a responsabilidade, portanto, da **LOCADORA** as providências necessárias para o atendimento deste item, **durante toda a vigência do contrato**;
- 5.15. Possuir, no momento da entrega, **guarita/portaria** na área de acesso de entrada e saída de veículos, climatizada, com terminal telefônico e ponto de rede. Para o melhor controle no fluxo de veículos, deverá possuir ainda cancela(s) automatizada(s) no local de entrada/saída de viaturas, além de portão metálico;
- 5.16. O imóvel, no momento da entrega, contemplará os pontos de estações de trabalho determinados no croqui/layout a ser elaborado pela empresa **L N LOCADORA DE VEÍCULOS LTDA - ME**, futura LOCADORA, com base nos termos indicados neste **PROJETO BÁSICO**, o qual deverá ser previamente aprovado pela SR/PF/PB, com rede elétrica comum, rede elétrica ininterrupta, telefonia, controles de acesso e lógica (cabearamento estruturado, que integra pontos de redes de dados, CFTV e sistema de Controle de Acesso);
- 5.17. **O imóvel será de uso exclusivo da PF** e todo o perímetro do muro possuirá **ofendículos** dos tipos **concertina e cerca elétrica**, inclusive nos portões de acesso e demais áreas consideradas sensíveis do ponto de vista da segurança institucional, cujas características deverão ser previamente aprovadas pela PF/PB;
- 5.18. O imóvel, no momento da entrega, deverá ter um **local próprio para guarda e recolhimento de lixo**;
- 5.19. O terreno do imóvel, no momento da entrega, deverá possuir **iluminação em LED que abranja todo o perímetro**, com características técnicas que contemplem **eficiência luminotécnica e energética**, cujo projeto de implantação deverá ser previamente aprovado pela SR/PF/PB;
- 5.20. O imóvel deverá ter **pé direito** nos locais de permanência prolongada de, **no mínimo, 2,80 m**, ou maior, se exigido pela legislação local, e nos demais ambientes de acordo com o Código de Obras da Cidade de Patos/PB;
- 5.21. As áreas molhadas deverão ser, integralmente, revestidas com cerâmica ou outro material que resista à umidade, atendendo essencialmente ao **“Caderno de Padronização da Polícia Federal”**. Os demais ambientes poderão ser pintados com tinta lavável dos tipos PVA, acrílicas, lisas, em cores claras (branca preferencialmente) de modo a melhorar a luminosidade do ambiente, ou possuírem outro revestimento de acordo com o projeto de arquitetura;
- 5.22. Por ser uma área de segurança, todas as suas paredes externas (fachada) deverão ser em alvenaria, com laje, excetuando o hall de entrada que poderá ser envidraçado;
- 5.23. Na data da entrega do imóvel, será verificado, em projeto previamente aprovado, meio para disponibilizar infraestrutura para **pontos de televisão** de canal aberto e fechado de TV na **recepção, protocolo, copa, gabinetes de delegados e Núcleos**;
- 5.24. As paredes internas deverão ser de alvenaria ou do tipo *“dry wall”*. Entre salas contíguas serão do tipo painel cego e entre as salas e os corredores de circulação ou halls, salvo em algum lugar específico a ser definido pela SR/PF/PB. Todas as paredes divisórias terão altura de piso a teto e deverão garantir conforto acústico;
- 5.25. O imóvel, no momento da entrega, deverá possuir **barreiras físicas que impeçam ou mitiguem a habitação de aves** no seu interior;
- 5.26. O imóvel, no momento da entrega, contará com soluções de sustentabilidade que prevejam o uso mais eficiente de água, energia elétrica, e outros recursos, bem como o manuseio e descarte apropriado do lixo (reciclagem). A empresa **L N LOCADORA DE VEÍCULOS LTDA - ME** apresentou os seguintes componentes de sustentabilidade, que serão integrados ao complexo: espaço destinado para a coleta seletiva de lixo e geração de energia fotovoltaica.
- 5.27. A empresa **L N LOCADORA DE VEÍCULOS LTDA - ME**, futura LOCADORA, **submeterá todos os projetos de construção para aprovação prévia da SR/PF/PB, condição indispensável para autorização das execuções**. Ao final, mas antes da efetiva ocupação do prédio pela DPF/PAT/PB, a futura LOCADORA entregará as versões *“as built”* de todos os projetos da unidade.

6. CRITÉRIOS DE ACEITABILIDADE DO OBJETO

- 6.1. Após a assinatura do contrato, deverá a Empresa **L N LOCADORA DE VEÍCULOS LTDA - ME**, futura LOCADORA, **disponibilizar arquiteto** que ficará à frente da definição dos estudos dos Layouts dos diversos ambientes, escolha de materiais e equipamentos, como também, da aprovação destes estudos junto a SR/PF/PB e aos órgãos governamentais;
- 6.2. Para elaboração dos diversos estudos, até sua versão final, deverão ser observados todos os pontos elencados neste **PROJETO BÁSICO** e seus anexos, além de outros pontos que venham surgir durante os estudos com a equipe profissional do proponente de forma conjunta com o grupo técnico responsável, qual seja o Grupo Técnico em Edificações da Superintendência Regional da Polícia Federal na Paraíba (GTED/SR/PF/PB);
- 6.3. Além dos critérios e requisitos já dispostos no item 5. deste **PROJETO BÁSICO**, salienta-se que o prédio deverá conter, no mínimo, as seguintes instalações identificadas com plaquetas - a serem providenciadas pela LOCADORA, obedecendo às características técnicas de *“Comunicação Visual”* da SR/PF/PB, a partir de documento que será fornecido, posteriormente, pela futura LOCADORA, já considerando os eventuais aperfeiçoamentos no layout da DPF/PAT/PB, previstos no Edital e, ao mesmo tempo, respeitando os aspectos quantitativos e qualitativos apresentados pela proposta da **L N LOCADORA DE VEÍCULOS LTDA**:

Item	Descrição	Área Aproximada (em m ²)
1	Guarita	33
2	Hall-Recepção	46
3	Sala para protocolo	15,5
4	Sala para plantão	14,45
5	Sala para apoio ao plantão	6,5
6	Banheiro do plantão (com vaso sanitário, lavatório e chuveiro)	4
7	Sala de atendimento - guichês	18,5
8	Lavabo para uso do público externo - FEMININO	12,5
9	Lavabo para uso do público externo - MASCULINO	18,5
10	Lavabo para uso do público externo - PCD	6,25
11	Sala para DELEMIG	12,5
12	Sala para DELESP	12,5
13	Sala para DELEAQ	12,5
14	Sala denominada CHEFIA-SECRETARIA	18,5
15	Sala denominada CHEFIA-GABINETE	15
16	Sala denominada CHEFIA-REUNIÃO	15
17	Banheiro da CHEFIA (com vaso sanitário, lavatório e chuveiro)	4,5
18	Sala para CARTÓRIO-GERAL	31
19	Sala anexa ao Cartório, denominada DEPÓSITO CARTÓRIO	9
20	Sala anexa ao Cartório, denominada sala CHEFIA CARTÓRIO	9
21	Sala para NO-GERAL	25
22	Sala anexa ao NO, denominada ARMARIA	9
23	Sala anexa ao NO, denominada sala CHEFIA NO	9
24	Sala denominada GABINETE 01	12,5
25	Sala denominada GABINETE 02	12,5
26	Sala denominada GABINETE 03	12,5
27	Sala denominada GABINETE 04	12,5
28	Sala denominada GABINETE 05	12,5
29	Sala denominada GABINETE 06	12,5
30	Sala denominada CARTÓRIO 01	12,5
31	Sala denominada CARTÓRIO 02	12,5
32	Sala denominada NO 01	12,5
33	Sala denominada NO 02	12,5
34	Sala denominada NO 03	12,5
35	Sala denominada SALA DE REUNIÕES	18,5
36	Sala denominada NAD	12,5
37	Sala denominada NTI-INFORMÁTICA	12,5
38	Sala denominada NID	12,5
39	Sala denominada NID/PERÍCIAS	12,5
40	Sala denominada NTI-NO-BREAK	9
41	Sala denominada NTI-SERVIDOR	9
42	Banheiro para uso do público interno - FEMININO	15,5
43	Banheiro para uso do público interno - MASCULINO	18,5
44	Depósito de Materiais de Limpeza	9
45	Sala para NOIP	31,5
46	Sala anexa ao NOIP, denominada NOIP-RESERVADA	15,5
47	Sala denominada Depósito NUTRAN	7,5
48	Sala denominada Manutenção predial	7,5
49	Copa	23,5
50	Auditório	62,5
51	Vestiário Feminino	23,5
52	Vestiário Masculino	23,5
53	Área de Circulação da Custódia	9,5
54	Custódia Provisória Masculina	6,5
55	Custódia Provisória Feminina	6,5
56	Depósito de Material Apreendido 01	15,5
57	Depósito de Material Apreendido 02	15,5
58	Centro de Treinamento - CT	118
59	CT - Vestiário Masculino	14
60	CT - Vestiário Feminino	14
61	Alojamento Masculino	16,5
62	Alojamento Feminino	16,5
63	Área de Descompressão	20
64	Área de Descompressão - Banheiro Feminino	5
65	Área de Descompressão - Banheiro Masculino	5
66	Área de Perícias e Manutenções Automotivas	39
67	Canil	10,5
68	Projeção de Coberta - Garagem	64
69	Projeção de Coberta - Pórtico da Guarita	66
70	Projeção de Coberta - Apoio dos Alojamentos (+ Bicicletário)	7
71	Depósito de lixo	4,5

Item	Descrição	Área Aproximada (em m ²)
72	Espaço para gerador	6,5
73	Circulação	197,46
	TOTAL	1477,16

6.4. Uma GUARITA para os vigilantes, com dimensão mínima de 33 m² (trinta e três metros quadrados), incluindo um lavabo (com pia e vaso sanitário);

