



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
MJSP - POLÍCIA FEDERAL
SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DE POLÍCIA FEDERAL NO MARANHÃO - SR/PF/MA

Edital nº 01/2020 - Chamamento Público/2020-SELOG/SR/PF/MA

Processo nº 08310.003886/2020-11

CHAMAMENTO PÚBLICO

Torna-se público, para conhecimento dos interessados, que a Superintendência Regional da Polícia Federal no Maranhão, por meio da Comissão constituída pela Portaria nº 351/2020 - GAB/SR/PF/MA, de 16 de novembro de 2020, sediada na Av. Daniel de La Touche, 4.000, COHAMA, CEP 65.071-115, realizará seleção de proposta de locação para instalação da nova sede da Polícia Federal no Maranhão. Esta contratação, através de chamamento público, está lastreada no Art. 5º, inciso II c/c Art. 37, *caput* c/c Art. 37, inciso XXI da Constituição Federal de 1988, ao Art. 3º da Lei 8.666/93 e, no que couber, em todos os demais dispositivos e ao Artigo 2º da Lei nº 9.784/99.

1. DO OBJETO:

1.1. Prospecção do mercado imobiliário em São Luís/MA, visando selecionar imóvel para eventual futura locação para abrigar a sede da Superintendência Regional de Polícia Federal em São Luís/MA.

2. DO IMÓVEL DESEJADO:

2.1. O imóvel deve estar totalmente construído, inclusive com a realização das adaptações necessárias ao *layout* da unidade (divisórias, redes elétrica, hidráulica, lógica etc.), em até 90 (noventa) dias corridos, contados a partir da assinatura do contrato, podendo ser prorrogado mediante justificativa fundamentada da contratada e anuência da contratante.

2.2. O imóvel proposto deverá ser destinado preferencialmente para uso exclusivo pela Polícia Federal.

3. DOS REQUISITOS MÍNIMOS:

3.1. O imóvel deverá atender aos seguintes requisitos mínimos:

3.1.1. Área construída de, aproximadamente, 3.000 m² exclusivamente para o desempenho das atividades de servidores e colaboradores, considerando escritórios, banheiros, depósitos e corredores, excluindo áreas de galpões e estacionamentos.

3.1.2. Vagas de garagem exclusivas para viaturas da Polícia Federal: 100 (cem) vagas, sendo, no mínimo, 60 (sessenta) cobertas.

3.1.3. Capacidade mínima para 220 (duzentas e vinte) pessoas.

- 3.1.4. Climatização: preferencialmente sistema em funcionamento em toda a área de escritório, ou com instalação elétrica que suporte o quantitativo de ar condicionado necessário para toda a área que necessite climatização.
- 3.1.5. Subestação elétrica: em plena condição de funcionamento e com capacidade para atender a toda demanda/carga elétrica de equipamentos, inclusive elevadores, computadores e aparelhos de ar-condicionado em todas as dependências.
- 3.1.6. Elétrica, lógica, telefonia e hidráulica: em plenas condições de funcionamento em todo o prédio, com tomadas e torneiras instaladas.
- 3.1.7. O imóvel deverá dispor de Habite-se, Alvará do Corpo de Bombeiros e demais documentações necessárias.
- 3.1.8. O pagamento do primeiro aluguel fica condicionado a comprovação do Habite-se e do Alvará do Corpo de Bombeiros a que se refere o item anterior.
- 3.1.8.1. O Plano de Segurança Contra Incêndio e Pânico deverá, no mínimo, estar protocolizado perante o Corpo de Bombeiros, podendo ser finalizado durante a execução do contrato, às expensas da LOCADORA.
- 3.1.9. Banheiros em bom estado de conservação e em quantidade suficiente para o total de 220 (duzentos e vinte) pessoas, sendo obrigatória a existência de pelo menos dois banheiros para portador de necessidades especiais, preferencialmente em pavimento térreo.
- 3.1.10. O edifício deve ser acessível para portadores de necessidades especiais, conforme exigências da NBR.9.050/2015 e Decreto 5.296, de 02/12/2004.
- 3.1.11. Caso seja edifício vertical com mais de três andares, deverá dispor de pelo menos dois elevadores em plenas condições de funcionamento.
- 3.1.12. Sistema de proteção contra descargas atmosféricas (SPDA) instalado e funcional.

