

Edital 3/2024

Informações Básicas

Número do artefato	UASG	Editado por	Atualizado em
3/2024	200123-SUPERINTENDENCIA REG. POL. RODV. FEDERAL-RN	MATHEUS PAIVA DE ARAUJO FONSECA	10/12/2024 12:19 (v 3.0)
Status	ASSINADO		

Outras informações

Categoria	Número da Contratação	Processo Administrativo
III – locação/Locação de imóveis		08664.006711/2024-71

1. DO OBJETO

1.1. Prospecção do mercado imobiliário em Mossoró/RN, com vistas à futura locação tradicional de imóvel para instalação da Unidade Administrativa da Delegacia da Polícia Rodoviária Federal em Mossoró (DEL04-RN), mediante coleta de propostas técnicas de imóvel não residencial urbano que atenda os requisitos mínimos especificados neste Edital.

1.2. As especificações contidas neste Edital contemplam as exigências mínimas necessárias, não limitando as possibilidades a serem ofertadas pelos interessados em atender ao Chamamento Público

2. DA JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

2.2. A contratação pretendida justifica-se pela necessidade premente de novo espaço físico abrigar Unidade Administrativa da DEL04-RN atualmente instaladas em imóvel não residencial urbano situado na BR 110, Km 47. Av. Francisco Mota, s/n. Bairro Alto de São Manoel, Mossoró-RN. 59625-300, uma vez que referido imóvel não mais atende às necessidades do Superintendência da PRF-RN.

2.2. Com a locação ora proposta, pretende-se instalar as Unidade Administrativa DEL04-RN em imóvel apropriado, proporcionando a qualidade devida nos diversos ambientes de trabalho, melhoria das dependências e salas de trabalho do corpo diretivo, servidores e terceirizados, melhor gestão por meio de locais adequados para realização de reuniões e eventos, depósito e arquivo de documentos e materiais e, ainda, para otimização das atividades técnico-administrativas desenvolvidas no âmbito da DEL04-RN.

3. DO FUNDAMENTO LEGAL

3.1. A locação obedecerá a:

3.1.1. o disposto na Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, que normatiza licitações e contratos da Administração Pública;

3.1.2. as orientações da Advocacia-Geral da União;

3.1.3. as disposições contidas na Lei nº 8.245, de 18 de dezembro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes;

3.1.4. o Decreto nº 8.540, de 10 de outubro de 2015, que estabelece, no âmbito da administração pública federal direta, autárquica e fundacional, medidas de racionalização do gasto público nas contratações para aquisição de bens e prestação de serviços e na utilização de telefones celulares corporativos e outros dispositivos;

3.1.5. a Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022, que estabelece os procedimentos de seleção de imóveis para locação no âmbito da Administração Pública federal, direta, autárquica e fundacional;

4. DAS ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL

4.1. Os requisitos mínimos e desejáveis constam do Anexo I do Estudo Técnico preliminar e no Anexo 1 – Quadro de Requisitos do Imóvel deste Edital.

4.2. O imóvel deverá estar totalmente concluído, em condições de operação e adaptado aos padrões exigidos neste Edital e ao constante da proposta apresentada pela proponente escolhida.

4.3. Todos os elementos construtivos e componentes físicos que integram a edificação deverão atender à legislação de uso e ocupação do solo, ao conjunto de normas urbanísticas contidas no Plano Diretor de Ordenamento Territorial de Mossoró – PDOT e ao Plano Diretor Local – PDL.

5. DO LEIAUTE

5.1. Após a assinatura do contrato, no prazo de (xxxx) dias, o locador deverá disponibilizar arquiteto que ficará à frente da definição dos estudos dos leiautes dos diversos pavimentos e de sua aprovação junto ao (órgão ou entidade pública) e aos órgãos municipais/distritais, observando os elementos constantes do art. 16 da IN Seges/ME n. 103, de 30 de dezembro de 2002.

5.2. O locador fornecerá à locatária leiautes contendo as seguintes informações:

- a. compartimentação dos ambientes internos da edificação;
- b. disposição das estações de trabalhos nos ambientes da edificação;
- c. localização dos pontos de cabeamento estruturado e elétrico para atendimento das estações de trabalho; e
- d. localização das áreas complementares: arquivo, salas de reunião, salas técnicas, banheiros privativos e copas, entre outras informações complementares.

5.3. Para elaboração dos estudos, até sua versão final, deverão ser observados: as áreas, os mobiliários, o número de tomadas elétricas e tomadas de lógica, o quantitativo de pessoal de cada ambiente e a disposição dos diversos setores entre si, bem como outras recomendações do (órgão ou entidade pública).

5.4. Deverá ser respeitada a independência entre as diversas unidades e os ambientes comuns a estas.

5.5. Mais de um estudo poderá ser solicitado, até que se encontre a solução ideal para as unidades envolvidas.

6. DA APRESENTAÇÃO E SELEÇÃO DA PROPOSTA

6.1. As propostas serão recebidas até às 17 horas, horário de Brasília, do dia 23/12/2024, na Rua Jaguarari, 1540, Lagoa Nova, Natal/RN, CEP: 59054-500, pessoalmente ou enviada tempestivamente por via postal, em envelope lacrado e identificado da seguinte forma: – “Proposta para Locação de Imóvel” ou por e-mail: sad.rn@prf.gov.br ;

6.1.1. Não será considerada proposta protocolada após a data e horário limites constantes do item 6.1 acima ou por meios que não os acima previstos.

6.1.2. Até a data e horário limites para apresentação das propostas, o interessado poderá retirar ou alterar a proposta protocolada.

6.2. A proposta deverá ser apresentada sem emendas, rasuras, correção (corretivo líquido e outros) ou entrelinhas.

6.3. A proposta deverá estar assinada pelo proprietário ou seu representante, desde que possua poderes para tal.

6.5. As propostas serão analisadas pela equipe de contratação observando o atendimento das condições de entrega da proposta, localização, prazos e demais disposições constantes do presente edital. Ao final, será elaborado Relatório com a lista dos imóveis apresentados e, em seguida, será divulgado o resultado da prospecção do Mercado imobiliário.

6.6. Nas análises das propostas ofertadas a SAD-RN, poderá solicitar documentações adicionais, realizar reuniões com os proponentes, visitar os imóveis, bem como realizar quaisquer diligências que se façam necessárias para amplo conhecimento da situação dos imóveis objetos das propostas apresentadas.

6.7. O resultado do chamamento será publicado no PNCP e no sítio eletrônico da SPRF-RN.

7. DA CONTRATAÇÃO

7.1. Após o resultado da prospecção do mercado imobiliário pretendido com o presente chamamento público e a elaboração do Laudo de Avaliação do Imóvel na forma da Instrução Normativa SPU nº 67, de 20 de setembro de 2022. Será iniciado o processo de locação de imóvel, desde que o preço de locação esteja compatível com o mercado.

7.2. Caso se encontre apenas um imóvel em condições de atender Delegacia da Polícia Rodoviária Federal em Mossoró, a Administração poderá optar pela inexigibilidade de licitação, com fundamento no artigo 74, V, da Lei n. 14.133/2021;

7.3. Caso se identifique mais de um imóvel em condições de atender DEL04-RN o procedimento de prospecção servirá de respaldo para a tomada de decisão referente a realização do certame licitatório;

7.4. *Verificado que o imóvel atende o presente Edital, o proponente será comunicado por escrito.*

7.5. O imóvel deverá ser definitivamente entregue 45 (Quarenta e cinco) dias após a assinatura do contrato, considerando o prazo previsto contratualmente para desocupação do atual imóvel locado;

7.5.1. O contrato de locação terá os seus efeitos financeiros iniciados a partir da entrega definitiva do imóvel, pronto para uso pela Delegacia da Polícia Rodoviária Federal em Mossoró

7.6. Para assinatura do contrato, serão exigidos os documentos abaixo listados, além daqueles que comprovem a regularidade fiscal de acordo com a sua constituição jurídica:

- a. cópia autenticada do “Habite-se” do imóvel;
- b. cópia autenticada do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis;
- c. certidões referentes aos tributos que incidam sobre o imóvel;
- d. certidão negativa de débito junto às concessionárias de serviço público de água e energia elétrica;
- e. certidão conjunta negativa de débitos relativos a tributos federais à dívida ativa da União se o locador for pessoa física;
- f. se o locador for pessoa jurídica: certificado de regularidade do FGTS, Certidão Negativa de Débitos do INSS, Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União e Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;
- g. cópia autenticada do RG e CPF do responsável pela assinatura do contrato;
- h. contrato celebrado entre o proprietário do imóvel e a administradora/imobiliária, se for o caso;
- i. declaração de inexistência de impedimento de ordem jurídica;
- j. relativamente ao ICMS e ITCM (transmissão *causa mortis*), Prova de Regularidade perante a Fazenda Estadual, relativamente ao ISSQN, IPTU e ITBI (transmissão *inter vivos*);
- k. alvará de vistoria do Corpo de Bombeiros ou documento equivalente, conforme legislação local;
- l. outros documentos exigidos pela legislação municipal/distrital para comprovar as condições de habitabilidade do imóvel

7.7. O proponente escolhido, desde que garanta a entrega do imóvel no prazo previsto no subitem 7.5 acima, poderá aguardar a assinatura do contrato para iniciar as adequações do imóvel às exigências deste edital.

7.7.1. Serão de responsabilidade do proprietário do imóvel seguro do prédio e seus equipamentos contra descargas atmosféricas, explosões, incêndios e desastres naturais.

7.7.2. Além de cópias dos projetos arquitetônicos e complementares, deverão ser entregues os manuais e especificações para manutenção dos equipamentos instalados no imóvel.

7.7.3. As plantas, leiautes, os projetos elétricos, lógica, hidráulico-sanitário, sistema de combate ao incêndio e climatização completos deverão ser entregues em *as built*.

8. DO RECEBIMENTO DO IMÓVEL

8.1. O imóvel deverá ser provisoriamente entregue mediante a disponibilização das chaves no prazo acordado, salubre, em perfeitas condições de funcionamento e desocupado, para que seja executada a avaliação preliminar.

8.1.1. No ato de entrega, o imóvel deverá apresentar os requisitos previstos no Anexo 1 deste Edital e na proposta da proponente.

8.2. Confirmadas as condições descritas nos itens 8.1 e 8.1.1 acima, será emitido o Termo de Recebimento Definitivo do Imóvel, observado o disposto no subitem 7.7 deste Edital.

9. DA FISCALIZAÇÃO E ACOMPANHAMENTO

9.1. O Superintendência da Polícia Rodoviária Federal no Rio Grande do Norte designará uma comissão para recebimento do imóvel, acompanhamento e fiscalização da locação objeto deste Edital, anotando em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução das falhas ou defeitos observados.

9.2. As decisões e providências que ultrapassem a competência do representante deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para adoção das medidas convenientes.

10. DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

10.1. A Superintendência da Polícia Rodoviária Federal no Rio Grande do Norte, respeitadas as disposições legais e regulamentares em contrário, goza do direito de retenção de benfeitorias que tiver por úteis (art. 578 do Código Civil) aos seus serviços, após prévio e expresse consentimento da proponente adjudicatária.

10.2. As benfeitorias necessárias (art. 578 do Código Civil) introduzidas pelo órgão ou entidade pública, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o art. 35 da Lei nº 8.245/1991.

10.3. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, tapetes e lustres, poderão ser retirados pelo órgão ou entidade pública, desde que não sejam de propriedade da proponente adjudicatária, constantes do laudo de vistoria.

10.4. Finda a locação, será o imóvel devolvido à proponente adjudicatária, nas condições em que foi recebido pelo órgão, salvo os desgastes naturais do uso normal.

11. DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO DO CONTRATO

11.1. Para assinatura do contrato deverão ser observados os critérios documentais, operacionais, funcionais e de manutenção e conservação do imóvel, conforme previsto neste Edital.

11.2. O contrato decorrente da locação terá vigência de 05 (cinco) anos, contada da data da assinatura, podendo ser prorrogada na forma da lei.

11.3. O contrato de locação terá os seus efeitos financeiros iniciados a partir da entrega definitiva do imóvel, pronto para uso do órgão, precedido de vistoria do imóvel.

11.4. 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.

11.5. Caso não tenha interesse na prorrogação, a LOCADORA deverá enviar comunicação escrita à LOCATÁRIA, com antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

12. DO PAGAMENTO

12.1. As despesas decorrentes da locação correrão à conta da dotação orçamentária própria, prevista no Orçamento da União para o exercício de 2024, sendo nos exercícios seguintes, à conta das dotações orçamentárias próprias para atender despesas da mesma natureza

12.2. O Órgão pagará aluguel mensal à proponente adjudicatária, além de efetuar o pagamento, mediante faturas de energia elétrica, telefonia fixa e do condomínio, se houver tal previsão, salvo os referentes aos exercícios anteriores à locação objeto deste Edital.

13. DAS CONSIDERAÇÕES GERAIS

13.1. A presente cotação tem por objetivo realizar uma prospecção do mercado imobiliário, não implicando obrigatoriedade na locação do imóvel ou no aceite de quaisquer propostas apresentadas

13.2. A classificação e a seleção da melhor proposta dentre as pré-qualificadas levarão em consideração, especialmente, a conveniência e adequação do imóvel à finalidade pretendida pela União, a sua localização, a qualidade do seu acabamento, a segurança do imóvel e do seu entorno e o valor pretendido para a locação;

13.3. A Locadora deverá:

13.3.1. adaptar ou permitir a adaptação do layout às necessidades da DEL04-RN, a fim de proporcionar o funcionamento adequado dos seus diversos serviços.