6.5. Uma área (sala/abrigo) para abrigar os equipamentos e o sistema de fornecimento de energia elétrica, incluindo subestação e grupo gerador, além dos respectivos quadros e demais equipamentos necessários ao seu pleno funcionamento, com dimensão mínima de 6,5 m² (seis vírgula cinco metros quadrados)

6.6. Um CANIL, com dimensão mínima de 10,5 m² (dez vírgula cinco metros quadrados);

6.7. Um espaço para manuseio de veículos apreendidos com ELEVACAR (fornecimento e instalação sob responsabilidade da LOCADORA), área coberta e climatizada para recepção de veículos envolvidos em ocorrências e manuseio de materiais apreendidos, com dimensão mínima, aproximada, de 39 m² (trinta e nove metros quadrados), contendo uma bancada alta com medidas aproximadas de 1m x 6m (instalação sob responsabilidade da LOCADORA), além de um conjunto de pias com instalação hidráulica completa, contemplando duas cubas profundas. O piso desse espaço deverá ser executado em concreto armado polido e deverá suportar elevador eletromecânico com 1200 kg (mil e duzentos quilos) e capacidade de carga de 5000 kg (cinco mil quilos, dos veículos a serem elevados). Deverá ser previsto área de manobra para o veículo a ser vistoriado;

6.8. Área de estacionamento interno para um mínimo de 30 (trinta) viaturas de tamanho médio [tipo SUV/Camioneta] (vagas cobertas) e 30 (trinta) veículos de servidores e contratados (vagas cobertas), além de, no mínimo, 15 (quinze) veículos apreendidos (vagas cobertas). O piso do estacionamento deverá ser pavimentado com pavimento intertravado (com, pelo menos, 8 cm [oito centímetros] de altura – OBS: ressalta-se que a área de estacionamento interno poderá receber, EVENTUALMENTE, veículos de grande porte, tipo carretas, devendo ter resistência para tal tráfego).

6.9. Área de estacionamento destinado ao público externo, sem acesso ao estacionamento interno, que comporte 09 (nove) veículos;

6.10. Diante da peculiaridade de fornecer o imóvel a uma unidade policial, outros pontos também devem ser destacados como fundamentais para funcionamento pleno da Delegacia de Polícia Federal em Patos/PB, a saber:

§ Sala de Espera e atendimento ao público deve conter: balcão de recepção em granito capaz de acomodar dois postos de trabalho; espaço para 02 (dois) guichês de atendimentos; espaço para acomodar 20 (vinte) cadeiras de espera.

§ O plantão deverá ficar em local estratégico, com visão para o atendimento ao público. A área reservada para este setor deverá ter uma área de descanso, juntamente com um banheiro provido de lavatório, vaso sanitário e chuveiro. Na parede frontal, ao lado da porta de entrada para o plantão deverá ter uma área em vidro (com película que possibilite que apenas o lado do plantonista visualize a área de circulação do público) para facilitar o monitoramento do plantonista em relação ao local da recepção/sala de espera;

§ A Sala de Reconhecimento deverá ter um painel em vidro com película que possibilite que apenas o lado da testemunha visualize o lado do suspeito;

§ Existir, dentro da sala do Núcleo de Operações, uma ARMARIA, com paredes em alvenaria e teto em laje de concreto, contendo, além da porta convencional, com **acesso via controle biométrico** (fornecimento e instalação sob responsabilidade da LOCADORA) e um **portão gradeado** para incremento da segurança;

§ Existir uma sala para depósito de bens apreendidos e outra para drogas. Ambas com paredes em **alvenaria, teto em laje de concreto e com ventilação artificial** (exaustores), porém sempre prezando pela segurança do local (OBS: o local do exaustor deve possuir um reforço com grades). E, ainda, além da porta, com **acesso via controle biométrico** (fornecimento e instalação sob responsabilidade da LOCADORA), um **portão gradeado** para incremento da segurança;

§ Existir no imóvel uma **sala de detenção provisória** com **paredes em concreto e teto em laje de concreto**, com um dos lados do perímetro em grade tipo cela, tendo, obrigatoriamente, uma divisão para possibilitar a separação de detentos temporários do sexo feminino e masculino. Deverá ainda ter em cada divisão, um combinado vaso sanitário com pia e chuveiros, todos do **tipo prisional, antivandalismo**, em aço inox (fornecimento e instalação sob responsabilidade da LOCADORA);

§ A Sala de Informática (NTI – Servidor) deverá ser climatizada 24 (vinte e quatro) horas por dia, por este motivo deverá contar com **duas unidades** de refrigeração independentes;

§ Sala Técnica/Vídeo Conferência, com bancada de granito (mínimo 0,7 x 4,0 m), com armários embutidos (fornecimento e instalação sob responsabilidade da LOCADORA);

§ Em todas as janelas deverão ser instaladas **persianas** (fornecimento e instalação sob responsabilidade da LOCADORA), com modelo aprovado pela SR/PF/PB;

§ O imóvel deve ter **sistema de CFTV** (sistema de câmeras de segurança), com câmeras IP Full HD, já instalado (fornecimento e instalação sob responsabilidade da LOCADORA), em pontos que serão tratados conjuntamente entre a LOCADORA e a SR/PF/PB, a fim de que a LOCADORA apresente um projeto de CFTV que só deverá ser efetivamente executado após aprovação prévia;

§ O elevador automotivo deverá ser dotado de duas colunas, quatro braços de apoio e duas pranchas interligadas por barras, acompanhado de motor elétrico com capacidade de elevação de veículos leves e utilitários de até 5.000 kg (cinco mil quilos) com altura de elevação de 1800 mm (mil e oitocentos milímetros) em, no máximo, 70 (setenta) segundos, transmissão por corrente e pintura eletrostática a pó (também chamado de rampa para troca de óleo).

§ Os encaminhamentos elétricos e de cabeamento estruturado se darão pelo teto e paredes. **Não haverá a instalação de “pisos elevados”**, nem a disponibilização de tomadas de rede e energia em pisos.

6.11. DOS SISTEMAS DE INSTALAÇÕES

Deverão ser elaborados e executados os projetos das instalações elétricas de baixa tensão, iluminação e tomadas da rede comum e da rede estabilizada/ininterrupta (computadores, impressoras e servidores), bem como os projetos do sistema de cabeamento lógico estruturado e seus componentes, além dos sistemas de climatização, hidrossanitários e prevenção e combate a incêndio. Antes da execução, todos os projetos deverão ser aprovados pela SR/PF/PB.

6.11.1. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS DE BAIXA TENSÃO (ILUMINAÇÃO E TOMADAS)

a. As instalações 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:

- I – NBR 5410 - Instalações Elétricas de Baixa Tensão;
- II – NBR 5413 – Iluminação de interiores;
- III – NBR 6880 e NBR 7288.

b. A instalação deverá contemplar, no mínimo, os seguintes itens:

I - Os circuitos para tomadas de uso geral, sistema de alimentação ininterrupta (rede estabilizada), iluminação, tomadas para aparelhos de ar-condicionado e tomadas para rede lógica deverão ser independentes entre si (quadros específicos para cada sistema), distribuídos para atendimento às necessidades das instalações, bem como para as estações de trabalho, conforme o layout final aprovado;

II - Quadros de subestação, distribuição, transferência de alimentação entre rede da concessionária e gerador, além do sistema de alimentação ininterrupta, nobreaks, deverão ser previstos nos respectivos projetos supracitados e serão de responsabilidade de implantação da LOCADORA;

III - A quantidade de tomadas para computadores (estabilizadas), pontos de rede lógica e tomadas de uso geral em cada ambiente, estão **estimadas no item 6.11.7. deste documento**;

IV - O nível de iluminação deverá ser compatível com a norma NBR-5413;

V - As lâmpadas instaladas nas diversas luminárias deverão ser do tipo LED, com prazo **mínimo de garantia de 4 (quatro) anos**;

VI - O sistema de aterramento deverá ser compatível com os circuitos previstos;

VII - Sistema de proteção contra descargas atmosférica (SPDA);

VIII - Os encaminhamentos para cada um dos subsistemas elétricos, como tomadas de uso geral, de uso ininterrupto (nobreaks), iluminação, tomadas para aparelhos de ar-condicionado e tomadas para rede lógica, deverão ser independentes entre si;

IX - Deverão ser previstos disjuntores tipo DR, de acordo com a norma NBR 5410;

X - As instalações elétricas deverão ser preferencialmente embutidas, podendo em alguns locais, conforme determinação da PF, serem aparentes em eletrodutos ou canaletas de PVC (sistema Moldura ou Evolutiva da PIAL ou similar).

c. A LOCADORA deverá fornecer e instalar, ainda, os seguintes dispositivos:

I - 02 (dois) equipamentos do tipo ‘**NO BREAK**’, com potência mínima individual (cada nobreak) equivalente a 60% da demanda total prevista para o sistema de alimentação ininterrupta, o qual deverá ser projetado e desenvolvido pela LOCADORA e submetido à análise e liberação pela PF/PB;

II - 02 (dois) **transformadores**, com potência adequada ao pleno suprimento da carga/demanda da edificação, conforme o projeto que a LOCADORA aprovar junto ao concessionário local;

III – 01 (um) equipamento do tipo **Gerador de Energia a Diesel**, com capacidade de atendimento para o pleno suprimento de todos os sistemas da edificação, contemplando operação silenciosa (cabinado), e com QTA projetado para adequada operação em caso de falta de energia da concessionária, com entrada e saída automática;

IV - 01 **Sistema Completo de Geração Fotovoltaica** conectado à rede (*ongrid*), contemplando operação conjunta/simultânea à subestação da edificação, capaz de gerar **12.000 kWh (doze mil quilowatts hora)** mensais, incluindo todos os equipamentos necessários ao seu adequado funcionamento;

IV - Todos os conjuntos de quadros e cubículos que serão necessários ao pleno funcionamento dos equipamentos citados nos itens

acima, conforme determine os projetos, deverão ser apresentados pela LOCADORA para prévia aprovação da PF.

