

Estudo Técnico Preliminar 8/2023

1. Informações Básicas

Número do processo: 08475.001505/2023-11

2. Descrição da necessidade

2.1. O presente Estudo Técnico Preliminar tem o objetivo de embasar Edital de Chamamento Público, este que terá a finalidade de prospecção de mercado imobiliário, realizando uma qualificação prévia e classificatória de pessoas físicas ou jurídicas interessadas na elaboração e aprovação de projetos e construção de prédio para locação sob demanda, conhecido popularmente como “built to suit” – BTS - para abrigar a sede da Superintendência Regional da Polícia Federal em Rondônia, na cidade de Porto Velho/RO (SR/PF/RO), com facilities de manutenção predial preventiva, corretiva e preditiva, mediante propostas técnicas que atenda aos requisitos mínimos especificados e definidos pela Polícia Federal.

2.2. A Superintendência Regional da Polícia Federal em Rondônia, na cidade de Porto Velho/RO necessita de um imóvel de área útil mínima construída de 7.022,62 m² (sete mil e vinte e dois metros quadrados e sessenta e dois centímetros quadrados), englobando salas corporativas /escritórios, setor técnico científico (incluindo laboratórios), auditório, centro de treinamento, estande de tiro, canil, áreas de circulação, guaritas, lava-jato, áreas técnicas, entre outros, acrescido de área de estacionamento e pátio de veículos apreendidos, em um terreno com área mínima de 9.000,00 m² (nove mil metros quadrados), conforme Instrução Normativa Nº 011 /2005-DG/DPF de 02 de junho de 2005, no tocante de seu Anexo II, item IV, no qual se exige área mínima para terreno destinado à construção de superintendências regionais. Destaca-se que, em se tratando da área de estacionamento, a nova sede deverá contar com, no mínimo, 294 (duzentos e noventa e quatro) vagas cobertas, a exemplo, edifícios garagens e/ou estruturas metálicas com sombrite ou modalidade a ser avaliada, para viaturas oficiais, veículos de servidores, colaboradores e público externo em sistema rotativo. Já o pátio de veículo apreendidos deverá conter, no mínimo, 100 (cem) vagas, podendo ser edificado similarmente as vagas de garagem do sistema rotativo. As especificações e descrição detalhada das áreas do imóvel estão contidas nos Itens 6 e 7 deste Estudo Técnico Preliminar (ETP), bem como nos Anexos I – Concepção e Programa Arquitetônico SR/PF/RO e Anexo II – Caderno de Características Técnicas Mínimas.

2.3. A atual sede da Polícia da Polícia Federal em Rondônia, inaugurada em 05 de fevereiro de 1975, contando com 48 (quarenta e oito) anos idade, possui 6.168,48 m² de benfeitorias, compreendendo entre 4.345,35 m² em área de escritórios (área construída) e 1.823,13 m² em áreas de estacionamento, estande de tiro, lava jato e áreas de apoio. Está inserida em um terreno de 77.302,47 m² de área total (entre área regularizada e não regularizada), destacando-se por ser tratar de um terreno predominantemente dominado por mata densa, áreas de declividade (taludes acentuados) e por já ter sido utilizado como aterro sanitário (“lixão”), o qual possui como

principal característica a decomposição de matéria orgânica oriunda da massa de resíduos descartados, resultando em significativos impactos no solo, sendo o principal deles na redução substancial da capacidade de carga do solo.

2.4. O imóvel, com o passar de quase meio século, apresenta instalações obsoletas e extremamente dispendiosas aos cofres públicos, traduzindo-se em um custo mensal de manutenção da SR/PF/RO de propriedade da Polícia Federal crescente a cada ano, considerando os custos relacionados a reformas/manutenção, energia e ar-condicionado. Em contraste com outras Superintendências Regionais da Polícia Federal construídas recentemente, a SR/PF/RO apresenta-se cerca de 26% (vinte e seis por cento) mais onerosa em relação a manutenção predial e serviços continuados de climatização, uma vez que as atuais instalações exigem intervenções rotineiras para manutenção do fim ao que se destina, tanto preventivas quanto corretivas e, de certo modo, ineficientes, tendo em vista que apenas mascaram os problemas estruturais existentes. Ressalta-se ainda que na época da construção desta Superintendência, praticamente não existiam demandas tecnológicas relevantes e a realidade de nossa instituição era totalmente diversa da atual. Além disso, características comuns a prédios antigos, como estruturas compartimentadas, impossibilitam as modificações necessárias aos sistemas de funcionamento e ambientação característicos da atividade policial contemporânea.