4. ADAPTAÇÕES E AÇÕES A SEREM REALIZADAS ÀS EXPENSAS DO LOCADOR ESCOLHIDO, ANTES DA OCUPAÇÃO DO PRÉDIO PELA SR/PF/MA:

- 4.1. Dedetização e desratização completa, comprovada por meio de certificado.
- 4.2. Lavagem de todos os tanques, comprovada por meio de certificado.
- 4.3. Instalação de exaustores nos depósitos para entorpecentes.
- 4.4. Caso não exista sistema de climatização em pleno funcionamento, devem ser realizadas adaptações de tubulações e elétrica para splits hi-wall e cassete, em toda a área de escritórios.
- 4.5. Instalação de lâmpadas LED em todas as dependências.
- 4.6. Instalação de câmeras e cabeamento lógico e elétrico para cobertura de áreas de acesso, áreas externas, estacionamento e corredores internos.
- 4.7. Adaptação de muros exteriores, que devem ter altura mínima de 2,5m e equipados com concertina em toda a sua extensão.
- 4.8. Instalação de divisórias (divisória naval tipo Eucatex, *drywall* ou alvenaria) e portas com fechaduras à chave, em pleno funcionamento, para separação de setores e salas, sendo que as 220 (duzentas e vinte) pessoas deverão ser distribuídas conforme detalhamento constante do ANEXO I.
- 4.9. As metragens e disposições dos setores apresentadas no ANEXO I poderão, a critério da comissão, ser flexibilizadas e ajustadas pontualmente para melhor economicidade e aproveitamento dos espaços dos imóveis participantes do chamamento, e as divisórias deverão permitir readequações diversas, por custo do locatário, durante o período de locação.
- 4.10. Instalação de cabeamento de rede com especificação no mínimo Cat. 6, em condições de uso e com, em média, três pontos por pessoa, inclusive após divisões a serem realizadas, conforme necessidades

expostas na planilha constante do ANEXO I deste instrumento, quantitativos esses que também poderão ser ajustadas pela comissão para melhor economicidade.

4.11. Instalação de pelo menos quatros pontos de energia e quatro de telefonia, por sala, o que poderá ser objeto de ajuste pela comissão para melhor economicidade.

4.12. Instalação de custódias separadas para presos do sexo masculino e feminino, em alvenaria e com banheiro interno em cada uma das custódias, com gradeamento, sistema de ventilação, com aproximadamente 7 m² (sete metros quadrados) cada custódia, conforme *layout* oportunamente apresentado.

4.13. No mínimo 30% (trinta por cento) do ambiente interno deve oferecer isolamento acústico em suas paredes (divisórias ou alvenaria), a ser indicado oportunamente para atendimento de necessidades técnicas e de segurança orgânica.

4.14. Instalação de fachada com a identificação da Superintendência Regional da Polícia Federal no Maranhão, contendo ainda símbolos de identificação (Brasão da PF).

4.15. O pagamento dos aluguéis somente terá início após finalizadas as adaptações no imóvel e apresentada toda a documentação exigida, nos termo deste edital, estando o mesmo apto à ocupação.

4.16. Se o imóvel não for de uso exclusivo da Polícia Federal, o interessado deverá promover adaptações para que a Polícia Federal tenha uso prioritário e majoritário, acessos independentes e exclusivos, amplas informações sobre os demais ocupantes, prerrogativa e prioridade de identidade visual do edifício como forma de não vincular a Polícia Federal a outros ocupantes e atividades, dentre outras exigências que se façam necessárias para o bom desempenho das atividades da Polícia Federal, de seus servidores e colaboradores, e do público externo.