13.3.2. realizar as adequações necessárias na rede elétrica (comum e estabilizada) e lógica para atender ao padrão de infraestrutura da Polícia Rodoviária Federal;

13.3.3. atender às exigências de instalação de pontos telefônicos e de equipamentos de ar condicionado, entre outras, além de entregar em perfeito funcionamento o sistema central de condicionadores de ar, se for o caso.

13.3.4. todos os itens de infraestrutura exigidos devem estar completos antes da entrega das chaves;

14. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

JEAN DO NASCIMENTO TAVARES

Membro da comissão de contratação



Assinou eletronicamente em 10/12/2024 às 12:19:17.

FRANCISCO DE ASSIS MIRANDA PINHEIRO NETO

Membro da comissão de contratação

MATHEUS PAIVA DE ARAUJO FONSECA

Membro da comissão de contratação

Lista de Anexos

Atenção: Apenas arquivos nos formatos ".pdf", ".txt", ".jpg", ".jpeg", ".gif" e ".png" enumerados abaixo são anexados diretamente a este documento.

- Anexo I - QUADRO DOS REQUISITOS DO IMOVEL.pdf (351.51 KB)
- Anexo II - Modelo de credencial.pdf (416.59 KB)
- Anexo III - Modelo da proposta.pdf (369.89 KB)

ANEXO 1**QUADRO DOS REQUISITOS DO IMÓVEL****REQUISITOS MÍNIMOS DA PROPOSTA RELATIVOS À REGULARIDADE DO IMÓVEL**

De modo a permitir a análise das condições de oferta do mercado imobiliário e sua adequação ao padrão exigido pela SPRF-RN, as propostas deverão conter os seguintes requisitos e informações:

ITEM	REQUISITO/INFORMAÇÃO
1.1	Endereço do imóvel, número de pavimentos, área total, detalhando área útil e área comum.
1.2	Preço total da proposta de locação e preço unitário por metro quadrado de área útil/privativa.
1.3	O imóvel deve pertencer a um único proprietário ou consórcio/grupo de proprietários.
1.4	Preço médio mensal do condomínio em relação à área locada (especificar os serviços que o compõem) ou o preço previsto para a taxa de administração condominial, se for o caso.
1.5	Área útil/privativa disponível do empreendimento ofertado. O imóvel deve possuir área útil entre (xx a xx) metros quadrados. Entende por área útil a efetivamente utilizada pelo (órgão ou entidade pública), excluindo-se garagem, escadarias, caixas de elevadores, entre outras áreas consideradas de uso comum.
1.6	Cópia autenticada (ou cópia simples, acompanhada de documento original) do habite-se.
1.7	Cópia autenticada (ou cópia simples, acompanhada de documento original) do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis, emitida nos últimos 30 (trinta) dias.
1.8	Imóvel deve atender, por meio de documento ou declaração, todas as prescrições estabelecidas nas normas federais e do Município / Distrito Federal (entre elas a do Corpo de Bombeiros Militar, o Plano Diretor de Ornamento Territorial – PDOT e Plano Diretor Local – PDL), normativos e padrões das concessionárias de serviços públicos de eletricidade, água e telefonia, e à legislação vigente de acessibilidade às pessoas portadoras de necessidades especiais (norma técnica da ABNT NBR 9.050).
1.9	O imóvel deve ser atendido com infraestrutura e/ou serviços das seguintes concessionárias e empresas públicas: a) Energia elétrica; b) concessionárias de telefonia e dados; c) saneamento; d) Serviço de Limpeza Urbana.
1.10	O imóvel deve ser composto por um único bloco ou no caso de edifício com mais de um andar, com disponibilização ao órgão ou entidade pública de andares consecutivos.
1.11	A área ofertada para locação ao órgão ou entidade pública deve apresentar vãos livres, com pé direito nos locais de permanência prolongada de acordo com o Código de Edificações do Município.
1.12	O imóvel deve possuir vias de acesso pavimentadas, não sujeitas a alagamentos, além de ser atendido com infraestrutura pública de rede elétrica, telefônica, de água encanada, de esgoto e coleta de lixo.
1.13	O imóvel deve estar localizado em área próxima à BR 304, localizado no bairro de nova betania na cidade de Mossoró/RN.
1.14	O imóvel deve ser atendido pela rede transporte público regular do Município.

1.15	No imóvel não deve haver compartilhamento com áreas destinadas a residências, <i>shopping centers</i> , supermercados, hotéis ou similares.
1.16	O imóvel deve ser atendido com estacionamento público nas proximidades.
1.17	O imóvel deve contar com acessos distintos para o público em geral e de serviços, bem como área destinada à carga e descarga de fácil acesso e saída de emergência.
1.18	Prazo de entrega do imóvel adequado para o órgão ou entidade pública
1.19	Declaração que concluirá as adequações necessárias no prazo não maior que 45 (quarenta e cinco) dias, a contar da data da assinatura do contrato.
1.20	Declaração de que o imóvel tem condições de ser adequado às especificações constantes desse caderno de Especificações, com a apresentação de planta do imóvel. Caso necessário, tendo em vista características específicas do imóvel, deverá ser apresentado juntamente com a planta Memorial Descritivo, Folders ou desenhos de arquitetura, que indiquem a possibilidade de adequação ao presente caderno, sem adicional dos preços apresentados
1.21	Validade mínima das condições oferecidas de, no mínimo, 60 dias.
1.22	Identificação do(s) proprietário(s) e seu(s) procurador(es), se for o caso.
1.23	Procuração ou outro instrumento legal dando poderes para que assina a proposta.
1.24	Certidão negativa de débitos quanto ao Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU e à Taxa de Prevenção de Incêndios – TPEI
1.25	Certidão negativa de ônus sobre o imóvel, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis. Referida certidão deverá ser atualizada até 2 (dois) meses antes da assinatura do contrato.
1.26	Cópia da quitação das 2 (duas) últimas contas de energia elétrica e de água e esgoto, emitidas pelos respectivos órgãos competentes.

1 – REQUISITOS DESEJÁVEIS DA PROPOSTA RELATIVOS À INFRAESTRUTURA E AOS ESPAÇOS INTERNOS DO IMÓVEL e ADJACÊNCIAS

De modo a permitir a análise dos empreendimentos ofertados pelos proponentes as propostas deverão conter as seguintes informações:

ITEM	REQUISITO/INFORMAÇÃO
2.1	Nas proximidades do imóvel deve existir oferta de serviços de alimentação, tais como restaurante e lanchonete.
2.2	O imóvel deve possuir área destinada aos serviços de recepção e triagem de pessoas, compartilhada ou não, com balcão de recepção.
2.3	O imóvel deve possuir monitoramento das áreas comuns por CFTV.
2.4	As paredes do imóvel não devem possuir imperfeições em sua superfície, ou patologias oriundas do sistema estrutural ou de instalações com defeitos (infiltração, rachaduras, trincas e outras) e devem ser pintados com tinta lavável, do tipo PVA, acrílica, lisa ou texturizada, em cores claras.
2.5	As áreas molhadas devem ser revestidas com cerâmica ou outro material resistente à umidade.
2.6	Os forros/lajes devem ser modulados e removíveis, pintados com tinta lavável, em cores claras e não poderão apresentar irregularidades, defeitos ou qualquer tipo de patologia.
2.7	As esquadrias devem estar em perfeito estado de funcionamento e não deverão apresentar defeitos, infiltrações, rachaduras, falta de ferragens, trinca em vidros e outros.
2.8	As fachadas devem estar em perfeitas condições de apresentação.

2.9	As instalações elétricas de baixa tensão (iluminação e tomadas) devem estar de acordo com as normas e padrões exigidos pela concessionária de energia elétrica e atender às prescrições das normas técnicas da ABNT NBR 5.410, NBR 5.413, NBR 6.880 e NBR 7.288.
2.10	O imóvel deve possuir medição individual de energia para as áreas ofertadas ao órgão ou entidade pública, por meio de relógio medidor.
2.11	O imóvel, no caso de edifício com mais de um andar, deve possuir elevador dimensionado de acordo com as normas técnicas da ABNT NBR 207, NBR 5.665 e NBR 13.994, com capacidade para atendimento de demanda diária de população estimada em 650 (seiscentos e cinquenta) pessoas.
2.12	O imóvel deve apresentar iluminação e aeração em todos os compartimentos habitáveis, por intermédio de janelas ou vãos que se comuniquem diretamente com espaços exteriores ou com áreas abertas
2.13	O imóvel deve possuir instalação elétrica contemplando: alimentação dos quadros de edificação derivada diretamente da subestação; circuitos parciais e circuitos terminais de iluminação (interna e externa) e tomadas; circuitos preparados para rede estabilizada, para microcomputadores, copiadoras, impressoras e servidores de rede; local apropriado para instalação de circuitos alimentadores para <i>nobreaks</i> de propriedade do órgão ou entidade pública; sistema de aterramento indicado para equipamentos eletrônicos sensíveis/microcomputadores/central telefônica, apresentado resistência máxima de 5 (cinco) ohms, integrados com a malha de terra do sistema de força; capacidade de expansão da carga futura do sistema elétrico de no mínimo 20% (vinte por cento).
2.14	Instalações necessárias para equipamentos de ar condicionados.
2.15	O imóvel deve contar nas áreas comuns com banheiros em número compatível com a lotação do prédio, dimensionados segundo as exigências do Código de Edificações do Distrito Federal e nos normativos vigentes, inclusive os de acessibilidade, em perfeitas condições de uso, sem nenhum tipo de vazamento, trinca, quebra e com todos os acessórios necessários ao bom uso.
2.16	possuir reservatório de água potável para atendimento de consumo diário e imprevistos (falta de água), pelo período mínimo de 2 dias de escassez, ou então garantir, por outro meio, o fornecimento de água pelo mesmo período
2.17	Deverá ser fornecido documentação e projetos das redes elétrica, lógica e de telefonia, em conformidade com a legislação vigente.
2.18	O imóvel deve contar com sistema de combate a incêndio seguindo determinações do Corpo de Bombeiros Militar.
2.19	O imóvel deve possuir auditório com toda infraestrutura de climatização, rede elétrica, lógica.

Edital de Chamamento Público – prospecção de mercado imobiliário

ANEXO 2
MODELO DE CREDENCIAL

À Seção de Administração da Polícia Rodoviária Federal do Rio Grande do Norte
Rua Jaguarari, 1540, Lagoa Nova, Natal-RN
CEP: 59054-500

O(A) _____ (pessoa física ou jurídica), com endereço no(a) _____, CPF (CNPJ) nº _____, pelo seu representante legal abaixo assinado (se for o caso), vem credenciar o(a) senhor(a) _____, portador(a) da cédula de identidade nº _____, da _____, e do CPF nº _____, para, na qualidade de representante legal, entregar proposta para o Edital de Chamamento Público, instaurado pelo Superintendência da Polícia Rodoviária Federal no Rio Grande do Norte (SPRF-RN), que tem por objeto a prospecção do mercado imobiliário em Mossoró-RN, com vistas à futura locação de imóvel para instalação de Unidades Administrativas da Delegacia da Polícia Rodoviária Federal em Mossoró, outorgando-lhe poderes para, em nome da empresa praticar os atos constantes do referido Edital.

Local, data e assinatura.

Edital de Chamamento Público – prospecção de mercado imobiliário

ANEXO 3
MODELO DE PROPOSTA

À Seção de Administração da Polícia Rodoviária Federal do Rio Grande do Norte
Rua Jaguarari, 1540, Lagoa Nova, Natal-RN
CEP: 59054-500

Apresentamos a Superintendência da Polícia Rodoviária Federal no Rio Grande do Norte (SPRF-RN) proposta em obediência ao Edital de Chamamento Público, com vistas à prospecção do mercado imobiliário em Mossoró-RN, com vistas à futura locação de imóvel para instalação de Unidades Administrativas da Delegacia da Polícia Rodoviária Federal em Mossoró, nos seguintes termos:

- a) dados do imóvel: _____;
- b) prazo de entrega do imóvel em funcionamento e com todas as adaptações necessárias: () noventa dias, a contar da assinatura do Contrato (prazo máximo de noventa dias);
- c) total da área privativa: _____ (____) metros quadrados;
- d) total da área total (incluindo garagem, escadarias, caixas de elevadores, entre outras áreas consideradas de uso comum): () metros quadrados;
- e) valor mensal do aluguel: R\$ _____ (____);
- f) valor mensal do condomínio: R\$ (); (observação: caso haja, devendo ser detalhados os serviços que serão prestados, sua periodicidade e condições)
- g) valor do IPTU: R\$ _____ ();
- h) Garagem: _____ (____) vagas privativas.

Declaramos que:

a) o imóvel ofertado estará disponível para a Superintendência da Polícia Rodoviária Federal no Rio Grande do Norte (SPRF-RN) conforme previsto no Edital de Chamamento Público e nesta proposta comercial em até 45 dias a contar da data de assinatura do contrato;

b) nos preços cotados estão incluídas todas as despesas que, direta ou indiretamente, fazem parte do presente objeto, tais como gastos da empresa com suporte técnico e administrativo, impostos, seguros, taxas, ou quaisquer outros que possam incidir sobre gastos da empresa, sem quaisquer acréscimos em virtude de expectativa inflacionária e deduzidos os descontos eventualmente concedidos.

Validade da proposta: _____ (____) dias. (observação: não inferior a 60 dias)

Dados da empresa:

Razão Social
CNPJ (MF) nº:
Inscrição Estadual nº:
Inscrição Distrital nº:
Endereço:
Telefone: Fax:
Cidade: UF:
Banco: Agência: Conta Corrente:

Dados do Representante para fim de apresentação da proposta e assinatura do contrato:

Nome:
CPF: Cargo/Função:
Carteira de Identidade: Expedido por:
Nacionalidade: Estado Civil
Endereço:
Telefone: Fac-simile:
Endereço Eletrônico:

Local, data e assinatura.