2.5. Ainda nesse sentido, segundo o SGP/SR/PF/RO E GESCON/SELOG/SR/PF/RO a SR/PF/RO possui atualmente 215 (duzentos e quinze) colaboradores, entre servidores (administrativos e policiais), terceirizados e estagiários. Assim, as instalações da Superintendência possuem dificuldades de alocar o atual quantitativo de servidores, tendo por conta disso constantes mudanças em sua ambientação, realizando diversas reformas e ampliações desordenadas (“puxadinhos”), na tentativa de criar novos espaços aptos a acomodar todos. Na atual conjuntura, os egressos de novos servidores encontrarão espaços compartilhados ainda menores que os atuais, o que pode gerar insatisfação com a lotação.

2.6. Diante disso, pode-se elencar as principais deficiências das instalações atuais da SR/PF/RO, tais como: i) construção antiga com altos custos de reformas/manutenção corretivas; ii) situação física inadequada para acomodação dos servidores; iii) instalações precárias para recepção e atendimento ao público, sem acessibilidade tátil e visual; iv) identidade visual da Superintendência em desacordo com o novo padrão dos prédios da Polícia Federal; v) segurança orgânica ineficiente; vi) proximidade com área de mata, o que expõe a segurança e a saúde dos servidores (aparecimento de animais como cobras, aranhas, escorpiões, entre outros); vii) ambientes insalubres, com a presença de mofos e mau cheiro, devido à ausência de iluminação e ventilação natural; viii) ocorrências de infiltrações; ix) falhas elétricas e hidráulicas recorrentes; x) fiação elétrica aparente e antiga, trazendo riscos constantes de curtos-circuitos; xi) não há centrais de ar; xii) parte de construção comprometida, em área de risco de desabamento – construção condenada à beira de talude; xiii) instalações em desacordo com as normas técnicas vigentes e dificuldade de readequação por conta de sua idade e estado; xiv) limitação de salas; xv) falta de banheiros acessíveis e em número inadequado a quantidade de servidores e público em geral; xvi) falta de acessibilidade de acordo com a norma de acessibilidade na construção civil - ABNT NBR 9050/2020; xvii) área atual não comporta a quantidade do efetivo de servidores da Superintendência da Polícia Federal em Rondônia, impossibilitando a contratação de colaboradores (estagiários e/ou terceirizados); xviii) parte do terreno situado a SR/RO não possui regularização juntos aos órgãos competentes (área de 59.277,76 m²), possuindo o processo SEDAM nº 1801/1396/2003 – regularização do imóvel sede da SR/RO; xix) projeto e

construção não regularizado junto a Prefeitura Municipal de Porto Velho/RO; xx) necessidade de urgência na contratação de empresa para execução dos serviços de adequação das edificações da Superintendência da Polícia Federal em Rondônia, conforme Projeto Executivo composto por Plano de Prevenção e Combate a Incêndio e Pânico – PPCIP e de Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas – SPDA, totalizando R\$ 391.041,96 (trezentos e noventa e um mil, quarenta e um reais e noventa e seis centavos) em abril de 2021 (Processo SEI 08475.000060/2020-18); xxi) necessidade de execução de adequações das instalações elétricas da SR/PF/RO, cujo valor correspondente em dezembro de 2020 era de R\$ 913.903,06 (novecentos e treze mil, novecentos e três reais e seis centavos) (Processo SEI 08475.001268/2021-27); xxii) necessidade de implantação de projetos de contratação e instalação de geração de energia fotovoltaica, conforme orientações do documento “Diretriz de Projetos de Sistemas Fotovoltaicos” da DEA/CGPLAM/DLOG/PF, necessitando ainda mais investimentos no prédio atual.