5. DA LOCALIZAÇÃO:

5.1. O imóvel deverá estar situado em local com acesso por via de boa circulação, que permita inclusive o fluxo de caminhões, com disponibilidade de transporte coletivo nas proximidades, ligando a outros pontos do município, preferencialmente próximo aos demais órgãos públicos federais e/ou da atual sede.

6. DA VIGÊNCIA:

6.1. O prazo de duração da locação é de no mínimo 60 meses, a contar de sua assinatura, podendo ser prorrogado por igual período.

6.2. O índice de correção anual a ser praticado é o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, caso seja requerido pela LOCADORA por ocasião de pedido de prorrogação contratual.

7. DA PROPOSTA DE LOCAÇÃO:

7.1. De modo a permitir a análise e escolha do imóvel, os interessados deverão preencher a proposta, conforme ANEXO III, e apresentá-la devidamente assinada, por meio eletrônico, para o e-mail selog.srma@pf.gov.br, ou presencialmente por meio de entrega de *pendrive*, outra mídia eletrônica ou em meio físico.

7.1.1. Os interessados poderão solicitar esclarecimentos via e-mail selog.srma@pf.gov.br.

7.1.2. No caso de encaminhamento físico, as mídias deverão ser entregues à Comissão de Localização de imóvel para Locação, situada na Avenida Daniel de La Touche, 4.000, Cohama, São Luís/MA CEP 65074-115, Telefone: (98) 3131-5108.

7.2. O proprietário do imóvel atualmente ocupado pela Polícia Federal em São Luís/MA poderá participar do chamamento, em iguais condições aos demais interessados.

7.3. A proposta deverá ser acompanhada dos seguintes elementos:

- 7.3.1. Identificação completa do imóvel, comprovada por meio de cópia de certidão do respectivo registro, emitido nos últimos 60 dias.
- 7.3.2. Identificação completa do proprietário do imóvel ou, se for o caso, do corretor de imóveis ou imobiliária, sendo que nesse caso, deverá ser apresentado contrato válido, com firma reconhecida pelo proprietário.
- 7.3.3. Proposta de preço por m².
- 7.3.4. Valor total da proposta.
- 7.3.4.1. A proposta deverá ser apresentada como valor global, devendo estar embutidos os custos com IPTU, condomínio, taxas, seguro predial e demais encargos incidentes sobre o imóvel, além dos custos com todas as adaptações e ações mencionadas neste edital, que serão realizadas às expensas do proponente.
- 7.3.5. Fotografias atualizadas da fachada do imóvel, muros, portões, salas, banheiros, banheiros para portadores de necessidades especiais, área externa, vagas de estacionamento e outras entendidas como pertinentes pelo proponente.
- 7.3.6. Especificações do imóvel, com apresentação de Memorial Descritivo, *folders* e projeto de arquitetura, em arquivo *.pdf, de forma a comprovar os requisitos mínimos constantes no item 3 deste Edital, inclusive das adaptações e fachada que se adeque à identidade visual e padronização da Polícia Federal (ANEXO IV).
- 7.3.7. Índice de documentos totalmente preenchido, conforme ANEXO II.
- 7.3.8. Cópia do projeto do SPDA.
- 7.3.9. Comprovação de que atende aos requisitos mínimos exigidos, conforme item 3 deste Chamamento.
- 7.3.10. Declaração atestando que não há, acerca do imóvel, qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos pertinentes, inclusive com a juntada da documentação respectiva, para fins de avaliação.
- 7.3.11. Caso o proponente seja pessoa jurídica: certificado de regularidade do FGTS, Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União e Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas.
- 7.4. As propostas serão aceitas no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias corridos a contar da publicação do edital no Diário Oficial da União.
- 7.5. Após o recebimento da proposta, a comissão poderá requerer ao proponente documentos complementares, que deverá responder no prazo de no máximo 5 (cinco) dias corridos.
- 7.5.1. A comissão poderá realizar diligências e vistorias para constatação do atendimento aos requisitos do Edital, bem como apresentar as adaptações que possam se fazer necessárias para o bom funcionamento da Polícia Federal.
- 7.5.2. A proposta terá validade de 90 dias.
- 7.6. Será aceita apenas uma proposta por imóvel.
- 7.6.1. No caso de multiplicidade de propostas, será levada em consideração somente uma das propostas apresentadas, conforme seguinte ordem de prioridade:
- 7.6.1.1. Formulada pelo proprietário do imóvel;
- 7.6.1.2. Formulada pelo Corretor de Imóveis ou Imobiliária que apresentar perante a Comissão a comprovação da existência de relação jurídica com o proprietário do imóvel, por meio de contrato vigente e com firma reconhecida do proprietário.
- 7.6.1.2.1. No caso do item anterior, caso haja multiplicidade de representação por Corretor de Imóveis ou Imobiliária, será considerada apenas a proposta de menor valor e, se