Anexos:

- a) tabela de requisitos mínimos e desejáveis, acompanhada da documentação comprobatória;
- b) levantamento arquitetônico do imóvel (planta baixa do imóvel, planta de corte, planta de elétrica, planta de lógica, planta de hidráulica, planta de fachada, planta de cobertura, planta de situação).
- c) documentos exigidos e outros julgados necessários.

Termo de Referência 28/2024

Informações Básicas

Número do artefato	UASG	Editado por	Atualizado em
28/2024	200123-SUPERINTENDENCIA REG. POL. RODV. FEDERAL-RN	MATHEUS PAIVA DE ARAUJO FONSECA	10/12/2024 12:17 (v 8.0)
Status	ASSINADO		

Outras informações

Categoria	Número da Contratação	Processo Administrativo
III – locação/Locação de imóveis		08664.006711/2024-71

1. DO OBJETO

1.1. Prospecção do mercado imobiliário em Mossoró-RN, com vistas à futura locação tradicional de imóvel para instalação de Unidades Administrativas da Polícia Rodoviária Federal no Rio Grande do Norte, mediante coleta de propostas técnicas de imóvel não residencial urbano que atenda aos requisitos mínimos especificados neste anexo.

1.2.

ITEM	DESCRIÇÃO	QUANTIDADE	UND	VALOR UNITÁRIO MÁXIMO ACEITÁVEL	VALOR TOTAL MÁXIMO ACEITÁVEL
01	Serviço de locação de imóvel tipo comercial ou residencial, localizado no município de Mossoró-RN, com área construída entre 150m² e 250m², utilizado para alocação dos serviços da Delegacia de Polícia Rodoviária Federal de Mossoró-RN, contemplando a gestão administrativa e operacional da Delegacia, o setor administrativo, o atendimento ao público e a Base Descentralizada de Inteligência (BDI) da DEL04-RN.	60	MÊS	R\$ 9.000,00	R\$ 540.000,00

2. DA VIGÊNCIA

2.1. O prazo de vigência da contratação é de 60 meses, contados da assinatura do contrato, na forma do Art.106 da Lei nº 14.133, de 2024

2.2. O contrato poderá ser prorrogado na forma prevista do Art. 107 da Lei nº 14.133 de 2024.

3. JUSTIFICATIVAS E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

3.1. O prédio atual onde funciona a Delegacia da PRF de Mossoró-RN, foi construído há mais de 40 anos. Sua estrutura física e estrutural está totalmente deteriorada, sendo inviável qualquer intervenção em termos de manutenção predial. No que pese a SPRF-RN ter realizado diversas intervenções nas instalações elétricas e hidráulicas da edificação, essas continuam a apresentar problemas de diversas ordens, trazendo perigo aos servidores e aos usuários, além de tornar o ambiente insalubre. Exemplificando a gravidade da situação atual da edificação, dois dos três banheiros existentes estão totalmente interditados e sem possibilidade de recuperação.

3.2. A falta de um espaço apropriado compromete a qualidade do atendimento, a segurança dos dados e a privacidade dos cidadãos, além de impactar o bem-estar dos servidores. Assim, a locação de um espaço adequado se faz necessária para cumprir com as diretrizes de eficiência, transparência e responsabilidade social do serviço público.

3.3. A presente contratação visa à locação de um espaço físico adequado para o funcionamento de um órgão público que atua no atendimento ao cidadão. Considerando a importância de proporcionar um ambiente que assegure acessibilidade, conforto e eficiência tanto para os usuários quanto para os servidores, é fundamental garantir que as instalações atendam às necessidades do serviço prestado.

3.4. É irrefutável que um espaço bem estruturado e adequado não só melhora a experiência do cidadão, mas também projeta uma imagem institucional positiva. A percepção de eficiência e cuidado com o atendimento é fundamental para a construção da confiança da população nos serviços públicos.

3.5. Diante dos fatos citados a área de infraestrutura predial da SPRF-RN entende que a única solução viável seria a construção de um novo prédio. Contudo, os recursos financeiros necessários não estão contemplados no orçamento da Polícia Rodoviária Federal para o ano de 2024. Nesse contexto a eventual disponibilidade de um imóvel, para locação, que atenda a demanda da PRF em Mossoró-RN, proporcionará aos servidores e ao público externo um local adequado para que se possa prestar um serviço de excelência à sociedade.

OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

3.6. Acessibilidade e localização: A localização é crucial para garantir que todos os cidadãos tenham acesso fácil aos serviços oferecidos. Isso inclui a proximidade de transporte público e estacionamento. Além disso, a estrutura deve ser acessível a pessoas com mobilidade reduzida, garantindo que todos os cidadãos possam ser atendidos de maneira digna e respeitosa.

3.7. Condições de trabalho e bem-estar dos servidores: Um ambiente adequado deve priorizar o bem-estar dos servidores, oferecendo escritórios equipados com condições adequadas para o desempenho das atividades. Isso inclui climatização, boa iluminação das salas e mobiliário

adequado. Áreas de descanso e convívio são de fundamentais para promover a saúde mental e a interação social entre os servidores, contribuindo para um ambiente de trabalho positivo.

3.8. Tecnologia e Infraestrutura: Um espaço adequado deve ter infraestrutura tecnológica que suporte a realização de atendimentos presenciais e virtuais. O acesso à internet de alta qualidade e equipamentos adequados são essenciais para que os servidores possam realizar suas funções com eficiência e para que os cidadãos possam usufruir de serviços online.

3.9. Imagem Institucional e Confiança: Um espaço bem estruturado e adequado não só melhora a experiência do cidadão, mas também projeta uma imagem institucional positiva. A percepção de eficiência e cuidado com o atendimento é fundamental para a construção da confiança da população nos serviços públicos.

3.10. A contratação, portanto, não busca somente atender às necessidades logísticas do órgão, mas também promover um serviço público de qualidade, que respeite e valorize o cidadão e o servidor.

4. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS E QUANTITATIVOS

4.1. As especificações técnicas e quantitativos mínimos exigidos encontram-se previstos no Anexo I do ETP - Estudo de Necessidades (SEI 60481364), baseado nas demandas apresentadas pela DEL04-RN (SEI 60461315) e nos critérios previstos no Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal Direta, Autárquica e Fundacional (SEI 60452227).

5. VALOR ESTIMADO E ORÇAMENTO

5.1. O valor da contratação será obtido por meio da prospecção do mercado imobiliário, e do processo de Chamamento Público. Através desse processo, será possível identificar a oferta de imóveis que atendem aos requisitos apresentados neste Termo de Referência e estudo da necessidade anexo ao Estudo Técnico preliminar e demais apêndices.

5.2. O valor descrito no item 1.1. trata-se do orçamento máximo disponibilizado pelo órgão para efetuar a contratação, não comportando valores superiores a R\$ 9.000,00, pois, não há possibilidade de alocação de recursos adicionais sem comprometer outras áreas fundamentais da administração pública.

5.3. O valor está em conformidade com as normas e diretrizes orçamentárias estabelecidas, assegurando que a contratação respeite as regras de transparência e responsabilidade fiscal.

6. CRITÉRIOS DE ACEITAÇÃO

6.1. Caso se encontre apenas um imóvel em condições de atender o Órgão, a Administração poderá optar pela inexigibilidade de licitação, com fundamento no artigo 74, V, da Lei n. 14.133 /2021;

6.2. Caso se identifique mais de um imóvel em condições de atender Órgão o procedimento de prospecção servirá de respaldo para a tomada de decisão referente a realização do certame licitatório.

7. CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO IMÓVEL

7.1. proposta deverá possuir, de forma expressa, as especificações do objeto em razão das exigências deste Termo de Referência e estudo da necessidade anexo ao Estudo Técnico preliminar, prazo de entrega do imóvel com as adaptações solicitadas, identificação dos responsáveis legais para assinatura de Contrato.

7.2. Será aceita proposta que comprove o atendimento das exigências mínimas deste Termo de Referência e estudo da necessidade anexo ao Estudo Técnico preliminar e demais apêndices. Para aceitação, a proposta deverá ser complementada com a planta de localização do terreno, planta baixa da benfeitoria e cópia do registro de imóveis.

7.3. Na escolha do imóvel a ser locado deverão ser considerados os padrões de acessibilidade constantes da Lei nº 10.098, de 2000, da Lei nº 13.146, de 2015, do Decreto nº 5.296, de 2004 e da NBR 9050/ABNT, bem como sinalização em braile e em formatos de fácil leitura e compreensão nos termos do Decreto nº 6.949, de 2009.

8. CRITÉRIOS DE SUSTENTABILIDADE

8.1. Não incidem critérios de sustentabilidade na presente contratação, conforme justificativa abaixo:

8.1.1. No escopo dessa contratação não foram identificados elementos que possam gerar impacto ambiental em sua execução.

8.2. Entretanto, a contratada deverá empregar, sempre que possível e no que couber para a correta execução do objeto, materiais e equipamentos que atendam a critérios de sustentabilidade, tais como segurança, durabilidade e eficiência, de modo a gerar menos resíduos, menor desperdício e menor impacto ambiental.

9. CRITÉRIOS DE HABILITAÇÃO

9.1. Além da documentação relativa à proposta comercial serão consultados os seguintes documentos:

- 9.1.1. Certidão de Regularidade do FGTS;
- 9.1.2. Certidão negativa de Débito com o INSS;
- 9.1.3. Certidão Negativa de Débito com a Receita Federal;
- 9.1.4. CNDT – Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;
- 9.1.5. CEIS – Portal da Transparência;
- 9.1.6. CADIN – no SIAFI;
- 9.1.7. Certidão negativa com a Receita Municipal
- 9.1.8. Certidão negativa com a Receita Estadual.

10. PRAZOS

10.1. O órgão poderá optar pela inexigibilidade de licitação caso identifique imóvel em condições de atender às suas necessidades e intenciona celebrar contrato administrativo com prazo de vigência de **60 (Sessenta)** meses.

10.2. O órgão pretende entrar no imóvel no prazo de **45 (Quarenta e cinco)** dias ficando a cargo do futuro locador a disponibilização do imóvel devidamente configurado com toda a infraestrutura, materiais, serviços terceirizados e documentos especificados neste Termo de Referência e Caderno Técnico de Especificações, além daqueles exigidos pela legislação específica.

11. OBRIGAÇÕES/RESPONSABILIDADES DAS PARTES

11.1. São obrigações e responsabilidades da Locadora:

11.1.1. entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, observadas as necessidades antecipadas pela SPRF-RN, e em estrita observância das especificações de sua proposta;

11.1.2. fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da locatária;

11.1.3. garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

11.1.4. manter, durante a locação, a forma e a destinação do imóvel;

11.1.5. responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

11.1.6. Auxiliar a locatária na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria, para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

11.1.7. fornecer à locatária recibo discriminado das importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

11.1.8. pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;

11.1.9. pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do imóvel locado, como:

11.1.9.1. obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

11.1.9.2. pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

11.1.9.3. obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

11.1.9.4. indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

11.1.9.5. instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia e de intercomunicação;

11.1.9.6. despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;

11.1.9.7. constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias.

11.1.10. pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU), taxas, bem como eventuais outros encargos incidentes sobre o imóvel cujo pagamento não incumba à Locatária;

11.1.11. manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;

11.1.12. notificar a Locatária, no caso de alienação do imóvel/espaco físico durante a vigência deste Contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, devendo esta manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação;

11.1.13. informar à Locatária quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente

11.1.14. indicar preposto para, se aceito pela SPRF-RN, representá-la na execução do contrato decorrente deste processo;

11.1.15. fornecer à locatária, anteriormente à ocupação, lista de itens/elementos discriminados que compõem a edificação para fins de vistoria inicial das condições das instalações do imóvel, e que constará anexada ao Termo de Recebimento Definitivo;

11.2. São obrigações e responsabilidades da locatária:

11.2.1. pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, considerando os prazos previstos no contrato;

11.2.2. servir-se do imóvel para uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse; É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel, em parte ou no seu todo, sem a autorização do Locador;

11.2.3. realizar vistoria do imóvel, antes do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

11.2.4. restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

11.2.4.1. os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade do Locador;

11.2.4.2. quando da devolução do imóvel, o Locatário poderá efetuar, em substituição a sua recuperação, pagamento a título de indenização, com base no termo de vistoria

a ser confrontado com aquele firmado no recebimento do imóvel/espço físico, desde que existam recursos orçamentários e que seja aprovado pela autoridade competente, além da concordância do Locador, inclusive quanto ao valor a lhe ser indenizado.

11.2.5. comunicar à proponente Locadora qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

11.2.6. consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da Locadora, sendo assegurado à Locatária o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de 10 (dez) dias, nos termos do artigo 26 da Lei n* 8.245, de 1991;

11.2.7. realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

11.2.8. não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da Locadora, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades;

11.2.9. entregar imediatamente à Locadora os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à Locatária;

11.2.10. pagar as despesas de telefone, consumo de energia elétrica, água e esgoto;

11.2.11 pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como:

11.2.11.1. salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;

11.2.11.2. consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;

11.2.11.3. limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;

11.2.11.4. manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;

11.2.11.5. manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;

11.2.11.6. pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;

11.2.11.7. rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;

11.2.11.8. reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação de despesas ordinárias, salvo se referentes a período anterior ao início da locação

11.2.12. a Locatária somente ficará obrigada ao pagamento das despesas ordinárias de condomínio caso sejam comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo tal comprovação;

11.2.13. permitir a vistoria do imóvel pelo Locador ou por mandatário, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27 da Lei n* 8.245/1991;

11.2.14. pagar quaisquer multas ou penalidades que venham a ser aplicadas, ou intimações que venham a ser feitas pelos poderes públicos em virtude de desrespeito às leis federais, estaduais ou municipais, no que se refere à utilização do imóvel locado;

11.2.15. cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;

12. GARANTIA

12.1. Não haverá exigência de garantia de execução contratual.

13. DISPOSIÇÕES FINAIS

13.1. As especificações mínimas exigidas para ofertar imóvel encontram-se no Anexo I (Estudo da necessidade) do Estudo Técnico Preliminar.