6.11.2. SISTEMA DE CABEAMENTO ESTRUTURADO (DADOS/VOZ)

I - Os projetos e a execução do cabeamento estruturado (Dados/Voz) deverão ser elaborados e executados de acordo com determinações da PF/PB, utilizando-se a categoria **CAT 6**, obedecendo, ainda, às normas da ABNT e de outras entidades oficiais;

II - Os seguintes equipamentos serão fornecidos pela SR/PF/PB: **servidores de rede e switches**. Todos os outros materiais e equipamentos do Sistema de Cabeamento Estruturado, incluindo-se os racks e o cabeamento, serão fornecidos pela LOCADORA;

III - Os projetos deverão ser previamente aprovados pelo NTI/SR/PF/PB (Núcleo de Tecnologia da Informação da Superintendência Regional da Polícia Federal na Paraíba), ao qual caberá, também, o acompanhamento e aprovação da execução dos serviços específicos afetos ao citado Núcleo.

6.11.3. INSTALAÇÕES DO SISTEMA DE CLIMATIZAÇÃO

I - O projeto de infraestrutura do sistema de climatização (elétrica, rede frigorífera, drenos, etc.) deverá ser elaborado de acordo com as normas da ABNT, atentando-se para o Layout dos diversos ambientes, em especial as alturas das divisórias e continuidade dos ambientes, a localização das unidades evaporadoras, condensadoras, drenos e suportes;

II - Todos os materiais utilizados e todos os procedimentos adotados na elaboração dos projetos obedecerão rigorosamente às normas pertinentes, de forma a garantir a qualidade e a padronização das instalações;

III - Cabe à LOCADORA o **fornecimento e instalação dos splits necessários** para a climatização dos ambientes do imóvel, conforme potências mínimas definidas no **item 6.11.7. deste documento**;

IV - Os aparelhos instalados pela LOCADORA **deverão ser TODOS, sem exceção, do tipo SPLIT INVERTER**, podendo ser mono ou multi-split – conforme a necessidade técnica –, hi-wall, piso-teto ou cassete, com o maior nível de eficiência PROCEL disponível, conforme o fabricante;

V - Os equipamentos deverão ter **controles individuais** para cada ambiente ou conjuntos de ambientes, de modo que se possa operar com eficiência no controle do consumo de energia pelo desligamento dos aparelhos destes ambientes quando desocupados;

VI - A sala de informática denominada **NTI - SERVIDOR** deverá ser climatizada 24 horas por dia, com **02 (duas) unidades de refrigeração independentes**

6.11.4. INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS

a) As instalações deverão ser executadas de acordo com as normas da ABNT e as premissas destas especificações. Todos os materiais, antes de instalados, precisarão da autorização prévia da SR/PF/PB. Deverão ser previstos:

b) Banheiros em número compatível com a lotação do prédio, dimensionados segundo exigências do Código de Obras da Cidade de Patos/PB, inclusive em relação à acessibilidade;

c) Todos os banheiros terão os seguintes materiais: espelhos, papeleiras de papel higiênico, papeleiras de papel toalha, saboneteiras para sabão líquido, tampas para vasos sanitários;

d) Vasos sanitários deverão ter a descarga do tipo duplo acionamento. Já os mictórios deverão possuir válvulas com fechamento automático. Todos os conjuntos sanitários deverão dispor de duchas higiênicas;

e) Lavatórios com ou sem colunas, ou apoiados em tampos de granito;

Para copa, balcão em granito, com comprimento mínimo de 1,20 m, apoiado em armário de madeira revestido em fórmica, ou material equivalente e/ou superior;

f) Possuir torneiras de lavatórios do tipo temporizadas ou com sensores e torneiras de pias com aerador;

g) Os vestiários terão, além dos materiais dos banheiros, no mínimo, um chuveiro e um banco em granito, sendo este com, pelo menos, 03 (três) metros de comprimento;

h) Todos os metais sanitários deverão ser em acabamento cromado;

i) Deverá ser previsto um **reservatório inferior (cisterna)** de pelo menos **30 m³ (trinta metros cúbicos)**, além do **reservatório superior** de, no mínimo, **5 m³ (cinco metros cúbicos)**.

6.11.5. PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO

I - O projeto e a execução dos serviços deverão seguir as Normas da ABNT, concebido sobre a norma NBR 13714 e as determinações do Corpo de Bombeiros do Estado da Paraíba.

II - A edificação deverá ser atendida por rede de hidrantes e extintores, conforme as normas vigentes e projeto aprovado no Corpo de Bombeiros (a cargo exclusivo da LOCADORA), que deverá entregar a edificação com todos os equipamentos de segurança exigidos novos e completos (mangueiras, extintores, sistema de alarme com central de incêndio e acionadores manuais, sensores ópticos de fumaça, etc.). Para tanto, deverão ser seguidas as Instruções Técnicas IT, do Corpo de Bombeiros Militar da Paraíba e a NBR 9077/2001.

6.11.6. MANUTENÇÃO DOS SISTEMAS

a) A LOCADORA arcará com os custos das manutenções preventiva, preditiva e corretiva, fornecimento de peças e insumos, dos seguintes sistemas/equipamentos:

I - Sistema de Prevenção e Combate a Incêndio, inclusive renovando anualmente a Certificado junto aos Bombeiros;

II - Equipamentos de segurança (catracas, cancelas, leitores biométricos e CFTV);

III - Sistema de climatização;

IV - NOBREAK;

V - Subestação de energia;

VI - Grupo gerador;

VII - Sistema de Geração Fotovoltaica; e

VIII – Elevador Automotivo.

b) Fica estabelecido o prazo de até 24 (vinte e quatro) horas, contados a partir da Abertura do Chamado, para ser realizado o diagnóstico do problema; e até 72 (setenta e duas) horas para a finalização do atendimento e solução do problema apresentado. (Vide subitem 3.2. do **Documento SEI 32219758 MINUTA DE CONTRATO**)

6.11.7. ESPECIFICAÇÕES MÍNIMAS PARA CROQUI/LAYOUT DO IMÓVEL

Nº	AMBIENTE	QUANT	ÁREA (m2)			QUANT. PONTOS ELETR/LÓG			CLIMATIZAÇÃO CONTRATO
			Mínima	Total	Acumulado	ESTAB. (unitária)	LÓG. ELÉT. (dupla)	CFTV/ CA	
1	Recepção	1	9	9	9	6	4	3	12000
2	Sala de espera	1	46	46	55	0	0	9	24000 x 2
3	Protocolo	1	18	18	73	9	6	6	12000 x 2
4	Plantão (com WC e descanso)	1	24	24	97	6	4	8	12000 x 2
5	Passaporte e Estrangeiros	1	21	21	118	9	6	8	12000 x 2
6	Delesp, Sinarm e Químicos	1	21	21	139	9	6	8	12000 x 2
7	Lavabo com aces. para público externo	2	3,2	6,4	145,4	0	0	2	-----
8	Lavabo para público externo	2	13,5	27	172,4	0	0	2	-----
9	Gabinetes para delegados	6	14	84	256,4	18	24	24	18000 x 6
10	Gabinete Chefia (com WC)	1	23,5	23,5	279,9	6	4	4	24000
11	Sala Reunião integrada ao Gab Chefia	1	15	15	294,9	9	6	4	18000
12	Secretaria de Gabinete	1	16	16	310,9	6	4	4	18000
13	Núcleo de Operações	1	62	62	372,9	36	24	10	24000 x 3
14	Núcleo de Operações - Chefia	1	12	12	384,9	6	4	4	12000
15	Núcleo de Operações - Armaria	1	11	11	395,9	3	2	2	-----
16	Núcleo de Inteligência	1	35	35	430,9	18	12	8	24000 x 2
17	Núcleo de Inteligência Chefia	1	12	12	442,9	6	4	4	12000
18	Núcleo de Inteligência - Arquivo	1	11	11	453,9	3	2	2	-----
19	Núcleo Cartorário	1	40	40	493,9	18	12	8	24000 x 2
20	Núcleo Cartorário - Chefia	1	12	12	505,9	6	4	4	12000
21	Núcleo Cartorário - Depósito	1	11	11	516,9	3	2	4	12000
22	Depósito de Apreensões	1	20	20	536,9	3	2	6	18000
23	Depósito de Drogas	1	14	14	550,9	3	2	4	12000
24	Depósito Central - NUCART	1	12	12	562,9	3	2	4	12000
25	Depósito Central - NAD	1	12	12	574,9	3	2	4	12000
26	Núcleo de Trânsito	1	15	15	589,9	6	4	4	18000
27	Núcleo Administrativo	1	14	14	603,9	6	4	4	18000
28	Sala Técnica (perícias)/NID	1	20,5	20,5	624,4	9	6	8	24000