ainda assim, persistir o empate, será considerada a proposta entregue primeiro.

7.7. Até o final do período de apresentação de propostas, os proponentes poderão aditar, para menor, o valor das propostas.

8. DOS CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DAS PROPOSTAS:

8.1. As propostas serão avaliadas da seguinte forma:

8.1.1. Pré-seleção, por parte de Comissão constituída exclusivamente para esse fim, que analisará se os documentos encaminhados na proposta atendem aos requisitos mínimos constantes neste Edital e que, após a realização de vistoria *in loco*, se verificou que o imóvel tem condições para abrigar a SR/PF/MA.

8.1.2. O critério para aprovação na pré-seleção é a comprovação documental e física de que o edifício que se propõe alugar preenche todos os requisitos editalícios.

8.1.2.1. A vistoria *in loco* somente será realizada caso a proposta atenda aos requisitos mínimos previstos em edital.

8.1.3. As propostas não selecionadas pela comissão deverão ser objeto de parecer, cuja cópia será encaminhada ao proponente para conhecimento.

8.1.3.1. As propostas não selecionadas poderão ser objeto de pedido formal de reconsideração no prazo de 5 (cinco) dias úteis, devidamente fundamentado, dirigido à Comissão para Localização de Imóveis para Locação.

8.1.3.2. As propostas não selecionadas também poderão ser objeto de recurso hierárquico, com prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis, por e-mail, também dirigido à Comissão para Localização de Imóveis para Locação, que emitirá opinativo e o remeterá ao Superintendente Regional da Polícia Federal no Maranhão, para decisão final.

8.1.4. Os interessados que tiveram suas propostas selecionadas deverão apresentar à Comissão sugestão de *layout* da disposição dos setores (ANEXO I), com as adaptações e fachada, no prazo de 15 (quinze) dias contados da notificação de pré-seleção. Aprovado pela Comissão, o *layout* se tornará de cumprimento obrigatório pelo interessado.

8.1.5. A fase de pré-seleção será finalizada com a emissão de relatório, por parte da comissão específica, no qual serão detalhadas as características dos imóveis pré-selecionados, sendo tal relatório submetido à apreciação do Superintendente Regional, para decisão.

8.1.6. A comissão avaliará, inclusive, o atendimento integral ou parcial aos seguintes critérios, que não se sobrepõem entre si:

8.1.6.1. economicidade, sobretudo a redução de despesas com contratos diversos e aquisição de insumos para manutenção e conservação;

8.1.6.2. localização, preferindo-se imóveis próximos a órgãos públicos e à atual sede;

8.1.6.3. atendimento ou adaptabilidade a necessidades de segurança orgânica;

8.1.6.4. acesso e estacionamento, inclusive cobertos, para servidores e colaboradores e para o público externo;

8.1.6.5. disponibilização de móveis e/ou projetados para melhor otimização dos espaços;

8.1.6.6. adequação ao Caderno de Padronização da Polícia Federal – ANEXO IV;

8.1.6.7. existência de sistemas ou instalações que propiciem a redução do consumo de energia elétrica e água;

8.1.6.8. idade do imóvel, riscos de engenharia e redução de gastos com manutenção e adaptação;