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

2.8. Para tanto, existem duas possibilidades evidentes, a construção de uma sede própria diretamente com recursos advindos da Polícia Federal ou a locação de longo prazo de uma edificação construída pela iniciativa privada, desde que, em qualquer das hipóteses, a edificação reúna as características técnico-construtivas imprescindíveis para uma superintendência regional da Polícia Federal, previamente planejadas e determinadas pela instituição.

2.9. A Polícia Federal em Rondônia avaliou as duas possibilidades supracitadas. A primeira solução concentra-se na construção de sede própria, embora possível, no caso concreto, esbarra principalmente na ausência de terrenos disponíveis à União que pudessem servir a esse propósito, assim como na precariedade e/ou indisponibilidade de outros terrenos públicos que pudessem eventualmente serem doados à PF, a fim de abrigar a referida construção, bem como cabe ressaltar que o atual terreno da SR/PF/RO possui diversas deficiências, tais como: utilização como aterro sanitário (“lixão”) no passado, tendo como principal consequência a redução substancial da capacidade de carga do solo (impactando diretamente no custo de fundações de uma obra de grande porte); área construída atual quase na totalidade da partilha plana do terreno, sendo necessário a realização de um processo de locação de imóvel provisória a fim de abrigar a SR/PF/RO durante a execução da obra; grande parte do terreno possui acentuada declividade, tendo diversos taludes instáveis; predominância de mata densa, com áreas de APP (Áreas de Preservação Permanente) que não podem ser suprimidas; terreno não regularizado, entre outros.

2.10. A segunda hipótese gira em torno do modelo de contratação built to suit (BTS) com facilities, que encontra fundamento no artigo 51 da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021 c/c os incisos II e III, do art. 3º, da IN SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022, tratando-se de ajuste por meio do qual o poder público acorda a locação a particular/locador, mediante processo específico, de imóvel que deverá ser construído ou adaptado para reunir condições específicas

previamente estabelecidas pela administração, a qual destaca-se como a melhor forma de realizar-se o referido intento.

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

2.12. Por tudo quanto exposto, demonstra-se a necessidade evidente de realizar-se processo público para selecionar investidor privado que contrate com a Administração Pública (PF/RO), a fim de construir edificação que abrigará a SR/PF/RO nas condições técnicas previamente estabelecidas no processo de Chamamento Público, e, nos termos da legislação vigente, alugar esta edificação pelo prazo de 180 (cento e oitenta) meses, renováveis por igual período, conforme os termos da contratação e, seguindo as exigências de vigência contratual, de acordo com a Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
SR/PF/RO	LARISSA MAGALHÃES NASCIMENTO

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

4.1. Requisitos técnicos

4.1.1. Estar com a infraestrutura adaptada aos padrões da Polícia Federal, inclusive no tocante à qualidade da construção, conforme as especificações e requisitos estabelecidos, com apresentação de croqui/layout pelas empresas interessadas de acordo com as necessidades mínimas contidas neste e nos demais documentos componentes do processo e posteriormente atestada e aprovada pelo setor responsável da Polícia Federal de Rondônia, neste caso o Grupo Técnico em Edificações da Superintendência Regional da Polícia Federal em Rondônia (GTED /SR/PF/RO). Para que ocorra a ocupação do imóvel selecionado, todos os itens elencados deverão estar totalmente concluídos no momento da entrega das chaves e em condições de operação;

4.1.2. A pessoa física ou jurídica deverá ofertar imóvel desembaraçado e pronto para uso, com área útil mínima construída de 7.022,62 m² (sete mil e vinte e dois metros quadrados e sessenta e

dois centímetros quadrados) englobando salas corporativas/escritórios, setor técnico científico (incluindo laboratórios), auditório, centro de treinamento, estande de tiro, canil, áreas de circulação, guaritas, lava-jato, áreas técnicas, entre outros, em um terreno com área mínima de 9.000,00 m² (nove mil metros quadrados). Destaca-se que, em se tratando da área de estacionamento, a nova sede deverá contar com, no mínimo, 294 (duzentos e noventa e quatro) vagas cobertas, a exemplo, edifícios garagens e/ou estruturas metálicas com sombrite ou modalidade a ser avaliada, para viaturas oficiais, veículos de servidores, colaboradores e público externo em sistema rotativo. Já o pátio de veículos apreendidos deverá conter, no mínimo, 100 (cem) vagas, podendo ser edificado similarmente as vagas de garagem do sistema rotativo.