Nº	AMBIENTE	QUANT	ÁREA (m2)			QUANT. PONTOS ELETR/LÓG				CLIMATIZAÇÃO CONTRATO
			Mínima	Total	Acumulado	ESTAB. (unitária)	LÓG. ELÉT. (dupla)	CFTV/ CA		
29	Reconhecimento e Entrevista	1	13	13	637,4	3	2	2	18000	
30	Banheiro para servidores	2	13,5	27	664,4	0	0	2	-----	
31	Banheiro para servidores com aces.	2	3,2	6,4	670,8	0	0	2	-----	
32	Núcleo de Tecnologia da Informação	1	14	14	684,8	9	6	6	18000	
33	Núcleo de TI - Servidor	1	5,4	5,4	690,2	9	6	4	12000 x 2	
34	Núcleo de TI - No-break	1	5,4	5,4	695,6	9	6	4	12000 x 2	
35	Auditório	1	46	46	741,6	9	6	10	18000 x 3	
36	Sala Manutenção Predial	1	15	15	756,6	6	4	4	18000	
37	Centro de Treinamento	1	130	130	886,6	0	4	16	18000 x 6	
38	Vestiário servidores	2	16	32	918,6	0	0	4	18000 x 2	
39	Força Tarefa	1	20	20	938,6	0	0	4	18000 x 2	
40	Contenção Provisória (com WC)	1	34	34	972,6	0	0	0	18000 x 2	
41	Cozinha/Copa/Dispensa	1	14,25	14,25	986,85	0	2	8	12000	
42	Sala de descanso (com WC)	2	16	32	1018,85	6	4	8	18000 x 2	
43	Arquivo Central	1	21	21	1039,85	3	2	4	18000	
44	Área de Circulação	15%	155,15		1195	0	0	16	-----	
SUB TOTAL ÁREA CONSTRUÍDA				1195						
45	Depósito de Lixo	1	9	9	1204	0	0	2	-----	
46	Garagem carros oficiais + apreendidos	45 veículos								
47	Estacionamento para servidores	30 veículos								
48	Estacionamento externo	09 veículos								
49	ELEVACAR (manuseio de veículos)	01 veículo		49	1253	0	0	4	24000 x 2	
50	Guarita Vigilantes (com WC)	1		33	1286	6	4	8	18000 x 2	
51	Canil	1		14	1300	3	2	4		
TOTAL DE ÁREA CONSTRUÍDA				1300	1300	273	200	271	75	

* Os pontos de "Lógica" e "CFTV/CA" deverão compor o projeto de cabeamento estruturado, estando discriminados separadamente apenas para fins de planejamento inicial

7. ANÁLISE DE RISCOS

7.1. Constante no documento Mapa de Riscos nº 32218011

8. PRAZO DE VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO

8.1. O prazo de vigência do contrato será de até 204 (duzentos e quatro) meses, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos, ficando estabelecidos os seguintes prazos **consecutivos** a serem observados:

a) até 18 (dezoito) meses para obtenção das licenças/autorizações, aprovações dos projetos e para a construção do imóvel e Entrega das Chaves;

b) 180 (cento e oitenta) meses para locação, contados da entrega do Termo Oficial de Ocupação do Imóvel;

c) O prazo de vigência prevê outros 06 (seis) meses para contemplar, ainda com o contrato válido, eventuais atrasos, em quaisquer etapas, que ocorram entre a assinatura do contrato e a eventual devolução do imóvel.

8.2. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel.

8.3. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de Termo Aditivo. Toda prorrogação será precedida de comprovação da vantajosidade da medida para a Administração e certificação de compatibilidade do valor do aluguel com o de mercado.

8.4. **Caso não tenha interesse na prorrogação**, a LOCADORA deverá enviar comunicação escrita à LOCATÁRIA, com **antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) meses** da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

9. ESTIMATIVA DE VALOR DA CONTRATAÇÃO

9.1. Após a prospecção do mercado imobiliário em Patos/PB, ocorrida através do Edital de Chamamento nº 02/2023-SR/PF/PB, o Parecer N° 003/2013 – SETEC/SR/DPF/PB (Documento SEI N° 31766393) verificou que a estimativa de valor da contratação do bem, em vias de ser locado, incluindo terreno mais edificação, no padrão construtivo exigido pela Polícia Federal, como também a manutenção, está compreendida no seguinte intervalo:

	VALOR MÍNIMO	VALOR MÁXIMO
VALOR LOCAÇÃO (*)	73.397,72	76.954,92
VALOR MANUTENÇÃO (**)	5.860,00	5.860,00
VALOR TOTAL	79.257,72	82.814,92

(*) Página 23 do Parecer N° 003/2013 – SETEC/SR/DPF/PB (**) Página 4 da Proposta Final da Empresa L N Locadora de Veículos LTDA

9.2. Após procedimento de negociação, promovido pelo pregoeiro da CPL/SELOG/SR/PF/PB, o valor de locação proposto pela empresa L N LOCADORA DE VEÍCULOS LTDA – ME, foi definido em **R\$ 82.760,00 (oitenta e dois mil e setecentos e sessenta reais)**, que, no decorrer do contrato de **180 (cento e oitenta) meses**, implicará em **R\$ 14.896.800,00 (quatorze milhões e oitocentos e noventa e seis mil e oitocentos reais)**, vide Documento SEI N° 32012381.

GRUPO 01				
ITEM	DESCRIÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	QUANT.	VALOR DE REFERÊNCIA
1	Serviço de locação de imóvel para funcionamento da DPF/PAT/PB	Mensal	180	76.900,00
2	Serviço de manutenção dos sistemas (indicados no item 6.5 deste ETP)	Mensal	180	5.860,00
	VALOR TOTAL DA LOCAÇÃO		180	82.760,00
VALOR TOTAL DO GRUPO PARA 180 MESES				R\$ 14.896.800,00

10. OBRIGAÇÕES DAS PARTES ENVOLVIDAS (LOCADORA E LOCATÁRIA)

10.1. Estão definidas no Documento SEI N° 32219758 - **MINUTA DE CONTRATO**.

11. ALTERAÇÃO SUBJETIVA

11.1. É admissível a fusão, cisão ou incorporação da contratada com outra pessoa jurídica, desde que sejam observados pela nova pessoa jurídica todos os requisitos de habilitação exigidos na licitação original; sejam mantidas as demais cláusulas e condições do contrato; não haja prejuízo à execução do objeto pactuado e haja a anuência expressa da Administração à continuidade do contrato.

12. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

12.1. Estão definidas no Documento SEI N° 32219758 - **MINUTA DE CONTRATO**.

13. DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

Gestão/Unidade: XXXX/XXXX

Fonte: XXXX

Programa de Trabalho: XXXX

ND: XXXX

PI: XXXX

14. DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

14.1. Estão definidas no Documento SEI n° 32219758- **MINUTA DE CONTRATO**.

15. DAS CONDIÇÕES GERAIS

15.1. A locação reger-se-á pela Lei nº 8.245, de 18/10/1991, Lei nº 8.666/93 e alterações posteriores;

15.2. Salvo disposição expressa em contrário no contrato estabelecido entre as partes, a Polícia Federal somente se responsabilizará pelos pagamentos dos encargos constantes do artigo 23 da Lei nº 8.245/91, isto é, taxas remuneratórias de serviços de água, energia elétrica, telefone;

15.3. Os efeitos financeiros iniciarão somente após a data de entrega do imóvel, com emissão de Termo de Vistoria por parte da SR/PF/PB, apresentação do 'Habite-se' e dos demais documentos exigidos;

15.4. Conforme previsão legal, a responsabilidade civil da construção ou reforma do imóvel diante de eventual surgimento de vícios construtivos aparentes ou ocultos será exclusivamente da LOCADORA;

15.5. Os casos omissos porventura existentes serão resolvidos em conformidade com a legislação vigente, pela Comissão Permanente de Licitação da SR/PF/PB.

Patos/PB, 14 de novembro de 2023.

Elaborado por:

GUILHERME DELGADO MOREIRA Agente de Polícia Federal Membro da EPC	BRUNO PACHECO LEITÃO Perito Criminal Federal Membro da EPC	ALDAIR RODRIGUES GOMES JUNIOR Agente Administrativo Membro da EPC
---	--	---

Aprovo o presente Projeto Básico, conforme art. 7, § 29, I, da Lei 8.666/1993.

Justifico a necessidade de se contratar locação de imóvel mais adequado para abrigar a Delegacia de Polícia Federal em Patos/PB, em virtude de, após 18 (dezoito) anos, o imóvel atual não mais comportar a demanda da Unidade Administrativa Descentralizada.

CHRISTIANE CORREA MACHADO
DELEGADA DE POLÍCIA FEDERAL
SUPERINTENDENTE REGIONAL DA POLÍCIA FEDERAL NA PARAÍBA

João Pessoa, 14 de novembro de 2023.

ANEXO

ETP - ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR CONTRATAÇÃO 42/2023

Processo nº 08074.000808/2023-30

UASG 200396

1. INFORMAÇÕES BÁSICAS

Número do Processo nº SEI 08074.000808/2023-30

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

2.1. A presente contratação visa a locação de imóvel, **através de Dispensa de Licitação, nos termos do Artigo 24, Inciso X, da Lei 8.666/93**, destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, já considerando que preço é compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia, para abrigar a sede da DPF/PAT/PB, no modelo 'Built to Suit'

– BTS, com área construída total de 1.477,16 m² (mil quatrocentos e setenta e sete vírgula dezesseis metros quadrados), em um terreno de, aproximadamente, 4.778 m² (quatro mil setecentos e setenta e oito metros quadrados), considerando a proposta vencedora do processo de prospecção de mercado, realizado através do Edital de Chamamento 02/2023-SR/PF/PB,

2.2. O município de Patos/PB conta com, aproximadamente, cento e dez mil habitantes, sendo o principal centro econômico, político e social da Região do Sertão Paraibano. O oeste paraibano, registra uma população aproximada de um milhão de pessoas, espalhadas pelos seus mais de 80 (oitenta) municípios. Além da Delegacia de Polícia Federal, possuem sede própria na cidade de Patos/PB diversos outros órgãos e autarquias da esfera federal, a saber: 14ª Vara da Justiça Federal; Ministério Público Federal, Receita Federal do Brasil, Polícia Rodoviária Federal, Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), Instituto Nacional do Seguro Social (INSS), dentre outras. Assim, fica evidenciada a importância da permanência da Unidade da Polícia Federal neste município do sertão paraibano.