13.2. As informações gerais que balizarão o Chamamento Público estão apresentadas no Edital.

14. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

MATHEUS PAIVA DE ARAUJO FONSECA

Equipe de apoio



Assinou eletronicamente em 10/12/2024 às 11:02:07.

JEAN DO NASCIMENTO TAVARES

Membro da comissão de contratação



Assinou eletronicamente em 10/12/2024 às 12:17:15.

FRANCISCO DE ASSIS MIRANDA PINHEIRO NETO

Membro da comissão de contratação

Estudo Técnico Preliminar 28/2024

1. Informações Básicas

Número do processo: 08664.006711/2024-71

2. Descrição da necessidade

2.1. O prédio atual onde funciona a Delegacia da PRF em Mossoró-RN foi construído há mais de 40 anos. Sua estrutura física e estrutural está totalmente deteriorada, sendo inviável qualquer intervenção em termos de manutenção predial.

2.2. Por exemplo, no que pese a SPRF-RN ter realizado diversas intervenções nas instalações elétricas e hidráulicas da edificação, essas continuam a apresentar problemas de diversas ordens, trazendo perigo aos servidores e aos usuários, além de tornar o ambiente insalubre.

2.3. Do mesmo modo, cabe citar o fato do prédio não possuir laje, existindo apenas um forro em gesso sob uma estrutura da cobertura, em madeira, que se encontra envelhecida e com vários pontos de desgaste, com rompimento de algumas terças e alguns caibros, comprometendo a segurança dos ocupantes da edificação.

2.4. Ainda, há vários pontos de infiltração e vazamento, que trazem consigo o mofo e o risco de danos aos equipamentos da Polícia Rodoviária Federal, que assim como os demais sofreram intervenções corretivas, mas sem êxito na resolução dos problemas.

2.5. Para além da segurança e da salubridade, destaca-se que o imóvel não atende às necessidades da Polícia Rodoviária Federal, não conta com acessibilidade para pessoas com necessidades especiais, banheiros acessíveis e condições adequadas para atendimento ao usuário.

2.6. Nesse cenário, a construção de novo imóvel foi apresentada como solução. Contudo, os recursos financeiros necessários não estão contemplados no orçamento da Polícia Rodoviária Federal para o ano de 2024. Ademais, demandaria um tempo razoável para: licitar os projetos; licitar a construção; construir a edificação.

2.7. Diante disso, a SPRF-RN consultou a Secretaria do Patrimônio da União (SPU) sobre a disponibilidade de algum imóvel da União que antedesse às demandas da DEL04-RN e da SPRF-RN (Consulta Prévia nº RN-0021/2024). Em resposta, a SPU informou não existirem imóveis no Patrimônio da União disponíveis com as características solicitadas. Assim, justifica-se a locação de um imóvel para atender às necessidades da PRF em Mossoró, até a construção de uma nova Delegacia ou a disponibilidade de um imóvel da União, a fim de atender às demandas dos servidores e do público externo que frequentam.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Delegacia da Polícia Rodoviária Federal em Mossoró	RODRIGO FERNANDES

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

4.1. O imóvel deverá atender a todos os requisitos constantes do Anexo I do ETP - Estudo de Necessidades (SEI 60481364), baseado nas demandas apresentadas pela DEL04-RN (SEI 60461315) e nos critérios previstos no Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal Direta, Autárquica e Fundacional (SEI 60452227), que estabelece um cálculo de estimativas referentes a áreas e à população principal para subsidiar a ocupação de imóveis.

4.2. O contrato terá vigência inicial de 60 (sessenta) meses, podendo ser prorrogado, a depender da construção de novo prédio para a Delegacia de Mossoró/RN.

4.3. Pela natureza da contratação não há necessidade de a Contratada promover a transição contratual com transferência de conhecimentos, tecnologia e técnicas empregadas.

5. Atribuições Institucionais da PRF

5.1. A Polícia Rodoviária Federal (PRF) é uma instituição de segurança pública responsável pela fiscalização e patrulhamento das rodovias federais do Brasil. A PRF exerce suas atribuições fundamentada em diversas legislações e normas constitucionais. As principais bases legais que regem suas atividades incluem:

5.1.1. Constituição Federal de 1988

Art 144. Estabelece a segurança pública como dever do Estado, a ser exercido, entre outros, pela polícia federal e suas instituições, como a PRF. Define ainda que a segurança pública é um direito de todos e um dever do Estado.

5.1.2. Lei nº 10.233/2001

Estabelece a criação da PRF e define suas atribuições, incluindo a fiscalização de rodovias federais, o combate ao crime organizado e a proteção das pessoas nas estradas.

5.1.3. Lei nº 9.503/1997 (Código de Trânsito Brasileiro - CTB)

Art. 20. A PRF é responsável pela fiscalização do trânsito nas rodovias federais e também por ações de educação e orientação para os usuários da via.

Art. 21. Define que a PRF deve atuar na prevenção de acidentes e na promoção da segurança no trânsito, incluindo ações de conscientização.

5.2. Dentre as diversas atribuições definidas em lei para a PRF, as que mais se destacam são aquelas que garantem a segurança viária, a prevenção e atendimento de acidentes e o combate a atividades ilícitas nas rodovias federais, refletindo a importância dessa instituição para a proteção da população e a manutenção da ordem nas vias. Podemos destacar os seguintes pontos:

5.2.1. Fiscalização de Trânsito: Monitorar e regular o tráfego de veículos nas rodovias federais, garantindo a segurança viária e a prevenção de acidentes. Verificar a regularidade da documentação de veículos e condutores, assegurando que todos cumpram a legislação vigente.

5.2.2. Combate ao Crime: Atuar na repressão a delitos como contrabando, tráfico de drogas e outras atividades ilícitas que possam ocorrer nas rodovias.

5.2.3. Atendimento a Acidentes: Prestar socorro em casos de acidentes de trânsito, realizando a gestão do local e garantindo a segurança das vítimas e demais usuários da via.

5.2.4. Educação para o Trânsito: Promover campanhas educativas para conscientizar a população sobre a importância da segurança viária e do cumprimento das normas de trânsito.

5.3. Em Mossoró - RN, a PRF desempenha um papel fundamental na segurança das rodovias que cortam a região, BR 110, BR 304 e BR 405, contribuindo para a redução de acidentes e a proteção da população. O atendimento na cidade envolve operações de fiscalização periódicas, além de ações voltadas para a educação e prevenção, visando sempre o bem-estar e a segurança dos cidadãos. A PRF também atua em colaboração com outras instituições de segurança, ampliando a eficácia de suas ações na região.

5.4. A unidade deve funcionar como um centro estratégico, onde os servidores podem desenvolver e coordenar planos operacionais, programar fiscalizações e implementar ações de segurança nas rodovias. Ao mesmo tempo, a unidade deve oferecer um espaço acessível para que os cidadãos possam buscar atendimento e sejam atendidos com qualidade.

6. Levantamento de Mercado

6.1. De acordo com o artigo 10 da IN 103/2022, os órgãos deverão realizar o chamamento público com o objetivo de prospectar no mercado imóveis disponíveis. Vejamos o trecho abaixo transcrito:

IN SEGES/ME Nº 103/2022:

Art. 10. Os órgãos ou as entidades deverão realizar o chamamento público com o objetivo de prospectar no mercado imóveis disponíveis para locação que atendam às necessidades definidas no ETP.

6.2. De acordo com a IN 103/2022, o órgão deverá comprovar a inexistência de imóveis públicos vago, bem como comprovar a inviabilidade de compartilhamento do imóvel com outros órgãos federais. Senão vejamos:

IN SEGES/ME Nº 103/2022:

Art. 5º O órgão ou entidade deverá fazer constar, no ETP, além dos elementos definidos no § 1º do art. 18 da Lei nº 14.133, de 2021, o seguinte:

I - a comprovação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto, por meio de declaração emitida pelo Sistema de Requerimento Eletrônico de Imóveis (Sisrei) da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União da Secretaria Especial de Desestatização, Desinvestimento e Mercados do Ministério da Economia ou por sistema que vier a substituí-lo;

II - a comprovação da inviabilidade de compartilhamento de imóvel com um ou mais órgãos ou entidades da administração pública federal, nos termos da Portaria Conjunta nº 38, de 31 de julho de 2020.

6.2.1. Visando atender as duas exigências previstas no artigo 5º da IN 103/2022, foram adotadas as seguintes providências:

6.2.1.1. Foi solicitada consulta ao Sistema de Requerimento Eletrônico de Imóveis - SISREI, gerido pela Secretaria de Patrimônio da União (SPU), que emitiu a Declaração de Indisponibilidade incluída no Documento SEI n.º 59427922, que atesta a inexistência de imóveis com as características informadas, conforme exigência prevista no inciso I do Art. 5º da IN 103/2022;

6.2.1.2. A chefia da unidade demandante atestou a inexistência de outros órgãos federais no município de Mossoró (Doc. SEI n.º 59427922), de tal modo que isso inviabiliza a consulta sobre o compartilhamento de imóvel com outros órgãos ou entidades da administração pública federal, para fins de instalação da sede administrativa pretendida.

6.2.1.3. Diante do exposto, é possível concluir que foram atendidas as exigências previstas nos incisos I e II do art. 5º da Instrução Normativa n.º 103/2022.

6.3. Considerando que esta unidade não tem conhecimento sobre a oferta de vários imóveis no mercado, que atendam às necessidades do DEL04-RN; recomenda-se a realização de um chamamento público com o objetivo de prospectar no mercado imóveis disponíveis para locação que atendam às necessidades definidas neste ETP. Sendo assim, espera-se encontrar alternativas de locação tradicional, nos moldes usualmente contratados.

COMPARTILHAMENTO DE PRÉDIO COM OUTRA INSTITUIÇÃO

6.4. A impossibilidade de compartilhamento de um prédio com um outro órgão se justifica principalmente pela natureza sensível das informações que o órgão policial lida. As atividades policiais envolvem dados que, se divulgados, podem comprometer operações, colocar em risco a segurança das equipes e prejudicar a eficácia das ações policiais. A garantia de sigilo é fundamental para garantir que o trabalho da polícia ocorra de forma segura e eficaz.

6.5. Além disso, a legislação brasileira, incluindo o Código Penal e a Lei de Acesso à Informação, estabelece normas rigorosas para a proteção de informações sigilosas. O compartilhamento de espaço físico poderia violar essas normas, aumentando o risco de vazamentos que poderiam ter consequências graves para a segurança pública. A necessidade de manter um ambiente de trabalho controlado e isolado é, portanto, uma questão de conformidade legal.

6.6. Por fim, a confiança da população nas instituições policiais depende da percepção de que suas informações estão protegidas. Qualquer indício de que dados sigilosos possam ser comprometidos pode minar essa confiança, prejudicando a relação entre a polícia e a comunidade. Assim, a manutenção de um espaço exclusivo para o órgão policial não é apenas uma questão de segurança interna, mas também de responsabilidade social.

7. Descrição da solução como um todo

7.1. A IN 103/2022 estabelece os modelos de locação de imóveis e exige que o órgão justifique a escolha de um dos modelos, demonstrando a vantagem e a viabilidade jurídica e econômica da solução escolhida em comparação com os demais modelos ou com a aquisição ou continuidade de uso de imóvel da Administração. Senão vejamos:

IN SEGES/ME N° 103/2022:

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

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

(...)

7.1.1.A escolha pela locação tradicional, conforme estipulado no artigo 3º da IN 103/2022, se justifica pela combinação de segurança jurídica, estabilidade, viabilidade econômica e flexibilidade, tornando-a uma solução superior em comparação com outros modelos de locação ou aquisição de imóveis. Essa abordagem não apenas minimiza riscos, mas também proporciona um ambiente propício ao crescimento e à adaptação às mudanças do mercado.

- a) **Segurança Jurídica:** A locação tradicional oferece um contrato claro e formalizado, que protege os direitos do locador e do locatário. Isso reduz o risco de disputas e proporciona um ambiente de confiança.
- b) **Estabilidade:** Contratos de locação tradicional costumam ter prazos mais longos, garantindo uma relação estável entre locador e locatário. Isso é especialmente benéfico em contextos onde a previsibilidade é essencial.
- c) **Menores Custos Iniciais:** Diferente da aquisição de um imóvel, a locação exige um menor emprego de recursos de forma imediata, permitindo que a administração invista seus recursos em outras áreas, como melhorias no negócio ou infraestrutura.
- d) **Flexibilidade:** Com a locação tradicional, há mais flexibilidade em termos de espaço físico e serviços acessórios. Você pode escolher serviços específicos de acordo com suas necessidades e alterá-los conforme necessário ao longo do tempo.

7.2. O município de Mossoró é de médio porte e nos últimos anos, houve crescimento na construção civil e no mercado imobiliário, mas, em algumas áreas, pode haver uma oferta limitada de imóveis, especialmente em bairros populares ou em regiões em desenvolvimento, diante disso, será adotado o modelo de locação TRADICIONAL, nos moldes usualmente contratados.