4.1.3. É dever do contratado/empreendedor apresentar um imóvel que atenda as especificações contidas nos Anexo I – Programa Arquitetônico, Anexo II – Caderno de Características Técnicas Mínimas, Projeto Básico e demais peças técnicas presentes na presente contratação. Tratando-se de imóvel já construído, isto é, imóvel que será adaptado às necessidades da SR/PF/RO a disponibilidade de ocupação deverá ser em até, 12 (doze) meses após aprovação do projeto pelo GTED/SR/PF/RO. Já em relação a um imóvel a ser construído, a disponibilidade de ocupação será de até 18 (dezoito) meses a contar do projeto devidamente aprovado pelo GTED/SR/PF/RO. Destaca-se que em ambos os casos, o contratado/empreendedor terá o prazo de 03 (três) meses, após assinatura do contrato, para apresentação dos projetos arquitetônicos/layout à SR/PF/RO para aprovação, e após aprovados, o prazo de 02 (dois) meses para emissão de alvarás e aprovação dos mesmos nos órgãos competentes municipais, estaduais e federais, conforme o caso.

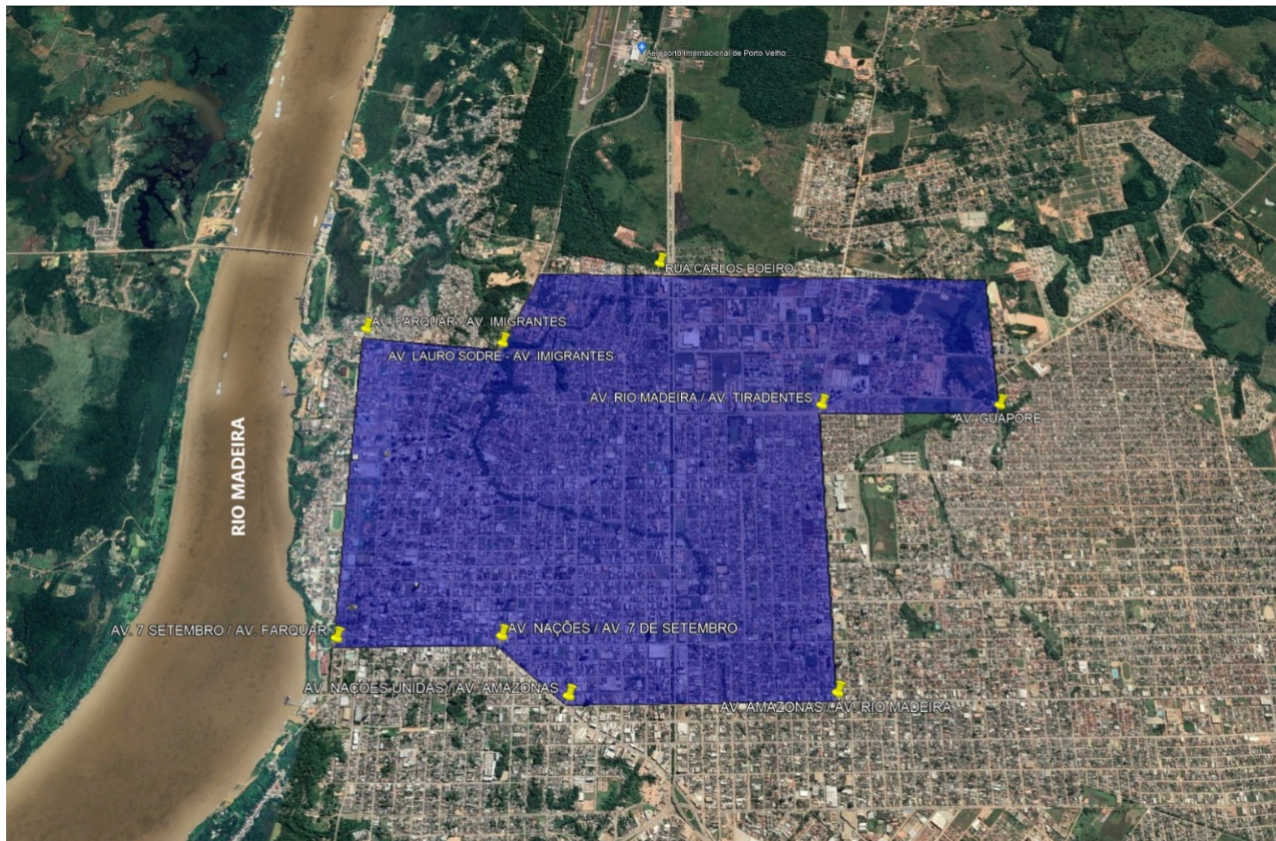
4.1.4. Os recursos investidos na construção/adaptação serão recursos próprios do contratado/empreendedor, bem como, as instalações julgadas necessárias para implantação da Superintendência Regional de Polícia Federal em Rondônia.