2.3. A atual delegacia dispõe de 486,69 m² (quatrocentos e oitenta e seis vírgula sessenta e nove metros quadrados) de área construída, destacando que são 312,69 m² (trezentos e doze vírgula sessenta e nove metros quadrados) de área computável, ou seja, de área útil passível de contabilização para fins de análise do padrão de ocupação do imóvel, em um terreno de 1.536 m² (mil quinhentos e trinta e seis metros quadrados) de área total. A Unidade tem, na sua concepção original, características de uma residência, contudo, após adaptações realizadas ao longo dos anos, permitiu abrigar de forma limitada a estrutura e rotinas do Departamento de Polícia Federal (DPF), para o cumprimento de suas atividades institucionais.

2.4. Registre-se que o imóvel atual se encontra em um estado de conservação inadequado para a continuidade das atividades da Polícia Federal naquela sede, salientando que é entendimento do Grupo de Edificações da Superintendência Regional da Polícia Federal na Paraíba (GTED/SR/PB) que **não há intervenções possíveis naquela edificação que possam torná-la compatível** com as necessidades mínimas para comportar as condições de trabalho do efetivo e tampouco com o adequado exercício das atribuições da Polícia Federal em atendimento à sociedade.

2.5. Fundamental destacar, ainda, que a demanda por uma nova sede para a DPF/PAT/PB já foi devidamente identificada e priorizada pela Unidade Central da Polícia Federal.

2.6. Diante de todas as circunstâncias apresentadas, evidencia-se, inequivocamente, que o atual imóvel não atende mais a necessidade de espaço físico e estrutural para acolher as inúmeras demandas e atribuições da DPF/PAT/PB, fazendo-se mister uma nova alocação da Delegacia, em um imóvel que atenda às demandas estruturais que a Unidade requer para o seu pleno funcionamento. Salienta-se o entendimento já estratificado de que é primordial que não seja um imóvel “improvisado” para o funcionamento de uma unidade policial, e sim uma habitação feita ‘sob medida’, já projetada para o pleno funcionamento de uma Delegacia de Polícia Federal.

2.7. Após diversas análises, observou-se que a modalidade de contratação ‘*Built to Suit*’ (BTS), que encontra fundamento explícito no artigo 47-A da Lei Federal nº 12.462/11 - Lei do Regime Diferenciado de Contratações -, tratando-se de ajuste por meio do qual o poder público acorda a locação a particular-locador, mediante processo específico, de imóvel que deverá ser construído ou adaptado para reunir condições específicas previamente estabelecidas pela administração, seria a melhor forma de realizar-se o referido intento.

2.8. Ora, por meio de um *BTS*, será possível especificar condições mínimas tecnicamente adequadas para a alocação da unidade, além de permitir a transição dos servidores e do atendimento ao público para uma nova unidade em tempo relevantemente inferior àquele que seria despendido num processo de construção de sede própria. Por outro prisma, a DPF/PAT/PB estará instalada numa edificação que obedecerá às características técnicas construtivas preceituadas, mas os dispêndios financeiros se darão de forma mensal, compatível com as condições do imóvel e investimento realizados pelo particular, mas sem exigir o dispêndio do vultoso e imediato valor de investimento necessário à construção própria, além de minimizar tanto o tempo de execução final do processo, como as necessidades de equipes de servidores públicos para levar a efeito todos os procedimentos necessários, desde os projetos, orçamentação, licitação, passando pela fiscalização da execução, medições, pagamentos, obtenção de licenças e tudo o mais quanto indispensável à administração, conclusão e ocupação da edificação.

2.9. Nesse desiderato, a Polícia Federal na Paraíba realizou uma primeira tentativa de processo público para prospecção de mercado imobiliário, através do Edital de Chamamento nº 01/2023-SR/PF/PB, em fevereiro de 2023, para selecionar investidor privado que contratasse com a administração pública, no intuito de construir a sede que abrigaria a DPF/PAT/PB nas condições técnicas previamente estabelecidas no referido Edital e, nos termos da legislação vigente, realizasse a locação desta edificação pelo prazo de 120 meses, renováveis. Foram apresentadas duas propostas (terrenos distintos), pelo mesmo proponente (L N LOCADORA DE VEÍCULOS LTDA). Apenas uma das propostas atendeu, com ressalvas, o previsto no referido Edital, no entanto, o valor de locação mensal ficou muito acima do valor de referência (aproximadamente, 71,31% acima).

2.10. Análises posteriores, ocorridas após a fase de avaliação das propostas apresentadas, permitiram avaliar que o valor de referência não atendeu à realidade de mercado. Além do não dimensionamento dos aspectos relativos aos diversos sistemas (climatização, elétrico, etc) que deverão ser mantidos (manutenções preventivas, preditivas e corretivas) pelo locador, a precificação do terreno se deu de forma aquém ao praticado no mercado local para um imóvel compatível, ocasionando um subdimensionamento do valor de referência.

2.11. Importa registrar que as diligências realizadas com os investidores potenciais, ocorridas após o encerramento do prazo de apresentação das propostas do Edital de Chamamento 01/2023-SR/PF/PB, também possibilitaram concluir que **o acréscimo do prazo de locação para 180 (cento e oitenta) meses** (o edital fracassado previa cento e vinte meses) apresentaria **inúmeros aspectos de vantajosidade** para o poder público, destacando-se: um maior prazo para a diluição do valor aportado pelo investidor na obra, propiciando uma redução no valor do aluguel; as melhores práticas de

engenharia indicam que o prazo de 15 (quinze) anos é excelente para que se realize uma nova avaliação quanto à continuidade da adequação da edificação; um prazo mais elástico, como proposto, também evita constantes procedimentos de prorrogação. Tal processo, Edital de Chamamento 01/2023-SR/PF/PB, foi concluído, tendo seu resultado publicado no DOU de 18/04/2023, nos seguintes termos: “considerando que não foi apresentada proposta que atendesse aos requisitos do Edital, o Chamamento Público resultou **fracassado**”. (grifo nosso)

2.12. Após a compilação dos resultados das diligências e consequente aplicação das correções que atendessem à realidade de mercado da cidade de Patos/PB, foi elaborado novo instrumento de prospecção de mercado imobiliário, visando ampliar a competitividade e estimular a apresentação de propostas por outros fornecedores, tendo sido publicado o Edital de Chamamento nº 02/2023-SR/PF/PB, no Diário Oficial da União, no dia 05/06/2023, novamente para selecionar investidor privado que contrate com a administração pública, a fim de construir edificação que abrigará a DPF/PAT/PB nas condições técnicas previamente estabelecidas no referido processo de Chamamento Público, e, nos termos da legislação vigente, alugar esta edificação, desta vez, pelo prazo de 180 (cento e oitenta) meses, renováveis. Foram recebidas três propostas, a saber: 1. **Solidez – Construtora e Incorporadora LTDA** (CNPJ 35.410.806/0001-32); 2. **Maria Salette Lacerda Alves** (CPF 162.056.264-20); e 3. **L N Locadora de Veículos Ltda - ME** (CNPJ 10.745.991/0001-95).

2.13. Uma vez concluído o referido processo de prospecção de mercado, restou vencedora a proposta da empresa **L N LOCADORA DE VEÍCULOS LTDA - ME**, pelos motivos detalhados nos Documentos SEI: Relatório N° 30995555, Relatório N° 30995566 e na Decisão 31501697., que ofertou imóvel desembaraçado, com **área total do terreno de 4.778 m² (quatro mil setecentos e setenta e oito metros quadrados), área construída total de 1.477,16 (mil quatrocentos e setenta e sete vírgula dezesseis metros quadrados)**, em um único complexo em pavimento térreo, com **75 (setenta e cinco) vagas cobertas de garagem**, conforme as especificações propostas no Edital de Chamamento nº 02/2023-SR/DPF/PB e seus anexos.

3. ÁREA REQUISITANTE

NAD/DPF/PAT/PB – RESPONSÁVEL: APF Guilherme DELGADO Moreira

4. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1 REQUISITOS TÉCNICOS

4.1.1. Estar com a infraestrutura adaptada aos padrões da Polícia Federal, inclusive no tocante à qualidade da construção, conforme as especificações e requisitos estabelecidos, com apresentação de croqui/layout de acordo com as necessidades mínimas contidas no **Edital de Chamamento nº 02/2023-SR/DPF/PB** e seus anexos, posteriormente atestadas e aprovadas pelo membro designado da CPL/SELOG/SR/PF/PB, devidamente subsidiado por equipe técnica.

4.1.2 A empresa **L N LOCADORA DE VEÍCULOS LTDA - ME** ofertou imóvel desembaraçado, com **área total do terreno de 4.778 m² (quatro mil setecentos e setenta e oito metros quadrados), área construída total de 1.477,16 (mil quatrocentos e setenta e sete vírgula dezesseis metros quadrados)**, em um único complexo em pavimento térreo, com **75 (setenta e cinco) vagas cobertas de garagem**, conforme as especificações propostas no **Edital de Chamamento nº 02/2023-SR/DPF/PB** e seus anexos.

4.1.3. Considerando tratar-se de um **novo imóvel a ser construído**, a disponibilidade de ocupação será de até **18 (dezoito) meses**, após a assinatura do contrato, prevista para o mês de dezembro/2023, ou seja, o imóvel deverá estar pronto para ocupação, caso a assinatura do contrato ocorra na data mencionada, até o mês de **junho de 2025**.

4.1.4. A Empresa **L N LOCADORA DE VEÍCULOS LTDA - ME** comprovou a disponibilidade do imóvel, mediante a apresentação de documentos que atestaram a propriedade e a posse do referido imóvel, em nome da futura LOCADORA, devidamente registrados perante o registro público de imóveis.