7.3. Outrossim, deve ser considerada a viabilidade de que um imóvel que não contemple todos os critérios presentes naquele documento seja adaptado pelo locatário. Admite-se possível, portanto, a negociação com o proprietário a fim de que seja alcançada a melhor proposta.

7.4. Considerando que será adotado o modelo de Locação tradicional, será escolhido um regime de prestação de serviços sem investimentos, com prazo de vigência de 60 (Sessenta) meses.

7.5. É válido destacar, que os contratos firmados de que tratam o inciso I e II do Art. 8 da Lei 14.133/21 poderão ser prorrogados sucessivamente, respeitada a vigência máxima decenal, desde que haja previsão em edital e que a autoridade competente ateste que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o contratado ou a extinção contratual sem ônus para qualquer das partes.

7.6. Em relação ao inciso VII, do art 5º da IN SEGES/ME n.º 103/2022, é importante destacar que trata de um imóvel de pequeno porte e baixo custo. Além disso, considerando que foi escolhido um modelo de locação tradicional, com requisitos de contratação de baixa complexidade; e considerando que a equipe do Núcleo de Contratações Públicas (NUCONT) possui servidores com vasta aptidão em contratações públicas de acordo com a Lei 14.133/21; entende-se que não há a necessidade de contratação de serviço de assessoria técnica para a prestação de serviço da modelagem econômico-financeira e suporte à realização do processo licitatório.

7.7. A descrição da solução como um todo, abrange a prestação de locação de imóvel para atender a Polícia Rodoviária Federal no Rio Grande do Norte, conforme ANEXO I - Estudo de necessidades.

8. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

8.1. Quantidades estimadas considerando a necessidade atual:

8.1.1. 01 (um) imóvel para atender às necessidades administrativas da DEL04-RN, que exerce atendimento ao público diariamente e aloca cerca de 13 servidores.

8.2. A presente locação tem como período, 60 (Sessenta) meses para atendimento da demanda estabelecida, conforme o objeto desse processo. As quantidades dos meses previstos para a locação do imóvel estão de acordo com os prazos estabelecidos nos Art.105 e Art.106 da Lei 14.133/21.

9. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 540.000,00

9.1. O valor estimado da contratação é sustentada pela análise da disponibilidade orçamentária da instituição. O valor disponível para a contratação está claramente alinhado com a previsão orçamentária estabelecida para o exercício atual, que foi aprovada em conformidade com as diretrizes financeiras.

9.2. O Valor mensal máximo disponibilizado é de R\$ 9.000,00 (Nove mil reais) perfazendo um valor anual de R\$ 108.000,00 (Cento e oito mil) sendo o valor total da contratação R\$ 540.000,00 (Quinhentos e quarenta mil) para um período de 60 (Sessenta) meses.

9.3. Ao revisar as alocações orçamentárias, constatou-se que há recursos suficientes para viabilizar essa contratação, assegurando que os gastos não comprometam o equilíbrio financeiro da instituição e respeitem os limites estabelecidos.

10. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

10.1. Não se vislumbra a possibilidade de parcelamento da solução em análise, pois as características da contratação ensejam que a locação do imóvel deve ser executada de maneira unificada.

11. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

11.1. Deverão ser contratados para o pleno funcionamento das atividades administrativas da DEL04-RN os seguintes serviços:

- 11.1.1. Concessão de energia elétrica;
- 11.1.2. Telefonia fixa e Serviço de internet;
- 11.1.3. Servidores terceirizados para apoio administrativo;
- 11.1.4. Serviço de abastecimento de água

11.2. Os serviços descritos no item 11.1. são exemplificativos, não excluindo a possibilidade de outras contratações que se mostrem necessárias para o bom funcionamento da unidade administrativa.

12. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

12.1. A contratação encontra-se registrada no Plano anual de contratação. É válido destacar que a contratação encontra-se no PCA de 2024, estando portanto alinhada ao planejamento institucional de contratações, conforme exposto no Documento de Formalização de Demanda 115 2024 (SEI nº 60233514) arrolado no processo SEI nº 08664.006711/2024-71.

13. Benefícios a serem alcançados com a contratação

13.1. Pretende-se promover uma nova instalação física para a DEL04-RN com infraestruturas adequadas ao desempenho de suas atividades administrativas e finalísticas, proporcionando aos seus servidores e colaboradores um ambiente de trabalho salubre, digno, acessível e agradável.

13.2. Em termos de economicidade, recomenda-se a adoção do critério de escolha binômio preço-qualidade, sendo o julgamento realizado pelo menor preço global para a contratação, sendo também observado todas às condições fixadas no instrumento convocatório e anexos.

13.3. Além disso, a adoção das práticas voltadas para a sustentabilidade tratadas neste Estudo visa proporcionar maior economicidade e melhor aproveitamento dos recursos financeiros, materiais e naturais, com o uso consciente dos recursos naturais.

13.4. Deve ser considerada a relação custo-benefício da solução escolhida, que deve representar bom aproveitamento dos recursos materiais e financeiros disponibilizados à SPRF-RN. O que se busca é a obtenção da proposta mais vantajosa para a contratação, conceito que ultrapassa o aspecto econômico e que se identifica com o de melhor preço - o menor preço conjugado com fatores tais como qualidade, desempenho e desenvolvimento sustentável.

14. Providências a serem Adotadas

14.1. Destacam-se, dentre as providências a serem adotadas prévias à celebração do contrato, a realização do chamamento público tratado no tópico 6.3. deste Estudo Técnico Preliminar.

14.2. Também deve ser analisada a possibilidade de acionar serviços de engenharia já contratados pela SPRF-RN para realização da avaliação técnica e estrutural do imóvel escolhido, ou, ainda, a expedição de tais documentos por servidor ou empregado público em exercício nesta Autarquia apto a emití-lo.

15. Possíveis Impactos Ambientais

15.1. O princípio do desenvolvimento nacional sustentável está previsto na nova Lei de Licitações (14.133/2021), em seus artigos 5º e 11:

"Art. 5º Na aplicação desta Lei, serão observados os princípios da legalidade, da impessoalidade, da moralidade, da publicidade, da eficiência, do interesse público, da probidade administrativa, da igualdade, do planejamento, da transparência, da eficácia, da segregação de funções, da motivação, da vinculação ao edital, do julgamento objetivo, da segurança jurídica, da razoabilidade, da competitividade, da proporcionalidade, da celeridade, da economicidade e do desenvolvimento nacional sustentável, assim como as disposições do Decreto-Lei nº 4.657, de 4 de setembro de 1942 (Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro).

Art. 11. O processo licitatório tem por objetivos:

(...)

IV - incentivar a inovação e o desenvolvimento nacional sustentável."

15.2. Entretanto, no escopo dessa contratação não foram identificados elementos que possam gerar impacto ambiental em sua execução.

15.3. Contudo, a contratada deverá empregar, sempre que possível e no que couber para a correta execução do objeto, materiais e equipamentos que atendam a critérios de sustentabilidade, tais como segurança, durabilidade e eficiência, de modo a gerar menos resíduos, menor desperdício e menor impacto ambiental.

16. Declaração de Viabilidade

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

16.1. Justificativa da Viabilidade

16.1. Nos termos da legislação em vigor, e caso as especificações expostas neste Estudo Técnico Preliminar sejam adotadas, entende-se viável a contratação proposta de locação pelo modelo tradicional, no qual aluga-se apenas o espaço físico.

16.2. A partir do presente estudo preliminar, a equipe de planejamento declara que a contratação pretendida é viável, tendo em vista, que a locação de imóvel é indispensável para execução das atividades administrativas e finalísticas da DEL04-RN requisitante da contratação.

17. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

JEAN DO NASCIMENTO TAVARES

Membro da comissão de contratação



Assinou eletronicamente em 23/10/2024 às 14:47:39.

FRANCISCO DE ASSIS MIRANDA PINHEIRO NETO

Membro da comissão de contratação



Assinou eletronicamente em 23/10/2024 às 14:55:06.

MATHEUS PAIVA DE ARAUJO FONSECA

Membro da comissão de contratação



Assinou eletronicamente em 23/10/2024 às 14:46:32.

Lista de Anexos

Atenção: Apenas arquivos nos formatos ".pdf", ".txt", ".jpg", ".jpeg", ".gif" e ".png" enumerados abaixo são anexados diretamente a este documento.

- Anexo I - SEI_60481364_Anexo_I___Estudo_de_Necessidades.pdf (90.9 KB)

**Anexo I -
SEI_60481364_Anexo_I__Estudo_de_Necessidades.pdf**



MINISTÉRIO DA JUSTIÇA E SEGURANÇA PÚBLICA
POLÍCIA RODoviÁRIA FEDERAL
SUPERINTENDÊNCIA DA POLÍCIA RODoviÁRIA FEDERAL NO RIO GRANDE DO NORTE

ANEXO I - ESTUDO DE NECESSIDADES

1. GENERALIDADES

1.1. Este documento tem por objetivo fornecer as especificações básicas que deverão ser seguidas para o atendimento ao Chamamento Público nº **XX/2024**. Tal conteúdo são **exigências mínimas**, não limitando a gama de possibilidades a serem ofertadas pelos interessados.

LOCAÇÃO DE IMÓVEL			
ÓRGÃO	CIDADE	POSTOS DE TRABALHO	ÁREA ÚTIL TOTAL
SPRF/RN	Mossoró/RN	TOTAL	entre 150 m ² e 250 m ²
		12	

2. ESPECIFICAÇÃO DO IMÓVEL

2.1. Imóvel para locação na cidade de Mossoró/RN com área total entre 150 m² e 250 m² com a seguinte disposição:

- **Sala de espera e recepção:** uma sala com no mínimo 18 m² com acesso externo para usuário, com acessibilidade para PNE e com instalação elétrica para bebedouro.
- **Banheiro acessível para usuário:** no mínimo 2 (dois), sendo pelo menos 1 (um) para PNE.
- **Banheiro para servidor:** no mínimo 3 (três), sendo pelo menos 1 (um) para PNE.
- **Sala do Chefe da Delegacia:** uma sala, com pelo menos 9 m²
- **Sala operacional:** 1 (uma) sala, com pelo menos 27 m².
- **Sala administrativa:** 1 (uma) sala com pelo menos 9 m².
- **Sala de análise:** 1 (uma) sala com pelo menos 18 m².
- **Auditório:** 1 (uma) sala com pelo menos 30 m².
- **Sala do Núcleo de Policiamento e Fiscalização:** (1)uma sala, com pelo menos 9 m².
- **01 Copa/Cozinha:** cômodo fechado com área mínima de 6 m², equipada com pia, torneira, tomadas de energia e espaço suficiente para colocação de 1 (uma) geladeira, 1 (um) fogão, 1 (um) forno de micro-ondas, mesa de refeição.
- **Sala de apoio ASG:** (1) uma sala, com pelo menos 6 m².
- **Garagem:** área de estacionamento, com capacidade de estacionamento de aproximadamente 8 veículos.

3. DO EDIFÍCIO

3.1. O imóvel ofertado deverá ser composto de modo a garantir plenamente seu uso e fruição,

bem como a independência, a segurança e a privacidade da Instituição.

3.2. O imóvel deverá estar com a infraestrutura adaptada aos padrões da SPRF-RN, totalmente concluída e em condições de operação no momento da entrega das chaves, que deverá ocorrer em até 45 dias:

- a) ser localizado em área que possua fácil e rápido acesso a BR 304, bairro Nova Betânia;
- b) possuir pelo menos 150 m² de área privativa/útil;
- c) possuir circuito para instalações dos aparelhos de ar-condicionado individual por sala/setores;
- d) considerar que a área privativa/útil é aquela efetivamente utilizada pelo setor operacional da SPRF/RN, excluindo-se garagens, sistemas de circulação vertical, escadarias, caixas de elevadores, halls, rampas de acesso, corredores;
- e) possuir habite-se ou documento de igual teor expedido pela Administração Regional;
- f) atender, no ato de entrega das chaves, os critérios de sustentabilidade ambiental conforme a legislação vigente;
- g) possuir acessibilidade para portadores de necessidades especiais sob critérios técnicos da ABNT NBR 9050/2004 e legislações correlatas;
- h) ter pé direito nos locais de permanência prolongada conforme características especificadas pela legislação;
- i) ser atendido com infraestrutura de rede lógica, elétrica, telefônica, de água encanada, de esgoto e coleta de lixo;
- j) possuir estacionamento com no mínimo 8 (oito) vagas, e que atenda a legislação de Mossoró/RN, demarcadas, com dimensões de acordo com o Código de Obras de Mossoró, devendo serem cobertas ou abrigadas;
- k) possuir sistema de combate e prevenção de incêndios, com alvará de vistoria, ou outro documento de igual teor, expedido pelo Corpo de Bombeiros Militar;
- l) possuir reservatório de água potável para atendimento de consumo diário e imprevistos (falta de água), pelo período mínimo de 2 dias de escassez, ou então garantir, por outro meio, o fornecimento de água pelo mesmo período;
- m) utilizar luminárias e lâmpadas com alta eficiência e níveis de iluminação compatíveis com o ambiente (sensor de presença nos locais de uso temporário será valorizado na análise);
- n) possuir torneiras de lavatórios. Torneiras com sensor de fechamento automático ou temporizadas serão valorizadas na análise;
- o) preferencialmente possuir iluminação natural em todos os ambientes;
- p) possuir o mínimo de 05 (cinco) bacias sanitárias e 05 (cinco) lavatórios, distribuídos uniformemente em toda edificação;
- q) preferencialmente possuir bicicletário;
- r) ser acessível e próximo a linhas de ônibus.