4.1.5. A escritura pública deverá estar em nome do contratado/empreendedor, como também estar livre e desembaraçado de quaisquer impedimentos judiciais, tributários, ou demais litígios.

4.1.6. O imóvel preferencialmente deverá localizar-se na região central da cidade, conforme a Figura 1, próxima a diversos órgãos públicos, tais como: MPU, TJRO, DPE, entre outros, próxima ao Aeroporto Internacional de Porto Velho – Governador Jorge Teixeira de Oliveira e ao Centro Político Administrativo da cidade de Porto Velho/RO e do Estado de Rondônia. A poligonal demarcada apresenta as seguintes delimitações:

- **Norte:** altura da Rua Carlos Boero (para à Avenida Imigrantes), limitada a altura da Avenida Lauro Sodré;
- **Sul:** Avenida Amazonas, limitada pelas Avenida das Nações Unidas e Avenida 7 de Setembro;
- **Leste:** Avenida Rio Madeira até a altura da Avenida Tiradentes, expandindo-se à Avenida Guaporé;
- **Oeste:** Avenida Farquar, limitadas pelas Avenidas 7 de Setembro e Imigrantes.

Figura 1 – Região preferencial de locação da edificação (detalhe).



4.1.7. Terrenos/construções fora da área delimitada acima poderão ser analisadas pela SR/PF /RO, devendo ser justificado seu custo/benefício para a Administração Pública.

4.1.8. Na data de entrega da edificação, esta deverá estar livre, desembaraçada e desimpedida de coisas e pessoas, bem como dispor dos seguintes documentos, e se for o caso aprovados: “Habite-se”, Parecer do Órgão de Proteção e Defesa Civil (municipal e/ou estadual), Parecer Técnico de Inspeção Sanitária e Alvará do Corpo de Bombeiros e demais documentações necessárias.

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

4.1.10. O contratado/empreendedor deverá submeter todos os projetos de construção e/ou adaptação (em caso de edificação já existente) à aprovação prévia da SR/PF/RO, respeitando o prazo descrito no Item 4.1.3, condição indispensável para autorização das execuções. Ao final, entretanto anteriormente a efetiva ocupação do prédio pela SR/PF/RO, o contratado /empreendedor deverá fornecer todas as versões “as built” dos projetos da edificação, em versões impressas e digital, plataforma Revit e Cad.

4.1.11. A edificação a ser escolhida deverá obrigatoriamente atender às legislações vigentes de acessibilidade – NBR 9050/2020, Lei 10.098/00, Decreto 5.926/2004 e normas da ABNT/NBR aplicáveis.

4.1.12. Ainda no tocante as legislações, é dever do contratado/empreendedor a observância das as legislações atuais e em vigência no Município de Porto Velho, no Estado de Rondônia e do Governo Federal, entre as já citadas e demais que se fizerem pertinentes:

- Plano Diretor do Município de Porto Velho;
- Plano de Saneamento Básico do Município de Porto Velho;
- Plano de Mobilidade do Município de Porto Velho;
- Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município de Porto Velho e suas atualizações;
- Legislações Ambientais pertinentes emitidas pelo SEMA de Porto Velho;
- Lei Complementar 747/2018, que dispõe sobre as vagas de estacionamento;
- Código de Obras de Porto Velho;
- Legislações Estaduais de Meio Ambiente, se aplicável;
- Lei complementar nº 752, de 19 de dezembro de 2018, que dispõe de Patrimônio Histórico e Artístico, se aplicável;
- Instruções Técnicas do Corpo de Bombeiros emitido pela Polícia Militar de Rondônia de 08/04 /2019;
- Outras Instruções Técnicas pertinentes e complementares;
- NBR 9070 – Saídas de Emergência em Edifícios.