4.1.5. O imóvel localiza-se na área urbana de Patos/PB, nas coordenadas geográficas 7° 1'29.46"S – 37°15'27.63"O (Datum WGS84), **com distância linear de 2,0 km (dois quilômetros) do centro da cidade de Patos/PB**, tomando como referência a sede da Prefeitura Municipal daquela urbe, além de restar comprovado que o imóvel se encontra em uma **área não sujeita a alagamentos**. A localização do imóvel/terreno buscou privilegiar a proximidade com outros órgãos da administração pública, principalmente aqueles envolvidos com as atividades finalísticas da Polícia Federal, a saber: Poder Judiciário (estadual e federal), Ministério Público (federal e estadual), demais instituições policiais (PRF, PMPB e PCPB). Insta destacar, ainda, que a localização do imóvel garante, de forma estratégica, a rápida e eficiente mobilidade do efetivo policial federal, no cumprimento das inúmeras atividades de polícia judiciária e administrativa desempenhadas pela DPF/PAT/PB;

4.1.6. O imóvel está localizado à Rua José Vieira Gomes, **via asfaltada**, e tem facilidade de acesso às vias públicas e rodovias (BR 230, BR 361, BR 110, PB 262);

4.1.7. O imóvel atenderá às legislações vigentes de **acessibilidade** – NBR 9050/2015, Lei 10.098/2000, Decreto 5.926/2004 e Normas da ABNT aplicáveis;

4.1.8. Na data da entrega do imóvel, este deverá estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas, bem como dispor de **‘Habite-se’, Alvará do Corpo de Bombeiros** e demais documentações necessárias;

4.1.9. Todas as instalações do imóvel deverão estar em conformidade com a legislação de posturas do município e legislação correlata;

4.1.10. O imóvel, no momento da entrega, contará com **toda infraestrutura de climatização, hidráulica, elétrica, lógica, segurança, sistema de CFTV** (sistema de câmeras de segurança, com câmeras IP Full HD) e **telefonía**, com disponibilidade imediata, de acordo com o padrão utilizado pela PF, obedecendo ao layout encaminhado pela SR/PF/PB;

4.1.11. O imóvel, no momento da entrega, contará com **Sistema de Prevenção e Proteção contra Incêndio** dentro das normas do Corpo de Bombeiros, inclusive **Alvará** válido emitido pelo órgão. Ficando sob a responsabilidade, portanto, da empresa **L N LOCADORA DE VEÍCULOS LTDA - ME**, futura LOCADORA, as providências necessárias para o atendimento deste item, durante toda a vigência do contrato;

4.1.12. O imóvel, no momento da entrega, contemplará os pontos de estações de trabalho determinados no croqui/layout a ser elaborado pela empresa **L N LOCADORA DE VEÍCULOS LTDA - ME**, futura LOCADORA, com base nos termos indicados no **PROJETO BÁSICO**, o qual deverá ser previamente aprovado pela SR/PF/PB, com rede elétrica comum, rede elétrica ininterrupta, telefonia, controles de acesso e lógica;

4.1.13. **O imóvel será de uso exclusivo da PF** e todo o perímetro do muro possuirá **ofendículos** dos tipos **concertina e cerca elétrica**, inclusive nos portões de acesso e demais áreas consideradas sensíveis do ponto de vista da segurança;

4.1.14. O terreno do imóvel, no momento da entrega, terá **iluminação que abranja todo o perímetro**, cujo projeto de implantação deverá ser previamente aprovado pela SR/PF/PB;

4.1.15. A empresa **L N LOCADORA DE VEÍCULOS LTDA - ME**, futura LOCADORA, **submeterá todos os projetos de construção para aprovação prévia da SR/PF/PB, condição indispensável para autorização das execuções**. Ao final, mas antes da efetiva ocupação do prédio pela DPF/PAT/PB, a futura LOCADORA entregará as versões *“as built”* de todos os projetos da unidade.

4.2. NATUREZA DO SERVIÇO

4.2.1. Serviço de locação de imóvel para abrigar a sede da DPF/PAT/PB, no modelo *Built to Suit* – BTS, com **área total do terreno de 4.778 m² (quatro mil setecentos e setenta e oito metros quadrados) e área construída total de 1.477,16 (mil quatrocentos e setenta e sete vírgula dezesseis metros quadrados)**.

4.3. CRITÉRIOS E PRÁTICAS DE SUSTENTABILIDADE

4.3.1. O imóvel, no momento da entrega, contará com soluções de sustentabilidade que prevejam o uso “otimizado” de água, energia elétrica, e outros recursos, bem como o manuseio e descarte apropriado do lixo (reciclagem).

4.3.2. A Polícia Federal receberá o imóvel locado e continuará fomentando com seu público interno e externo a prática de redução de consumo de energia elétrica, água, papéis, copos descartáveis e aumento da coleta seletiva.

4.3.3. A empresa **L N LOCADORA DE VEÍCULOS LTDA - ME**, futura LOCADORA, apresentou os seguintes componentes de sustentabilidade, que estarão integrados ao complexo, no momento da entrega do imóvel: espaço destinado para a coleta seletiva de lixo e geração de energia fotovoltaica.

4.4. NECESSIDADE DE TRANSIÇÃO CONTRATUAL

4.4.1. Devido ao fato de o objeto ser comumente contratado por demais Órgãos Públicos, seus requisitos serem comuns e a demanda ser amplamente conhecida pelo mercado, não se identificou necessidade de transição contratual.

4.5. QUALIFICAÇÕES TÉCNICAS

4.5.1. A empresa **L N LOCADORA DE VEÍCULOS LTDA - ME**, futura LOCADORA, declarada vencedora no Edital de Chamamento nº 02/2023-SR/PF/PB, explora ramo de atividade compatível com o objeto dessa Contratação e atendeu às condições exigidas no referido Edital e seus anexos.

4.6. HABILITAÇÃO JURÍDICA

A empresa **L N LOCADORA DE VEÍCULOS LTDA - ME**, futura LOCADORA, deverá apresentar os documentos **válidos** que comprovem o atendimento aos termos definidos no art. 30 da Lei no. 8.666/93, bem como outros documentos, eventualmente, julgados pertinentes pela SR/PF/PB:

Cadastro no SICAF;
Certidão Negativa do Conselho Nacional de Justiça (CNJ);
Certidão Negativa do Portal da Transparência;
Certidão Negativa do TCU;
Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (TST);
Certidão Conjunta Negativa de Débitos do INSS/RECEITA FEDERAL;
Certidão Negativa de Débitos Estadual;
Certidão Negativa de Débitos Municipal;
Certidão Negativa de Débitos do FGTS;
Cadastro Informativo de Créditos Não Quitados – CADIN/SIAFI;
Certidão Negativa de Licitantes Inidôneos;
Certidão Negativa de Improbidade Administrativa e Inelegibilidade;
Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União/PGFN;
Cadastro de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS.

4.7. QUALIFICAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA

4.7.1. A Empresa **L N LOCADORA DE VEÍCULOS LTDA - ME**, futura LOCADORA, está em consonância com os termos do art. 31 da Lei no. 8.666/93, e comprovou seu balanço patrimonial através de demonstrações contábeis, bem como sua boa situação financeira.

4.8. REGULARIDADE FISCAL E TRABALHISTA

4.8.1. A Empresa **L N LOCADORA DE VEÍCULOS LTDA - ME**, futura LOCADORA, está em consonância com os termos do art. 29 da Lei no. 8.666/93, e atestou sua regularidade para com a Fazenda Federal, Estadual e Municipal; regularidade relativa à Seguridade Social e ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS);

4.8.2. A Empresa **L N LOCADORA DE VEÍCULOS LTDA - ME**, futura LOCADORA, também comprovou a disponibilidade de mão de obra qualificada para prestar os serviços, em conformidade com a legislação trabalhista e com a Convenção Coletiva de Trabalho da categoria profissional; além de restar comprovado não utilizar força de trabalho menor de idade, conforme inciso XXXIII do Art. 7º da Constituição Federal e art. 27, inciso V da Lei de Licitações; comprovou, ainda, credenciamento regular no Sistema de Cadastramento Unificado de Fornecedores – SICAF.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

5.1. Pelo Sistema de Requerimento Eletrônico de Imóveis – SISREI, não há em Patos/PB imóvel da União que atenda às necessidades da Delegacia de Polícia Federal instalada no município, conforme Documento SEI nº 32203635.

5.2. O processo SEI nº 08074.000895/2022-44 detalhou a realização da prospecção de mercado imobiliário no município de Patos/PB, através de Chamamento Público, com ampla divulgação, para que pessoas físicas e jurídicas pudessem ter a oportunidade de ofertar imóveis disponíveis dentro das condições estabelecidas pela SR/PF/PB.

5.3. No escopo do Edital de Chamamento 02/2023-SR/PF/PB foram apresentadas 03 (três) propostas. Restou vencedora a proposta apresentada pela Empresa **L N LOCADORA DE VEÍCULOS LTDA - ME**, pelos motivos detalhados nos Documentos SEI: Relatório Nº 30995555, Relatório Nº 30995566e na Decisão 31501697.

6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

6.1. Pessoa Jurídica, **L N LOCADORA DE VEÍCULOS LTDA - ME** (CNPJ 10.745.991/0001-95), ofertou imóvel desembaraçado e pronto para uso, com **área total do terreno de 4.778 m² (quatro mil setecentos e setenta e oito metros quadrados)**, conforme Instrução Normativa nº 011/2005-DG/DPF, **área construída total de 1.477,16 (mil quatrocentos e setenta e sete vírgula dezesseis metros quadrados)**, com **vagas cobertas de garagem para 75 (setenta e cinco) veículos**, para acomodação das instalações da Delegacia de Polícia Federal em Patos/PB. O alinhamento final, acerca das alterações e adaptações do projeto apresentado pela LOCADORA, dar-se-á com a equipe técnica do GTED/SR/PF/PB, preliminarmente ao

início das atividades de construção da edificação ora em processo de contratação, conforme item 1.3. do Edital de Chamamento 02/2023-SR/PF/PB.