3.3. A identificação visual (pinturas e letreiros) do prédio deverá ficar às custas do locador e estar de acordo com o manual de identidade visual da Polícia Rodoviária Federal.

4. DOS LAYOUTS

4.1. Após a seleção da proposta mais adequada conforme critérios da Administração, o proponente deverá fornecer todos os desenhos *as-buit* da edificação em .DWG e .PDF, observando as áreas, os mobiliários, o número de tomadas elétricas e tomadas de lógica, o quantitativo de pessoal de cada ambiente e a disposição dos diversos setores entre si, bem como outras diretrizes da SPRF/RN. A partir das necessidades apresentadas pela SPRF-RN, deverá ser elaborado um layout e executados os

projetos das instalações elétricas de baixa tensão, iluminação e tomadas.

4.2. O layout a ser apresentado deverá respeitar, preferencialmente, a independência da unidade e os ambientes comuns.

4.3. O encargo de construir, instalar e/ou adaptar a edificação ofertada ao *layout* aprovado pela Administração, bem como o de produzir todos os desenhos de *as-built* após a execução do *layout* apresentado pela Administração, separados por disciplina (ex: climatização, instalação elétrica, rede estruturada, instalações hidrossanitárias, etc.), ficará sob responsabilidade do proponente.

5. DOS SISTEMAS DE INSTALAÇÕES E ACABAMENTOS

5.1. Os diversos acabamentos internos poderão ser:

a) pisos: os pisos dos ambientes internos deverão ser em cerâmica, porcelanatos, vinílicos, granitos, etc., com PEI 4 ou 5, lisos ou antiderrapantes, conforme o local de uso. Poderão também ser do tipo elevado de modo que se possa embutir as instalações elétricas e de lógica e que se tenha flexibilidade para mudanças de *layouts* ou futuras adaptações. Os pisos das áreas externas deverão apresentar resistência compatível com o tráfego previsto, observando-se também o atendimento quanto ao não escorregamento e acessibilidade. Deverão ser observadas as sobrecargas a serem utilizadas em cada ambiente e sua compatibilização com as adotadas no projeto estrutural;

b) paredes: nas áreas molhadas deverão ser integralmente revestidas com azulejo cerâmico ou outro material que resista a umidade. Nos demais ambientes poderão ser pintadas com tinta lavável dos tipos PVA, acrílica, lisa, na cor branca, ou outra cor clara, de modo a melhorar a luminosidade do ambiente, ou possuírem outro revestimento de acordo com o projeto de arquitetura;

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

d) divisórias: os ambientes serão definidos preferencialmente por meio de divisórias do tipo *drywall* (gesso acartonado) ou painéis de madeira com mesmo conforto termo-acústico do *drywall* e estética adequados aos padrões da PRF. As divisórias entre salas contíguas serão do tipo painel cego e as divisórias entre salas e área de circulação ou halls serão do tipo painel cego/painel vidro. Todas as divisórias terão altura de piso a teto.

6. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS, ELETRÔNICAS, REDE LÓGICA

6.1. A partir do programa de necessidades e do layout aprovado pela SPRF-RN, deverão ser elaborados e executados os projetos das instalações elétricas, iluminação e tomadas da rede comum (TUGs) e da rede estabilizada (computadores, reprografia, impressoras e servidores), bem como os projetos do sistema de cabeamento lógico estruturado e seus componentes.

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

6.3. Deverá ser apresentando laudo de engenheiro atestando que a carga instalada é suficiente para atender a demanda da SPRF-RN.

6.4. O imóvel deverá, preferencialmente, apresentar iluminação e aeração em todos os compartimentos habitáveis, por intermédio de janelas ou vãos que se comuniquem diretamente com espaços exteriores ou com áreas abertas.

Instalações Elétricas de Baixa Tensão (Iluminação e Tomadas)

6.5. 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 (Associação Brasileira de Normas Técnicas), em particular:

a) NBR 5410 - Instalações Elétricas de Baixa Tensão;

- b) NBR ISO/CIE 8995-1:2013 – Iluminação de ambientes de trabalho; e
- c) NBR 5419 – Proteção de estruturas contra descargas atmosféricas.

6.6. Na inexistência de normas ou em caráter suplementar, poderão ser adotadas outras normas de entidades reconhecidas internacionalmente.

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

- a) alimentação dos quadros da edificação, derivada diretamente da rede de fornecimento pública (COSERN);
- b) circuitos parciais e circuitos terminais de iluminação (interna e externa) e tomadas;
- c) aterramento, compatível com os circuitos previstos;
- d) circuitos de iluminação de emergência;
- e) circuitos para instalações dos aparelhos de ar condicionado (observando-se a disposição em item específico sobre refrigeração) ou similar;
- f) sistema de proteção contra descargas atmosférica (SPDA);
- g) os circuitos para tomadas de uso geral, iluminação, tomadas para aparelhos de ar condicionado e tomadas para rede lógica, deverão ser independentes entre si;
- h) deverá ser previsto disjuntores tipo DR e dispositivos de proteção contra surtos (DPS), de acordo com as exigências e recomendações técnicas da ABNT NBR 5410 e normas correlatas;
- i) a carga a ser prevista para a copa deve levar em conta, no mínimo, a utilização de geladeira/freezer, cafeteira e forno de micro-ondas;
- j) o nível de iluminação deverá ser adequado nos locais destinados aos servidores das unidades, e para os outros locais conforme normas técnicas vigentes;
- k) o imóvel deverá ter um sistema de aterramento indicado para equipamentos eletrônicos sensíveis, microcomputadores e central telefônica, apresentando resistência máxima de acordo com exigências e recomendações técnicas da ABNT e normas correlatas e deverão ser interligados com a malha de terra do sistema de força;
- l) no dimensionamento do sistema elétrico deverá estar incluída uma capacidade de expansão da carga futura de, no mínimo, 20%;
- m) as instalações elétricas deverão ser preferencialmente embutidas, podendo em alguns locais serem aparentes em eletrodutos ou canaletas de PVC (sistema Moldura ou Evolutiva da PIAL ou similar) /Alumínio;
- n) os aterramentos deverão ser atestados pelo instalador conforme parâmetros previstos nas legislações e normas vigentes.

Sistema de Cabeamento Estruturado (Dados/Voz)

6.8. Os projetos e a execução do cabeamento estruturado (Dados/Voz) serão elaborados e executados de acordo com as normas da ABNT e normas oficialmente recomendadas por outras entidades, como as seguintes:

- a) NBR 14565 – Procedimento básico para elaboração de projetos de cabeamento de telecomunicações para rede interna estruturada;
- b) ANSI/EIA/TIA TR-42.7.1 – Cooper Cabling System Workgroup;
- c) ANSI/TIA/EIA-607 Aterramento e Requisitos de Telecomunicações em Edifícios Comerciais;
- d) ANSI/TIA/EIA-568B.2-1 (Balanced Twisted Pair Cabling Components);
- e) ANSI/EIA/TIA-568B – Commercial Building Telecommunications Cabling Standard; e

f) EIA/TIA-569-A – Commercial Building Standard telecommunications Pathways and spaces; e outras.

6.9. A execução das instalações deverá ser realizada em conformidade com as normas ANSI/EIA/TIA568, ISO/IEC 118001, NBR 14565, NBR 5410, Normas da ABNT e demais normas pertinentes e comumente utilizadas nas instalações de equipamentos de informática.

6.10. A instalação deverá contemplar no mínimo os seguintes itens (desta forma, caso seja necessário, este caderno de especificação ficará aberto para novas modificações, especificações e solicitações às quais não foram descritas neste presente caderno de especificação):

a) o cabeamento estruturado deverá prover o compartilhamento de informações e de recursos de telecomunicações;

b) a quantidade de pontos para cerca de 3 access points da rede Wi-Fi, 3 impressoras, ramais telefônicos digitais e será com base do prédio;

c) a rede deverá ser projetada para trafegar Voz/IP e Dados em velocidades Gigabit Ethernet / Fast-Ethernet/ Ethernet;

d) todos os materiais que formarão a rede estruturada (dados/voz), tais como conectores, caixas, tampas, tomadas, cabos, *line cords*, ares condicionados, deverão ser fornecidos pelo locador, ser de empresas consolidadas no mercado, ser preferencialmente do mesmo fabricante e, também preferencialmente, possuir certificado ISO 9001;

e) todos os materiais que formarão a rede estruturada deverão ter garantia do(s) fabricante(s), tais como conectores, caixas, tampas, tomadas, cabos e *line cords*;

f) os armários de telecomunicação (racks fechados e abertos, bastidores, etc) terão como função principal acomodar de forma organizada e segura os componentes de concentração do cabeamento vertical e horizontal e os equipamentos como os switches, patch e distribuidores ópticos (DIOs);

g) os ativos de rede que demandem instalação em rack deverão ser instalados em um único ambiente;

h) no QDG deverá haver disjuntores independentes por rack (circuitos elétricos separados, por rack);

i) o quantitativo de tomadas elétricas para o rack deverá ser de acordo com o número de equipamentos que serão instalados nesse ambiente, sendo cerca de 5 tomadas que passaram por um *nobreak* de propriedade da PRF.

j) o locador deverá realizar a instalação dos racks abertos (tipo colmeia) e fechados, e os ares condicionados da unidade;

k) a infraestrutura externa de telefonia também deverá seguir o padrão exigido pela operadora de telefonia, ou seja, com entrada própria e separada da energia elétrica para a passagem dos cabos ópticos do poste na rua até o DG interno;

l) o cabeamento horizontal deverá ser constituído por cabos do tipo UTP (Unshielded Twisted Pairs), assegurando velocidades de transmissão de Gigabit Ethernet, aderentes às normas EIA/TIA TSB 36 ISO/IEC 11801, Categoria 5; a distância máxima entre o ponto de instalação do equipamento ativo e o ponto de saída para estações de trabalho será de, no máximo, 90 metros;

m) todo ponto de saída deverá ser equipada com uma tomada do tipo RJ-45;

n) todas as tomadas lógicas, patch panels, cabos, plugues, patch cords, *line cords*, distribuidores ópticos, racks abertos (tipo colmeia) e fechados, ares condicionados e os demais equipamentos especificados deverão atender uma rede de dados de alta velocidade projetada para a categoria 5 ou superior (todos esses equipamentos serão fornecidos pelo locador);

o) o locador deverá prover a identificação dos pontos de saída (rede lógica), cabos, patch panels, voice panels, dutos, canaletas, *line cords*, distribuidores ópticos, racks;

p) as instalações de infraestrutura de eletrocalhas, canaletas e tubulações deverão atender rigorosamente às determinações da norma TIA/EIA 569-A;

q) o locador deverá realizar a certificação do cabeamento estruturado, para comprovação do atendimento dos padrões definidos pela Norma (ANSI/EIA/TIA 568-A) - Categoria 5 ou superior, utilizando analisador de cabos do tipo OminiScanner2 ou similar;

r) o locador deverá entregar a rede estruturada (dados) e os ares condicionados em perfeito estado de funcionamento;

s) em caso necessário, a instalação deverá ser tecnicamente expansível em até 20%, de maneira a se evitar arranjos e adaptações precárias quando do surgimento de necessidades futuras;

t) todos os racks e equipamentos deverão ser aterrados a fim de evitar campos magnéticos;

u) os seguintes equipamentos serão fornecidos pela SPRF-RN: racks fechados, switches roteadores, access points.

7. INSTALAÇÕES DE REFRIGERAÇÃO

7.1. O projeto deverá ser elaborado de acordo com as normas da ABNT, atentando-se para o *layout* dos diversos ambientes, a localização das unidades evaporadoras, condensadoras, drenos e suportes.

7.2. Todos os materiais utilizados e todos os procedimentos adotados na elaboração dos projetos obedecerão rigorosamente as normas pertinentes, de forma a garantir a qualidade e a padronização das instalações.

7.3. As unidades evaporadoras e condensadoras serão fornecidas pela SPRF-RN.

8. INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS

8.1. As instalações deverão ser executadas de acordo com as normas da ABNT e as premissas destas especificações.

8.2. Todos os materiais a serem utilizados e todos os procedimentos adotados na execução das instalações, obedecerão rigorosamente às normas pertinentes, de forma a garantir a qualidade e a padronização e longevidade das instalações.

8.3. Deverão ser previstos:

a) banheiros em número compatível com a lotação do prédio, dimensionados segundo exigências do Código de Obras de Mossoró, inclusive os de acessibilidade;

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

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

d) portas com trancas nos boxes dos banheiros;

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

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

9. PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO

9.1. O projeto e a execução dos serviços deverão seguir as Normas da ABNT e as determinações do Corpo de Bombeiros.

- 9.2. Os principais componentes a serem considerados no sistema são:
- a) acionadores sonoro-manuais, do tipo “quebra vidro”;
 - b) aviso sonoro, tipo sirene;
 - c) sinalização de emergência;
 - d) extintores de acordo com o tipo de fogo.
- 9.3. A instalação de todos estes itens não é condição obrigatória para a escolha do imóvel, sendo aceitos apenas os mínimos exigidos pelo Corpo de Bombeiros.

10. SINALIZAÇÃO

10.1. A sinalização e Comunicação Visual, tanto interna quanto externa, serão definidas após a escolha da melhor proposta, ficando sua responsabilidade definida pelas partes mediante negociação posterior.