4.1.13. Fase de projetos e prévia ao início das obras:

- Discussões e Aprovação do Projeto junto à SR/PF/RO;

- Aprovação no IPHAN – Rondônia – Instituto de Patrimônio Histórico e Artístico Nacional no escritório de Rondônia, e no Órgão Municipal de Patrimônio Histórico, se aplicável;
- Aprovação do Projeto na Secretaria Municipal de Meio Ambiente visando a obtenção da Autorização Ambiental Municipal e a emissão do RIVI – Relatório de Impacto de Vizinhança, e, se aplicável, obtenção de licença ambiental junto à Secretaria Estadual de Meio Ambiente;
- Aprovação do Projeto Legal e Obtenção do Alvará de Obras na Prefeitura Municipal de Porto Velho;
- Aprovação do Projeto de Acessibilidade na Prefeitura;
- Aprovação do Projeto na Secretaria de Transportes Urbanos;
- Emissão da Licença Prévia, na fase de projeto, e da Licença de Instalação junto ao Meio Ambiente, na estância pertinente, antes do início das obras;
- Aprovação do Projeto de Proteção e Combate de Incêndios no Corpo de Bombeiros na Polícia Militar do Estado de Rondônia; • Solicitação de Carta de Diretrizes junto à Concessionária de Água e Esgoto;
- Aprovação da entrada de energia junto à Concessionária de Energia Elétrica;
- Aprovação da entrada telefônica junto à Concessionária de Telefonia;
- Emissão de Licença de Instalação junto ao Meio Ambiente, na estância pertinente, antes do início das obras;
- Outras aprovações que porventura sejam necessárias.

4.1.14. Ao término da obra, o contratado/empreendedor deverá fornecer, a suas expensas, à SR /PF/RO:

- AVCB – Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros;
- Habite-se;
- Licença de Operação junto ao Meio Ambiente;
- Outras aprovações que porventura sejam necessárias.

4.1.15. As obras e os serviços de engenharia deverão ser executados conforme projetos executivos listados abaixo, cuja confecção é de obrigação do contratado/empreendedor, após as aprovações da fase de Projeto Básico pelo mesmo:

- Projeto Arquitetônico;
- Projeto Comunicação Visual;
- Projeto Paisagismo;
- Projeto de Fundações;
- Projeto de Estrutura;

- Projeto Climatização e Exaustão;
- Projeto de Instalações Hidráulicas (Água);
- Projeto de Instalações Hidráulicas (Esgoto);
- Projeto de Instalações Hidráulicas (Águas Pluviais);
- Projeto Inst. Hidráulicas e Sistemas para Prevenção e Combate a Incêndio;
- Projeto de Proteção Contra Descargas Atmosféricas (SPDA);
- Projeto de Instalações Elétricas (Cabine Primária, Subestação, Geradores);
- Projeto de Instalações Elétricas (Força e Luz);
- Projeto de Instalações Elétricas (Diagrama Unifilares);
- Projeto de Instalações Eletrônicas (Dados e Voz/CFTV/Controle de Acesso/ Ponto Eletrônico/ Chamada por Senha Eletrônica/ Central Hora Certa/ Automação Predial);
- Memorial Descritivo por modalidade de projeto;
- Caderno de Especificações Técnicas.

4.1.16. Todos os projetos deverão seguir as Diretrizes Básicas de Sustentabilidade previstas neste documento, bem como as Normas da ABNT vigentes, referentes a cada uma das especialidades de Projeto.

4.1.17. Nos termos da Portaria Conjunta nº 38, de 31 de julho de 2020, devido às especificidades das atividades de Segurança Pública e Polícia investigativa da União, desenvolvidas pela Polícia Federal, que diariamente conduz esforços na presidência de inquéritos policiais e investigações sensíveis, resta prejudicado a possibilidade de compartilhamento de imóvel com outros órgãos ou entidades.