6.1.1. **A possibilidade de compartilhamento das instalações**, nos termos da Portaria Conjunta nº 38, de 31 de julho de 2020, **não se mostra razoável**, em virtude da natureza especial das atividades policiais. Assim, a exigência de exclusividade no uso do imóvel para a instalação da DPF/PAT/PB encontra amparo nas especificidades de uma unidade de polícia e sua atividade-fim, especialmente no que se refere aos seguintes aspectos:

- a) segurança dos bens apreendidos (armas, drogas, veículos, documentos e demais materiais oriundos de atividades criminosas), que ficam custodiadas pela unidade da PF, até futura destinação por parte do poder judiciário;
- b) segurança do acervo da Unidade Policial (armamento, munição, veículos, documentos, produtos químicos, dentre outros), que se encontra à disposição do efetivo para o pleno cumprimento das funções de Polícia Judiciária e Administrativa da União;
- c) segurança das informações policiais, intimamente relacionadas com as operações convencionais e de contra-inteligência;
- d) segurança na custódia de presos provisórios, que transitarão nas dependências da unidade policial até o devido direcionamento por parte da autoridade policial e/ou judicial, sempre considerando o risco de fuga destes detidos, com os potenciais riscos à comunidade “não-policial”.

6.2. O complexo, no momento da entrega, irá conter, no mínimo, as seguintes instalações identificadas (conforme dimensões aproximadas indicadas no **PROJETO BÁSICO**), também considerando os eventuais aperfeiçoamentos no layout da DPF/PAT/PB, previstos no Edital e, ao mesmo tempo, respeitando os aspectos quantitativos e qualitativos apresentados pela proposta da L N LOCADORA DE VEÍCULOS LTDA:

Item	Descrição	Quantidade
1	Guarita	1
2	Hall-Recepção	1
3	Sala para protocolo	1
4	Sala para plantão	1
5	Sala para apoio ao plantão	1
6	Banheiro do plantão (com vaso sanitário, lavatório e chuveiro)	1
7	Sala de atendimento - guichês	1
8	Lavabo para uso do público externo - FEMININO	1
9	Lavabo para uso do público externo - MASCULINO	1
10	Lavabo para uso do público externo - PCD	1
11	Sala para DELEMIG	1
12	Sala para DELESP	1
13	Sala para DELEAQ	1
14	Sala denominada CHEFIA-SECRETARIA	1
15	Sala denominada CHEFIA-GABINETE	1
16	Sala denominada CHEFIA-REUNIÃO	1
17	Banheiro da CHEFIA (com vaso sanitário, lavatório e chuveiro)	1
18	Sala para CARTÓRIO-GERAL	1
19	Sala anexa ao Cartório, denominada DEPÓSITO CARTÓRIO	1
20	Sala anexa ao Cartório, denominada sala CHEFIA CARTÓRIO	1
21	Sala para NO	1
22	Sala anexa ao NO, denominada ARMARIA	1
23	Sala anexa ao NO, denominada sala CHEFIA NO	1
24	Sala denominada GABINETE 01	1
25	Sala denominada GABINETE 02	1
26	Sala denominada GABINETE 03	1
27	Sala denominada GABINETE 04	1
28	Sala denominada GABINETE 05	1
29	Sala denominada GABINETE 06	1
30	Sala denominada CARTÓRIO 01	1
31	Sala denominada CARTÓRIO 02	1
32	Sala denominada NO 01	1
33	Sala denominada NO 02	1
34	Sala denominada NO 03	1
35	Sala denominada SALA DE REUNIÕES	1
36	Sala denominada NAD	1
37	Sala denominada NTI-INFORMÁTICA	1
38	Sala denominada NID	1
39	Sala denominada NID/PERÍCIAS	1
40	Sala denominada NTI-NO-BREAK	1
41	Sala denominada NTI-SERVIDOR	1
42	Banheiro para uso do público interno - FEMININO	1
43	Banheiro para uso do público interno - MASCULINO	1
44	Depósito de Materiais de Limpeza	1
45	Sala para NOIP	1
46	Sala anexa ao NOIP, denominada NOIP-RESERVADA	1
47	Sala denominada Depósito NUTRAN	1
48	Sala denominada Manutenção predial	1
49	Copa	1

Item	Descrição	Quantidade
50	Auditório	1
51	Vestiário Feminino	1
52	Vestiário Masculino	1
53	Área de Circulação da Custódia	1
54	Custódia Provisória Masculina	1
55	Custódia Provisória Feminina	1
56	Depósito de Material Apreendido 01	1
57	Depósito de Material Apreendido 02	1
58	Centro de Treinamento - CT	1
59	CT – Vestiário Masculino	1
60	CT – Vestiário Feminino	1
61	Alojamento Masculino	1
62	Alojamento Feminino	1
63	Área de Descompressão	1
64	Área de Descompressão - Banheiro Feminino	1
65	Área de Descompressão - Banheiro Masculino	1
66	Área de Perícias e Manutenções Automotivas	1
67	Canil	1
68	Projeção de Coberta - Garagem	1
69	Projeção de Coberta – Pórtico da Guarita	1
70	Projeção de Coberta – Apoio dos Alojamentos (+ Bicletário)	1
71	Depósito de lixo	1
72	Espaço para gerador	1

6.3. Deverá ser respeitada a independência entre as diversas unidades e os ambientes comuns a estas. Salienta-se que mais de um estudo poderá ser solicitado, até que se encontre a solução ideal.

6.4. Os Layouts serão apresentados em desenhos elaborados nos formatos “*dwg*” ou “*rvt*”.

6.5. A LOCADORA arcará com os custos das manutenções preventiva, preditiva e corretiva, fornecimento de peças e insumos, dos seguintes sistemas/equipamentos:

I - Sistema de Prevenção e Combate a Incêndio, inclusive renovando anualmente a Certificado junto aos Bombeiros;

II - Equipamentos de segurança (catracas, cancelas, leitores biométricos e CFTV);

III - Sistema de climatização;

IV - NOBREAK;

V - Subestação de energia;

VI - Grupo gerador;

VII - Sistema de Geração Fotovoltaica; e

VIII – Elevador automotivo.

6.5.1. Importa destacar que os serviços de manutenção exigidos nesse ETP são de natureza comum, de baixa complexidade e que contemplam soluções integradas ao modelo *BTS*. Tal modelo prevê, em sua concepção, que o imóvel será entregue ao LOCATÁRIO em plenas condições de operação. Assim, foram previstos, no caso em tela, tanto o fornecimento quanto a manutenção de alguns sistemas (vide subitem 6.5.) fundamentais para o funcionamento adequado de uma unidade descentralizada da Polícia Federal. A não inclusão desses equipamentos poderia importar em graves riscos para a administração pública com eventuais atrasos nas aquisições e contratações dos serviços de manutenção, além do risco do ônus para a União de iniciar o pagamento de um aluguel sem a devida ocupação do imóvel, ainda dependendo de equipá-lo adequadamente.

6.5.2. Ressalte-se que todos os sistemas indicados estão intimamente relacionados com a estrutura da edificação, sendo, portanto, extremamente recomendado que o dono do imóvel também atue na instalação e manutenção destes equipamentos, especialmente com vistas à redução de questionamentos futuros, ou mesmo litígios, especialmente relacionados com eventuais responsabilidades relacionadas à estrutura da edificação e das condições das instalações /manutenções dos sistemas.

6.5.3. O modelo *BTS*, ora desenhado, já contempla toda a operação desses subsistemas previstos. Assim, centralizando na figura do dono do imóvel tais responsabilidades, ficam dirimidas as questões de execução de garantia que não venham a conflitar com as instalações e infraestrutura. Ao mesmo tempo, a própria questão dos custos de contratação também é reduzida para a gestão pública, posto que não serão investidos tempo e custos de processo de seleção, contratação e execução capilarizados pelos diversos sistemas a serem integrados.

6.5.4. Verifica-se, ainda, ser mais conveniente para o dono do imóvel, durante a obra, já realizar as preparações e adaptações necessárias para a

instalação de todos os sistemas previstos. Tal planejamento já evita outras reformas e ajustes, além de problemas de ordem logística para aquisição, instalação e funcionamento dos sistemas. O investidor vai buscar no mercado fornecedores de soluções que atendam às necessidades da Polícia Federal, estimulando, assim, a competitividade nesses mercados.

6.5.5. Justifica-se a adoção do modelo proposto, pois, ficando sob responsabilidade do Locador a instalação e manutenção dos sistemas, fica também sob sua responsabilidade quaisquer reparos necessários ou execução de garantias que possam envolver intervenções na infraestrutura física da edificação.

6.5.6. Resta evidenciado que não é economicamente vantajoso para a Administração contratar separadamente a manutenção desses sistemas. Nesse desiderato, verifica-se que a competitividade não será comprometida porque todos os participantes poderão ofertar as suas propostas livremente, além de atender ao interesse público que as instalações da nova DPF/PAT /PB sejam entregues com a maior brevidade possível, já garantido o funcionamento dos seus diversos sistemas, com as respectivas manutenções, da forma mais econômica para o erário e célere para o Poder Público, de forma a entregar à sociedade os serviços que à esta devem ser prestados com excelência e profissionalismo.

6.5.7. Foram realizadas pesquisas de preços adequadas, que propiciaram uma estimativa de custos de manutenção pertinente à realidade de mercado, não restando dúvidas acerca da vantajosidade do modelo utilizado, tanto no aspecto econômico-financeiro quanto na prevenção de potenciais futuros conflitos de entendimentos com o proprietário do imóvel ou eventuais prestadores de serviços de manutenção, quanto às responsabilidades de cada um dos atores do processo.

6.5.8. Nas diligências realizadas com os potenciais competidores, ainda no escopo do Edital de Chamamento 01/2023-SR/PF/PB, todos os empresários ouvidos foram unânimes em asseverar a exequibilidade destes serviços.

7. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

7.1. Inicialmente, importa destacar que as dimensões do terreno e da área construída devem atender às necessidades administrativas e operacionais da Delegacia da Polícia Federal em Patos/PB, levando em consideração os efetivos fixos e temporários (especialmente relacionados com as operações policiais), a frota de veículos institucionais e apreendidos, o estacionamento para servidores e visitantes, otimizando, de tal forma, o fluxo dos públicos interno e externo.

7.2. A empresa **L N LOCADORA DE VEÍCULOS LTDA - ME** (CNPJ 10.745.991/0001-95), ofertou imóvel desembaraçado e pronto para uso, com **área total do terreno de 4.778 m² (quatro mil setecentos e setenta e oito metros quadrados)**, conforme Instrução Normativa nº 011/2005-DG/DPF, **área construída total de 1.477,16 (mil quatrocentos e setenta e sete vírgula dezesseis metros quadrados)**, com **vagas cobertas de garagem para 75 (setenta e cinco) veículos**. Tais dimensões estão em consonância com a [Portaria SE/MJSP 1551, de 29 de abril de 2022](#) e com o Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal direta autárquica e fundacional.

7.3. Documentos Técnicos a serem fornecidos à SR/PF/PB, quando da entrega do imóvel, pela Empresa **L N LOCADORA DE VEÍCULOS LTDA - ME**:

- a) Cópia da documentação dominial ('Habite-se', Escritura pública de incorporação de imóveis ao patrimônio da empresa e certificado do RGI livre de quaisquer ônus);
- b) Certidões negativas de débitos de IPTU, água, energia elétrica e demais concessionárias;
- c) Alvará do Corpo de Bombeiros e demais licenças exigidas pelos órgãos públicos, de prevenção contra incêndios compatíveis com a área do imóvel e de acordo com a ABNT;
- d) Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) junto ao CREA referente aos projetos e execução dos serviços de engenharia;
- e) Além de cópias dos projetos, assinados pelos respectivos profissionais, deverão ser entregues os manuais e especificações para utilização dos equipamentos instalados no imóvel.

8. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

8.1. Após a prospecção do mercado imobiliário em Patos/PB, ocorrida através do Edital de Chamamento nº 02/2023-SR/PF/PB, o Parecer Nº 003/2013 – SETEC/SR/DPF/PB (Documento SEI Nº 32163250) verificou que a estimativa de valor da contratação do bem, em vias de ser locado, incluindo terreno mais edificação, no padrão construtivo exigido pela Polícia Federal, como também a manutenção, está compreendida no seguinte intervalo:

	VALOR MÍNIMO	VALOR MÁXIMO
VALOR LOCAÇÃO (*)	73.397,72	76.954,92
VALOR MANUTENÇÃO (**)	5.860,00	5.860,00

VALOR TOTAL	79.257,72	82.814,92
--------------------	-----------	-----------

(*) Página 23 do Parecer N° 003/2013 – SETEC/SR/DPF/PB (**) Página 04 da Proposta Final da Empresa L N Locadora de Veículos LTDA

8.2. O valor de locação proposto pela empresa **L N LOCADORA DE VEÍCULOS LTDA - ME** foi da ordem de **RS 85.860,00 (oitenta e cinco mil e oitocentos e sessenta reais)** mensalmente (Documento SEI N° 32208435). Após procedimento de negociação, promovido pelo pregoeiro da CPL/SELOG/SR/PF/PB, o **VALOR FINAL** (Documento SEI N° 32161125) foi definido em **RS 82.760,00 (oitenta e dois mil e setecentos e sessenta reais)**, que, no decorrer do contrato de **180 (cento e oitenta) meses**, implicará em **RS 14.896.800,00 (quatorze milhões e oitocentos e noventa e seis mil e oitocentos reais)**.

GRUPO 01				
ITEM	DESCRIÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	QUANT.	VALOR DE REFERÊNCIA
1	Serviço de locação de imóvel para funcionamento da DPF/PAT/PB	Mensal	180	76.900,00
2	Serviço de manutenção dos sistemas (indicados no item 6.5 deste ETP)	Mensal	180	5.860,00
	VALOR TOTAL DA LOCAÇÃO		180	82.760,00
VALOR TOTAL DO GRUPO PARA 180 MESES			RS 14.896.800,00	

9. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

9.1. A contratação pretendida trata-se de um único serviço (locação de imóvel), não sendo viável administrativa ou economicamente o parcelamento da solução.

9.2. O parcelamento do objeto foi descartado, por inviabilidade técnica-operacional e por medida de segurança, uma vez que não é viável a separação ou divisão da delegacia em diversos imóveis.

10. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

10.1. Foram firmados com o LOCADOR do atual imóvel onde funciona a sede da DPF/PAT/PB vários contratos de locação, em períodos sucessivos e ininterruptos desde o ano de 2005, estando em vigor, atualmente, o Contrato 013/2013 – SR/DPF/PB.

11. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

11.1. Este tipo de contratação está alinhado com Plano Estratégico da Polícia Federal na otimização do emprego dos bens e recursos materiais, na Ação Estratégica 9.7., e está contemplado no Plano Anual de Contratações da SR/PF/PB do ano de 2022/2023 (continuidade da locação).

12. BENEFÍCIOS A SEREM ALCANÇADOS COM A CONTRATAÇÃO

12.1. Melhoria no ambiente de trabalho, além de um espaço funcional mais adequado para o cumprimento das funções institucionais da PF.

12.2. A partir da nova estrutura institucional, estima-se que a própria integração com os outros órgãos que atuam na persecução criminal federal será sensivelmente melhorada.

12.3. A nova estrutura passará a comportar todos os elementos necessários para o pleno funcionamento de uma unidade policial federal (sala de armas, centro de treinamento, depósitos de materiais sensíveis, setores de atendimento ao público, guarda de veículos, etc), resultando na otimização das rotinas e procedimentos inerentes ao funcionamento de uma unidade policial federal descentralizada.

12.4. A adoção de componentes sustentáveis na edificação (reuso de água, reciclagem de lixo, geração de energia fotovoltaica, dentre outros) traz ao empreendimento e à comunidade inúmeros benefícios de longo prazo, especialmente relacionados com a redução dos custos de geração de energia e, ainda, da quantidade de lixo gerada pela delegacia.

13. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

13.1. Na locação direta de imóvel construído 'sob medida', durante a fase de execução da obra será necessária a realização de vistoria, pela SR/PF/PB, com vistas a se confirmar todos os requisitos indicados nos itens 4. e 6. deste ETP.

13.2. Será feito acompanhamento **Quinzenal** da construção, nos termos da **MINUTA DE CONTRATO (SEI nº 32219758)**.

13.3. Planejar as equipes de acompanhamento da execução e aprovação dos projetos de construção;

13.4. Realizar planejamento dos procedimentos de mudança, a ser iniciado conforme a previsão de ocupação da edificação.

14. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

14.1. Este Estudo Técnico Preliminar observará as orientações e normas voltadas para a sustentabilidade ambiental, prevendo, inclusive, as recomendações quanto à responsabilidade do fornecedor pelo recolhimento e descarte do material.

14.2. A Polícia Federal receberá o imóvel locado e continuará fomentando com seu público interno e externo a prática de redução de consumo de energia elétrica, água e papéis, copos descartáveis e aumento da coleta seletiva, etc.

14.3. Prevê-se que os impactos ambientais da nova sede serão positivos, para a cidade e região na medida em que agrega nova infraestrutura sustentável, preservando o meio ambiente adotando práticas de reuso, reciclagem e descarte adequado dos recursos.

15. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

15.1. O presente planejamento foi elaborado em harmonia com a Instrução Normativa nº 40/2020-ME, bem como em conformidade com os requisitos técnicos necessários ao cumprimento das necessidades e objeto da aquisição.

15.2. O presente planejamento atende adequadamente às demandas de negócio formuladas: os benefícios pretendidos são pertinentes e adequados; os custos previstos são compatíveis e observam, rigorosamente, o princípio da economicidade; os riscos envolvidos são administráveis; e a área requisitante priorizará o fornecimento de todos os elementos aqui relacionados necessários à consecução dos benefícios pretendidos.

15.3. Por todo o exposto, a contratação do evento não é apenas viável, mas imprescindível para a garantia da atuação da Polícia Federal no âmbito de suas atividades, especificamente no que tange à sua atuação institucional na circunscrição da Delegacia de Polícia Federal em Patos/PB.

15.4. Assim, declaramos a viabilidade da contratação e recomendamos a aquisição proposta.

16. RESPONSÁVEIS

A Equipe de Planejamento da Contratação foi instituída pelo documento SEI nº 32071768, de 31 de outubro de 2023.

GUILHERME DELGADO MOREIRA Agente de Polícia Federal Membro da EPC	BRUNO PACHECO LEITÃO Perito Criminal Federal Membro da EPC	ALDAIR RODRIGUES GOMES JUNIOR Agente Administrativo Membro da EPC

Patos/PB, 31 de outubro de 2023.

17. APROVAÇÃO E DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE

Aprovo este Estudo Técnico Preliminar e atesto sua conformidade às disposições da Instrução Normativa SGD/ME nº 1, de 4 de abril de 2019.

CHRISTIANE CORREA MACHADO DELEGADA DE POLÍCIA FEDERAL SUPERINTENDENTE REGIONAL DA POLÍCIA FEDERAL NA PARAÍBA



Documento assinado eletronicamente por **BRUNO PACHECO LEITAO, Perito(a) Criminal Federal**, em 14/11/2023, às 14:50, 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 **ALDAIR RODRIGUES GOMES JUNIOR, Agente Administrativo(a)**, em 14/11/2023, às 14:03, 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 **GUILHERME DELGADO MOREIRA, Agente de Polícia Federal**, em 14/11/2023, às 14:33, 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 **CHRISTIANE CORREA MACHADO, Superintendente Regional**, em 14/11/2023, às 15:31, 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=32218150&crc=48C2E6B1.

Código verificador: **32218150** e Código CRC: **48C2E6B1**.