11. DA MANIFESTAÇÃO DE INTERESSE (PROPOSTA)

11.1. De modo a permitir a análise das condições de oferta do mercado imobiliário local e sua adequação ao padrão exigido pela SPRF/RN, as propostas deverão apresentar, como condição mínima para que sejam analisadas, os seguintes tópicos:

- a) caso possua condomínio, indicar o preço médio mensal em relação à área locada, englobando os serviços nele enquadrados (necessária a discriminação dos serviços de responsabilidade do condomínio);
- b) valor por metro quadrado e total da proposta;
- c) indicação das especificações técnicas do imóvel, atendendo as exigências mínimas do Anexo I - Caderno de Especificações, com memorial descritivo, planta baixa e fotos recentes;
- d) área útil/privativa disponível no imóvel;
- e) área construída total;
- f) quantitativo de vagas de estacionamento a ser disponibilizado exclusivamente para a área útil a ser locada sem custo para o locatário, com espaço para no mínimo 08 veículos de porte médio em local privativo, sendo em local coberto;
- g) localização do imóvel conforme letra “a”, do item 2 – Do Edifício;
- h) declaração de que o imóvel tem condições de ser adequado às especificações constantes neste Caderno, com apresentação de memorial descritivo, folders e desenhos de arquitetura, caso julgue necessário e que será adaptado sem adicional dos preços apresentados;
- i) identificação dos proprietários e seus procuradores, se for o caso, e identificação dos responsáveis legais para assinatura do contrato;
- j) procurações ou instrumentos dando poderes para quem assina a proposta;
- k) correio eletrônico e número de telefone para contato; e
- l) validade mínima das condições oferecidas: 180 dias.

12. CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS OFERTADOS

12.1. A Administração constituirá uma comissão, no caso da identificação de mais de um imóvel, composta por servidores da SPRF/RN, para analisar as propostas que forem apresentadas. Os critérios de avaliação técnica serão realizados em estrita conformidade com os princípios da legalidade, isonomia, impessoalidade, moralidade, publicidade, probidade administrativa, eficiência e segurança jurídica. A

classificação e seleção da melhor proposta levará em consideração os critérios de conveniência e finalidade do imóvel pretendido pela Administração e o valor pretendido para a locação. Dos imóveis ofertados que atendam os termos deste chamamento, a comissão valorizará os seguintes aspectos, sendo que não há prioridade na lista abaixo:

- a) preço;
- b) proximidade com a BR-304;
- c) eficiência ambiental (coleta seletiva e respectiva destinação dos resíduos, reuso de água, uso de energia solar, certificações ambientais, equipamentos com tecnologia que poupem os recursos naturais, etc.); e
- d) atendimento aos seguintes requisitos preferenciais contidos neste caderno:
 - com administração/condomínio;
 - sistemas de refrigeração com acionamento individual por sala/setores;
 - pontos de iluminação natural em todos os ambientes; e

12.2. Serão desclassificadas as propostas que:

- a) Não apresentarem valores estimados para a letra “a” do item 11 deste caderno, exceto se o prédio for primeira locação;
- b) não se enquadrarem nos requisitos do item 2 - Do Edifício;
- c) não apresentarem a declaração constante na letra “h” do item 11; e
- d) não apresentarem as procurações ou instrumentos constantes na letra “j” do item 11.

13. MANUTENÇÃO PREDIAL

13.1. A manutenção predial, inclusive a troca de extintores, manutenção de elevadores e de gerador (quanto aplicável), deverá ser por conta do locador, e deverá ocorrer em :

- 13.1.1. Máximo de 3 dias úteis no caso de manutenção preventiva;
- 13.1.2. Máximo de 1 dias úteis no caso de manutenção corretiva;
- 13.1.3. Máximo de 3 horas no caso de manutenção emergencial.

14. DOCUMENTOS TÉCNICOS A SEREM FORNECIDOS À SPRF/RN QUANDO DA ENTREGA DO IMÓVEL

14.1. Cópias dos desenhos *as-built* após adequação do layout (instalações elétricas, hidrossanitárias, de climatização, etc.) deverão ser entregues pelo locador no imóvel.



Referência: Processo nº 08664.006711/2024-71



SEI nº 60481364



MINISTÉRIO DA JUSTIÇA E SEGURANÇA PÚBLICA
POLÍCIA RODOVIÁRIA FEDERAL
SUPERINTENDÊNCIA DA POLÍCIA RODOVIÁRIA FEDERAL NO RIO GRANDE DO NORTE

ANEXO I - ESTUDO DE NECESSIDADES

1. GENERALIDADES

1.1. Este documento tem por objetivo fornecer as especificações básicas que deverão ser seguidas para o atendimento ao Chamamento Público nº **XX/2024**. Tal conteúdo são **exigências mínimas**, não limitando a gama de possibilidades a serem ofertadas pelos interessados.

LOCAÇÃO DE IMÓVEL			
ÓRGÃO	CIDADE	POSTOS DE TRABALHO	ÁREA ÚTIL TOTAL
SPRF/RN	Mossoró/RN	TOTAL	
		12	

2. ESPECIFICAÇÃO DO IMÓVEL

2.1. Imóvel para locação na cidade de Mossoró/RN com área total entre 150 m² e 250 m² com a seguinte disposição:

- **Sala de espera e recepção:** uma sala com no mínimo 18 m² com acesso externo para usuário, com acessibilidade para PNE e com instalação elétrica para bebedouro.
- **Banheiro acessível para usuário:** no mínimo 2 (dois), sendo pelo menos 1 (um) para PNE.
- **Banheiro para servidor:** no mínimo 3 (três), sendo pelo menos 1 (um) para PNE.
- **Sala do Chefe da Delegacia:** uma sala, com pelo menos 9 m²
- **Sala operacional:** 1 (uma) sala, com pelo menos 27 m².
- **Sala administrativa:** 1 (uma) sala com pelo menos 9 m².
- **Sala de análise:** 1 (uma) sala com pelo menos 18 m².
- **Auditório:** 1 (uma) sala com pelo menos 30 m².
- **Sala do Núcleo de Policiamento e Fiscalização:** (1)uma sala, com pelo menos 9 m².
- **01 Copa/Cozinha:** cômodo fechado com área mínima de 6 m², equipada com pia, torneira, tomadas de energia e espaço suficiente para colocação de 1 (uma) geladeira, 1 (um) fogão, 1 (um) forno de micro-ondas, mesa de refeição.
- **Sala de apoio ASG:** (1) uma sala, com pelo menos 6 m².
- **Garagem:** área de estacionamento, com capacidade de estacionamento de aproximadamente 8 veículos.

3. DO EDIFÍCIO

3.1. O imóvel ofertado deverá ser composto de modo a garantir plenamente seu uso e fruição,

bem como a independência, a segurança e a privacidade da Instituição.

3.2. O imóvel deverá estar com a infraestrutura adaptada aos padrões da SPRF-RN, totalmente concluída e em condições de operação no momento da entrega das chaves, que deverá ocorrer em até 45 dias:

- a) ser localizado em área que possua fácil e rápido acesso a BR 304, bairro Nova Betânia;
- b) possuir pelo menos 150 m² de área privativa/útil;
- c) possuir circuito para instalações dos aparelhos de ar-condicionado individual por sala/setores;
- d) considerar que a área privativa/útil é aquela efetivamente utilizada pelo setor operacional da SPRF/RN, excluindo-se garagens, sistemas de circulação vertical, escadarias, caixas de elevadores, halls, rampas de acesso, corredores;
- e) possuir habite-se ou documento de igual teor expedido pela Administração Regional;
- f) atender, no ato de entrega das chaves, os critérios de sustentabilidade ambiental conforme a legislação vigente;
- g) possuir acessibilidade para portadores de necessidades especiais sob critérios técnicos da ABNT NBR 9050/2004 e legislações correlatas;
- h) ter pé direito nos locais de permanência prolongada conforme características especificadas pela legislação;
- i) ser atendido com infraestrutura de rede lógica, elétrica, telefônica, de água encanada, de esgoto e coleta de lixo;
- j) possuir estacionamento com no mínimo 8 (oito) vagas, e que atenda a legislação de Mossoró/RN, demarcadas, com dimensões de acordo com o Código de Obras de Mossoró, devendo serem cobertas ou abrigadas;
- k) possuir sistema de combate e prevenção de incêndios, com alvará de vistoria, ou outro documento de igual teor, expedido pelo Corpo de Bombeiros Militar;
- l) possuir reservatório de água potável para atendimento de consumo diário e imprevistos (falta de água), pelo período mínimo de 2 dias de escassez, ou então garantir, por outro meio, o fornecimento de água pelo mesmo período;
- m) utilizar luminárias e lâmpadas com alta eficiência e níveis de iluminação compatíveis com o ambiente (sensor de presença nos locais de uso temporário será valorizado na análise);
- n) possuir torneiras de lavatórios. Torneiras com sensor de fechamento automático ou temporizadas serão valorizadas na análise;
- o) preferencialmente possuir iluminação natural em todos os ambientes;
- p) possuir o mínimo de 05 (cinco) bacias sanitárias e 05 (cinco) lavatórios, distribuídos uniformemente em toda edificação;
- q) preferencialmente possuir bicicletário;
- r) ser acessível e próximo a linhas de ônibus.

3.3. A identificação visual (pinturas e letreiros) do prédio deverá ficar às custas do locador e estar de acordo com o manual de identidade visual da Polícia Rodoviária Federal.

4. DOS LAYOUTS

4.1. Após a seleção da proposta mais adequada conforme critérios da Administração, o proponente deverá fornecer todos os desenhos *as-buit* da edificação em .DWG e .PDF, observando as áreas, os mobiliários, o número de tomadas elétricas e tomadas de lógica, o quantitativo de pessoal de cada ambiente e a disposição dos diversos setores entre si, bem como outras diretrizes da SPRF/RN. A partir das necessidades apresentadas pela SPRF-RN, deverá ser elaborado um layout e executados os

projetos das instalações elétricas de baixa tensão, iluminação e tomadas.

4.2. O layout a ser apresentado deverá respeitar, preferencialmente, a independência da unidade e os ambientes comuns.

4.3. O encargo de construir, instalar e/ou adaptar a edificação ofertada ao *layout* aprovado pela Administração, bem como o de produzir todos os desenhos de *as-built* após a execução do *layout* apresentado pela Administração, separados por disciplina (ex: climatização, instalação elétrica, rede estruturada, instalações hidrossanitárias, etc.), ficará sob responsabilidade do proponente.

5. DOS SISTEMAS DE INSTALAÇÕES E ACABAMENTOS

5.1. Os diversos acabamentos internos poderão ser:

a) pisos: os pisos dos ambientes internos deverão ser em cerâmica, porcelanatos, vinílicos, granitos, etc., com PEI 4 ou 5, lisos ou antiderrapantes, conforme o local de uso. Poderão também ser do tipo elevado de modo que se possa embutir as instalações elétricas e de lógica e que se tenha flexibilidade para mudanças de *layouts* ou futuras adaptações. Os pisos das áreas externas deverão apresentar resistência compatível com o tráfego previsto, observando-se também o atendimento quanto ao não escorregamento e acessibilidade. Deverão ser observadas as sobrecargas a serem utilizadas em cada ambiente e sua compatibilização com as adotadas no projeto estrutural;

b) paredes: nas áreas molhadas deverão ser integralmente revestidas com azulejo cerâmico ou outro material que resista a umidade. Nos demais ambientes poderão ser pintadas com tinta lavável dos tipos PVA, acrílica, lisa, na cor branca, ou outra cor clara, de modo a melhorar a luminosidade do ambiente, ou possuírem outro revestimento de acordo com o projeto de arquitetura;

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

d) divisórias: os ambientes serão definidos preferencialmente por meio de divisórias do tipo *drywall* (gesso acartonado) ou painéis de madeira com mesmo conforto termo-acústico do *drywall* e estética adequados aos padrões da PRF. As divisórias entre salas contíguas serão do tipo painel cego e as divisórias entre salas e área de circulação ou halls serão do tipo painel cego/painel vidro. Todas as divisórias terão altura de piso a teto.

6. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS, ELETRÔNICAS, REDE LÓGICA

6.1. A partir do programa de necessidades e do layout aprovado pela SPRF-RN, deverão ser elaborados e executados os projetos das instalações elétricas, iluminação e tomadas da rede comum (TUGs) e da rede estabilizada (computadores, reprografia, impressoras e servidores), bem como os projetos do sistema de cabeamento lógico estruturado e seus componentes.

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

6.3. Deverá ser apresentando laudo de engenheiro atestando que a carga instalada é suficiente para atender a demanda da SPRF-RN.

6.4. O imóvel deverá, preferencialmente, apresentar iluminação e aeração em todos os compartimentos habitáveis, por intermédio de janelas ou vãos que se comuniquem diretamente com espaços exteriores ou com áreas abertas.

Instalações Elétricas de Baixa Tensão (Iluminação e Tomadas)

6.5. 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 (Associação Brasileira de Normas Técnicas), em particular:

a) NBR 5410 - Instalações Elétricas de Baixa Tensão;

- b) NBR ISO/CIE 8995-1:2013 – Iluminação de ambientes de trabalho; e
- c) NBR 5419 – Proteção de estruturas contra descargas atmosféricas.

6.6. Na inexistência de normas ou em caráter suplementar, poderão ser adotadas outras normas de entidades reconhecidas internacionalmente.