4.1.18. Ainda, por se tratar de uma unidade policial, diariamente receberá em sua delegacia de flagrantes indivíduos suspeitos de envolvimento com a prática de ilícitos, o que sem o devido controle de segurança orgânica traria risco ao funcionamento de outros órgãos que por ventura compartilhassem espaço com a Polícia Federal.

4.2. Natureza do serviço

4.2.1. Serviço de locação de imóvel para abrigar a sede da SR/PF/RO, no modelo “Built to Suit” – BTS, com área útil mínima construída de 7.022,62 m² (sete mil e vinte e dois metros quadrados e sessenta e dois centímetros quadrados) em um terreno de, pelo menos, 9.000 m² (nove mil metros quadrados) com facilities de manutenção predial preventiva e corretiva.

4.3. Critérios e práticas de sustentabilidade

4.3.1. Cabe observar os seguintes requisitos para a contratação pretendida:

- Priorizar o emprego de mão de obra, materiais, tecnologias e matérias-primas de origem local para a execução dos serviços;

- Apresentação de projeto para implantação de canteiro de obras organizado, com critérios mais sustentáveis do ponto de vista ambiental, no qual conste, por exemplo, o reuso de água, o reaproveitamento da água de chuvas e dos resíduos sólidos produzidos e a separação dos não reutilizáveis para descarte;
- Apresentação do Projeto de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (PGRCC), de acordo com a Resolução 307, de 5 de julho de 2002 do CONAMA. Para fins de fiscalização do fiel cumprimento do Projeto, a contratada deve comprovar que todos os resíduos removidos estão acompanhados de Controle de Transporte de Resíduos, em conformidade com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, NBR nos 15.112, 15.113, 15.114, 15.115 e 15.116, de 2004;
- Previsão de espaço físico específico para a coleta e armazenamento de materiais recicláveis.

4.3.2. O imóvel deverá contar com soluções de sustentabilidade que prevejam o uso “otimizado” de água, energia elétrica, e outros recursos, bem como o manuseio e descarte apropriado do lixo (reciclagem). Destaca-se como formas de sustentabilidade: captação e reutilização de águas pluviais, telhado verde, sistema de geração de energia fotovoltaica, utilização de lâmpadas econômicas, tipo LED ou similar, sistema de climatização com alto índice de eficiência energética, entre outros.

4.4. Necessidade de transição contratual

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

4.5. Qualificações Jurídica:

4.5.1. Poderão participar deste certame pessoas físicas ou jurídicas que explorem ramo de atividade compatível com o objeto dessa consulta e que atendam às condições exigidas em edital e seus anexos.

4.6. Documentos exigidos para fins de habilitação:

4.6.1. Como condição prévia ao exame da documentação de habilitação, será verificado o eventual descumprimento das condições de participação, especialmente quanto à existência de sanção que impeça a futura contratação, mediante a consulta aos seguintes cadastros:

- SICAF;
- Certidão negativa do Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas - CEIS, mantido pela Controladoria-Geral da União (www.portaldatransparencia.gov.br/ceis);
- Certidão negativa do Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Atos de Improbidade Administrativa, mantido pelo Conselho Nacional de Justiça (www.cnj.jus.br/improbidade_adm/consultar_requerido.php);
- Certidão negativa da Lista de Inidôneos mantida pelo Tribunal de Contas da União - TCU;
- Cadastro Informativo de Créditos Não Quitados – CADIN/SIAFI - adimplência;

- União/PGFN;

4.6.1.1. Para a consulta de fornecedores pessoa jurídica poderá haver a substituição das consultas das alíneas “b”, “c” e “d” acima pela Consulta Consolidada de Pessoa Jurídica do TCU (<https://certidoesapf.apps.tcu.gov.br/>). 4.7. Qualificações econômico-financeira

4.7.1. Estar em consonância com os termos do art. 69 da Lei nº 14.133/2021, devendo comprovar seu balanço patrimonial através de demonstrações contábeis, bem como sua boa situação financeira.

4.8. Regularidade fiscal, social e trabalhista

4.8.1. Estar em consonância com os termos do Art. 68 da Lei nº 14.133/2021, devendo atestar sua regularidade para com a Fazenda Federal, Estadual e Municipal; regularidade relativa à Seguridade Social e ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS).