- 8.1.6.9. prazo para a realização das adaptações necessárias ao atendimento ao Edital e às considerações técnicas da Comissão;
- 8.1.6.10. para imóveis que não sejam de uso exclusivo da Polícia Federal, a segurança e riscos das instalações, aos servidores, colaboradores e público externo, às atividades da Polícia Federal e seus sigilo, percentual de ocupação por outras atividades, riscos diversos na imagem da Polícia Federal, prioridade total na identidade visual do edifício, dentre outros aspectos.
- 8.1.7. O valor da locação proposta não poderá exceder, ao mês, 1% (um por cento) do valor do bem locado.
- 8.1.8. Seleção definitiva, em que o Superintendente Regional da Polícia Federal no Maranhão, por meio de ato escrito, escolherá o imóvel que se encontra apto para locação por parte da SR/PF/MA, justificadamente.
- 8.1.8.1. A escolha do imóvel será pautada em critérios objetivos e critérios singulares, sendo os objetivos vinculados à compatibilidade do imóvel proposto com os requisitos editalícios mínimos, e os singulares, vinculados a fatores como o valor nominal da proposta, o valor da proposta por m², disponibilidade orçamentária, custo-benefício da proposta, e fatores relacionados à atividade policial, como segurança física das instalações, economicidade, redução de gastos com outros contratos e despesas, fácil acesso a rodovias, órgãos públicos, bem estar dos servidores e colaboradores, entre outros.
- 8.1.8.2. O despacho que justifica a escolha do imóvel será transmitido, por mensagem eletrônica, para todas as unidades pré-selecionadas, para conhecimento, não cabendo recurso.
- 8.1.9. Identificado imóvel que atenda as necessidades desta Superintendência, será adotado procedimento de Dispensa de Licitação, com fundamento no artigo 24, inciso X, da Lei nº 8.666/1993; ou de Inexigibilidade de Licitação, com fundamento no artigo 25 do citado normativo.

9. DA CONTRATAÇÃO:

- 9.1. O resultado deste Chamamento Público não vincula a Administração a contratar a locação do prédio selecionado, sendo tal ato uma mera expectativa por parte da proponente selecionada.
- 9.2. Caso venha a formalizar o contrato de locação, a SR/PF/MA enviará comunicado para a proponente selecionada, para que apresente os documentos necessários para a contratação, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, e para que disponibilize acesso de servidor da SR/PF/MA ao imóvel, para realização de avaliação do valor de mercado.
- 9.3. Após a avaliação, a documentação será encaminhada para a Consultoria Jurídica da União, para emissão de parecer jurídico e, somente após sua aprovação, poderá o contrato ser empenhado e assinado pelas partes.
- 9.4. Após a assinatura do contrato, a proponente terá até 90 (noventa) dias corridos para realizar as adaptações mencionadas no item 4 deste Edital, podendo ser prorrogado por mais 30 (trinta) dias, mediante justificativa da contratada e anuência da contratante.
- 9.5. O contrato terá o início de sua vigência a partir de sua assinatura.

10. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

- 10.1. Integram este Edital, para todos os fins e efeitos, os seguintes anexos:
- a) ANEXO I - Planilha de distribuição de setores, cujas metragens são meramente indicativas e poderão sofrer ajustes visando adaptações aos imóveis participantes, tudo como forma de obter maior economicidade e para melhor atendimento às necessidades da SR/PF/MA;
 - b) ANEXO II - Índice de documentos apresentados;

- c) ANEXO III - Formulário para apresentação da proposta de preço; e
- d) ANEXO IV – Caderno de Padronização da Polícia Federal.

São Luís/MA, 17 de dezembro de 2020.

RENATO MADSEN ARRUDA
Delegado de Polícia Federal
Superintendente Regional da Polícia Federal no Maranhão



Documento assinado eletronicamente por **RENATO MADSEN ARRUDA, Superintendente Regional**, em 17/12/2020, às 11:07, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site http://sei.dpf.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **17113718** e o código CRC **E69E4D29**.

Referência: Processo nº 08310.003886/2020-11

SEI nº 17113718