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

- a) alimentação dos quadros da edificação, derivada diretamente da rede de fornecimento pública (COSERN);
- b) circuitos parciais e circuitos terminais de iluminação (interna e externa) e tomadas;
- c) aterramento, compatível com os circuitos previstos;
- d) circuitos de iluminação de emergência;
- e) circuitos para instalações dos aparelhos de ar condicionado (observando-se a disposição em item específico sobre refrigeração) ou similar;
- f) sistema de proteção contra descargas atmosférica (SPDA);
- g) os circuitos para tomadas de uso geral, iluminação, tomadas para aparelhos de ar condicionado e tomadas para rede lógica, deverão ser independentes entre si;
- h) deverá ser previsto disjuntores tipo DR e dispositivos de proteção contra surtos (DPS), de acordo com as exigências e recomendações técnicas da ABNT NBR 5410 e normas correlatas;
- i) a carga a ser prevista para a copa deve levar em conta, no mínimo, a utilização de geladeira/freezer, cafeteira e forno de micro-ondas;
- j) o nível de iluminação deverá ser adequado nos locais destinados aos servidores das unidades, e para os outros locais conforme normas técnicas vigentes;
- k) o imóvel deverá ter um sistema de aterramento indicado para equipamentos eletrônicos sensíveis, microcomputadores e central telefônica, apresentando resistência máxima de acordo com exigências e recomendações técnicas da ABNT e normas correlatas e deverão ser interligados com a malha de terra do sistema de força;
- l) no dimensionamento do sistema elétrico deverá estar incluída uma capacidade de expansão da carga futura de, no mínimo, 20%;
- m) as instalações elétricas deverão ser preferencialmente embutidas, podendo em alguns locais serem aparentes em eletrodutos ou canaletas de PVC (sistema Moldura ou Evolutiva da PIAL ou similar) /Alumínio;
- n) os aterramentos deverão ser atestados pelo instalador conforme parâmetros previstos nas legislações e normas vigentes.

Sistema de Cabeamento Estruturado (Dados/Voz)

6.8. Os projetos e a execução do cabeamento estruturado (Dados/Voz) serão elaborados e executados de acordo com as normas da ABNT e normas oficialmente recomendadas por outras entidades, como as seguintes:

- a) NBR 14565 – Procedimento básico para elaboração de projetos de cabeamento de telecomunicações para rede interna estruturada;
- b) ANSI/EIA/TIA TR-42.7.1 – Cooper Cabling System Workgroup;
- c) ANSI/TIA/EIA-607 Aterramento e Requisitos de Telecomunicações em Edifícios Comerciais;
- d) ANSI/TIA/EIA-568B.2-1 (Balanced Twisted Pair Cabling Components);
- e) ANSI/EIA/TIA-568B – Commercial Building Telecommunications Cabling Standard; e

f) EIA/TIA-569-A – Commercial Building Standard telecommunications Pathways and spaces; e outras.

6.9. A execução das instalações deverá ser realizada em conformidade com as normas ANSI/EIA/TIA568, ISO/IEC 118001, NBR 14565, NBR 5410, Normas da ABNT e demais normas pertinentes e comumente utilizadas nas instalações de equipamentos de informática.

6.10. A instalação deverá contemplar no mínimo os seguintes itens (desta forma, caso seja necessário, este caderno de especificação ficará aberto para novas modificações, especificações e solicitações às quais não foram descritas neste presente caderno de especificação):

a) o cabeamento estruturado deverá prover o compartilhamento de informações e de recursos de telecomunicações;

b) a quantidade de pontos para cerca de 3 access points da rede Wi-Fi, 3 impressoras, ramais telefônicos digitais e será com base do prédio;

c) a rede deverá ser projetada para trafegar Voz/IP e Dados em velocidades Gigabit Ethernet / Fast-Ethernet/ Ethernet;

d) todos os materiais que formarão a rede estruturada (dados/voz), tais como conectores, caixas, tampas, tomadas, cabos, *line cords*, ares condicionados, deverão ser fornecidos pelo locador, ser de empresas consolidadas no mercado, ser preferencialmente do mesmo fabricante e, também preferencialmente, possuir certificado ISO 9001;

e) todos os materiais que formarão a rede estruturada deverão ter garantia do(s) fabricante(s), tais como conectores, caixas, tampas, tomadas, cabos e *line cords*;

f) os armários de telecomunicação (racks fechados e abertos, bastidores, etc) terão como função principal acomodar de forma organizada e segura os componentes de concentração do cabeamento vertical e horizontal e os equipamentos como os switches, patch e distribuidores ópticos (DIOs);

g) os ativos de rede que demandem instalação em rack deverão ser instalados em um único ambiente;

h) no QDG deverá haver disjuntores independentes por rack (circuitos elétricos separados, por rack);

i) o quantitativo de tomadas elétricas para o rack deverá ser de acordo com o número de equipamentos que serão instalados nesse ambiente, sendo cerca de 5 tomadas que passaram por um *nobreak* de propriedade da PRF.

j) o locador deverá realizar a instalação dos racks abertos (tipo colmeia) e fechados, e os ares condicionados da unidade;

k) a infraestrutura externa de telefonia também deverá seguir o padrão exigido pela operadora de telefonia, ou seja, com entrada própria e separada da energia elétrica para a passagem dos cabos ópticos do poste na rua até o DG interno;

l) o cabeamento horizontal deverá ser constituído por cabos do tipo UTP (Unshielded Twisted Pairs), assegurando velocidades de transmissão de Gigabit Ethernet, aderentes às normas EIA/TIA TSB 36 ISO/IEC 11801, Categoria 5; a distância máxima entre o ponto de instalação do equipamento ativo e o ponto de saída para estações de trabalho será de, no máximo, 90 metros;

m) todo ponto de saída deverá ser equipada com uma tomada do tipo RJ-45;

n) todas as tomadas lógicas, patch panels, cabos, plugues, patch cords, *line cords*, distribuidores ópticos, racks abertos (tipo colmeia) e fechados, ares condicionados e os demais equipamentos especificados deverão atender uma rede de dados de alta velocidade projetada para a categoria 5 ou superior (todos esses equipamentos serão fornecidos pelo locador);

o) o locador deverá prover a identificação dos pontos de saída (rede lógica), cabos, patch panels, voice panels, dutos, canaletas, *line cords*, distribuidores ópticos, racks;

p) as instalações de infraestrutura de eletrocalhas, canaletas e tubulações deverão atender rigorosamente às determinações da norma TIA/EIA 569-A;

q) o locador deverá realizar a certificação do cabeamento estruturado, para comprovação do atendimento dos padrões definidos pela Norma (ANSI/EIA/TIA 568-A) - Categoria 5 ou superior, utilizando analisador de cabos do tipo OminiScanner2 ou similar;

r) o locador deverá entregar a rede estruturada (dados) e os ares condicionados em perfeito estado de funcionamento;

s) em caso necessário, a instalação deverá ser tecnicamente expansível em até 20%, de maneira a se evitar arranjos e adaptações precárias quando do surgimento de necessidades futuras;

t) todos os racks e equipamentos deverão ser aterrados a fim de evitar campos magnéticos;

u) os seguintes equipamentos serão fornecidos pela SPRF-RN: racks fechados, switches roteadores, access points.

7. INSTALAÇÕES DE REFRIGERAÇÃO

7.1. O projeto deverá ser elaborado de acordo com as normas da ABNT, atentando-se para o *layout* dos diversos ambientes, a localização das unidades evaporadoras, condensadoras, drenos e suportes.

7.2. Todos os materiais utilizados e todos os procedimentos adotados na elaboração dos projetos obedecerão rigorosamente as normas pertinentes, de forma a garantir a qualidade e a padronização das instalações.

7.3. As unidades evaporadoras e condensadoras serão fornecidas pela SPRF-RN.

8. INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS

8.1. As instalações deverão ser executadas de acordo com as normas da ABNT e as premissas destas especificações.

8.2. Todos os materiais a serem utilizados e todos os procedimentos adotados na execução das instalações, obedecerão rigorosamente às normas pertinentes, de forma a garantir a qualidade e a padronização e longevidade das instalações.

8.3. Deverão ser previstos:

a) banheiros em número compatível com a lotação do prédio, dimensionados segundo exigências do Código de Obras de Mossoró, inclusive os de acessibilidade;

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

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

d) portas com trancas nos boxes dos banheiros;

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

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

9. PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO

9.1. O projeto e a execução dos serviços deverão seguir as Normas da ABNT e as determinações do Corpo de Bombeiros.

- 9.2. Os principais componentes a serem considerados no sistema são:
- a) acionadores sonoro-manuais, do tipo “quebra vidro”;
 - b) aviso sonoro, tipo sirene;
 - c) sinalização de emergência;
 - d) extintores de acordo com o tipo de fogo.
- 9.3. A instalação de todos estes itens não é condição obrigatória para a escolha do imóvel, sendo aceitos apenas os mínimos exigidos pelo Corpo de Bombeiros.

10. SINALIZAÇÃO

10.1. A sinalização e Comunicação Visual, tanto interna quanto externa, serão definidas após a escolha da melhor proposta, ficando sua responsabilidade definida pelas partes mediante negociação posterior.

11. DA MANIFESTAÇÃO DE INTERESSE (PROPOSTA)

11.1. De modo a permitir a análise das condições de oferta do mercado imobiliário local e sua adequação ao padrão exigido pela SPRF/RN, as propostas deverão apresentar, como condição mínima para que sejam analisadas, os seguintes tópicos:

- a) caso possua condomínio, indicar o preço médio mensal em relação à área locada, englobando os serviços nele enquadrados (necessária a discriminação dos serviços de responsabilidade do condomínio);
- b) valor por metro quadrado e total da proposta;
- c) indicação das especificações técnicas do imóvel, atendendo as exigências mínimas do Anexo I - Caderno de Especificações, com memorial descritivo, planta baixa e fotos recentes;
- d) área útil/privativa disponível no imóvel;
- e) área construída total;
- f) quantitativo de vagas de estacionamento a ser disponibilizado exclusivamente para a área útil a ser locada sem custo para o locatário, com espaço para no mínimo 08 veículos de porte médio em local privativo, sendo em local coberto;
- g) localização do imóvel conforme letra “a”, do item 2 – Do Edifício;
- h) declaração de que o imóvel tem condições de ser adequado às especificações constantes neste Caderno, com apresentação de memorial descritivo, folders e desenhos de arquitetura, caso julgue necessário e que será adaptado sem adicional dos preços apresentados;
- i) identificação dos proprietários e seus procuradores, se for o caso, e identificação dos responsáveis legais para assinatura do contrato;
- j) procurações ou instrumentos dando poderes para quem assina a proposta;
- k) correio eletrônico e número de telefone para contato; e
- l) validade mínima das condições oferecidas: 180 dias.

12. CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS OFERTADOS

12.1. A Administração constituirá uma comissão, no caso da identificação de mais de um imóvel, composta por servidores da SPRF/RN, para analisar as propostas que forem apresentadas. Os critérios de avaliação técnica serão realizados em estrita conformidade com os princípios da legalidade, isonomia, impessoalidade, moralidade, publicidade, probidade administrativa, eficiência e segurança jurídica. A

classificação e seleção da melhor proposta levará em consideração os critérios de conveniência e finalidade do imóvel pretendido pela Administração e o valor pretendido para a locação. Dos imóveis ofertados que atendam os termos deste chamamento, a comissão valorizará os seguintes aspectos, sendo que não há prioridade na lista abaixo:

- a) preço;
- b) proximidade com a BR-304;
- c) eficiência ambiental (coleta seletiva e respectiva destinação dos resíduos, reuso de água, uso de energia solar, certificações ambientais, equipamentos com tecnologia que poupem os recursos naturais, etc.); e
- d) atendimento aos seguintes requisitos preferenciais contidos neste caderno:
 - com administração/condomínio;
 - sistemas de refrigeração com acionamento individual por sala/setores;
 - pontos de iluminação natural em todos os ambientes; e

12.2. Serão desclassificadas as propostas que:

- a) Não apresentarem valores estimados para a letra “a” do item 11 deste caderno, exceto se o prédio for primeira locação;
- b) não se enquadrarem nos requisitos do item 2 - Do Edifício;
- c) não apresentarem a declaração constante na letra “h” do item 11; e
- d) não apresentarem as procurações ou instrumentos constantes na letra “j” do item 11.

13. MANUTENÇÃO PREDIAL

13.1. A manutenção predial, inclusive a troca de extintores, manutenção de elevadores e de gerador (quanto aplicável), deverá ser por conta do locador, e deverá ocorrer em :

- 13.1.1. Máximo de 3 dias úteis no caso de manutenção preventiva;
- 13.1.2. Máximo de 1 dias úteis no caso de manutenção corretiva;
- 13.1.3. Máximo de 3 horas no caso de manutenção emergencial.

14. DOCUMENTOS TÉCNICOS A SEREM FORNECIDOS À SPRF/RN QUANDO DA ENTREGA DO IMÓVEL

14.1. Cópias dos desenhos *as-built* após adequação do layout (instalações elétricas, hidrossanitárias, de climatização, etc.) deverão ser entregues pelo locador no imóvel.

PRF

Documento assinado eletronicamente por **FRANCISCO DE ASSIS MIRANDA PINHEIRO NETO**, **Policia Rodoviário(a) Federal**, em 23/10/2024, às 15:10, horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 10, § 2º, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, no art. 4º, § 3º, do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020, e no art. 42 da Instrução Normativa nº 116/DG/PRF, de 16 de fevereiro de 2018.

PRF

Documento assinado eletronicamente por **MATHEUS PAIVA DE ARAUJO FONSECA**, **Policia Rodoviário(a) Federal**, em 23/10/2024, às 15:55, horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 10, § 2º, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, no art. 4º, § 3º, do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020, e no art. 42 da Instrução Normativa nº 116/DG/PRF, de 16 de fevereiro de 2018.



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <https://sei.prf.gov.br/verificar>, informando o código verificador **60481364** e o código CRC **2ACC95E3**.



Referência: Processo nº 08664.006711/2024-71



SEI nº 60481364