4.8.2. Mão de obra qualificada para prestar os serviços em conformidade com a legislação trabalhista e com a Convenção Coletiva de Trabalho da categoria profissional; não utilizar força de trabalho menor de idade, conforme inciso XXXIII do Art. 7º da Constituição Federal e Art. 68, inciso VI da Lei nº 14.133/2021; e credenciamento regular no Sistema de Cadastramento Unificado de Fornecedores – SICAF.

4.8.3. Salienta-se que essas exigências especificam, minimamente, as necessidades de serviços e projetam um patamar aceitável à uma boa execução.

5. Levantamento de Mercado

5.1. Por meio do Sistema de Requerimento Eletrônico de Imóveis - SISREI, vislumbra-se que não há em Porto Velho/RO imóvel pertencente a União que atenda às necessidades de uma Superintendência Regional de Polícia Federal.

5.2. Foram realizadas também consultas prévias de prospecção do mercado imobiliário na cidade de Porto Velho/RO, conforme consta no Relatório Técnico nº 002/2023 – Estudo Mercadológico, documento apartado no presente processo, a fim de verificar a disponibilidade de imóveis/edificações particulares que atendam às necessidades da SR/PF/RO, sendo que os imóveis/edificações encontrados não atendem o Programa de Necessidades de uma nova sede da Superintendência Regional da Polícia Federal em Rondônia.

5.3. Portanto, o presente expediente visa um Chamamento Público com ampla divulgação para que pessoas físicas e jurídicas tenham ciência e possam ter a oportunidade de ofertar imóveis na região que estejam de acordo com as condições estabelecidas pela Polícia Federal.

5.4. Não havendo imóvel disponível, será oportunizado o recebimento de propostas para a construção de imóvel que atenda às especificações contidas neste ETP e todos os documentos constantes do presente processo de Chamamento Público.

6. Descrição da solução como um todo

EDIFICAÇÃO

6.1. A pessoa física ou jurídica deverá ofertar imóvel desembaraçado e pronto para uso, com de área útil edificada de, no mínimo, 7.022,62 m² (sete mil e vinte e dois metros quadrados e sessenta e dois centímetros quadrados), em um único complexo, podendo ser dividido em vários blocos, capaz de comportar as áreas de trabalho dos servidores, depósitos, setor técnico científico, auditório, centro de treinamento, canil, etc., com 294 (duzentos e noventa e quatro) vagas de estacionamento coberto, acrescido de 100 (cem) vagas destinadas à área de veículos apreendidos, em um terreno com área mínima de 9.000,00 m² (nove mil metros quadrados), devendo, para isso seguir as especificações dispostas no Anexo I – Conceção e Programa Arquitetônico SR/PF/RO e Anexo II – Caderno de Características Técnicas Mínimas.

6.2. O imóvel deverá conter toda infraestrutura de climatização, hidráulica, elétrica, lógica, segurança, sistema de CFTV (sistema de câmeras de segurança, com câmeras IP Full HD) e telefonia com disponibilidade imediata, de acordo com o padrão utilizado pela Polícia Federal, obedecendo as especificações contidas nos Anexos I e II, devidamente aprovado pela SR/PF/RO.

6.3. O imóvel deverá possuir identidade visual da Polícia Federal, isto é, identifique que se trata de um prédio com ocupação da Polícia Federal, disposto, no mínimo, mastro padrão SR/PF/RO, totem padrão SR/PF/RO, brasão institucional de identificação SR/PF/RO e pórtico de entrada na guarita principal do complexo construtivo, de acordo com o Anexo II – Caderno de Características Técnicas Mínimas. Na guarita localizada na entrada principal da edificação, a mesma deverá possuir locais de entrada e saída distintos, para o melhor controle no fluxo de veículos, possuindo ainda cancelas automáticas no local de entrada/saída de veículos, com sistema de acesso controlado, utilizando “tag” de acesso, reconhecimento facial, digital ou similar, além de portão metálico com motor eletrônico. Já a guarita localizada na entrada secundária do imóvel terá local único para entrada e saída de veículos, devendo possuir dimensões suficiente para entrada/saída de veículos de grande porte, a exemplos, caminhões, ônibus, dentre outros. Esta também deverá conter cancela automática com sistema de acesso controlado, utilizando “tag” de acesso, reconhecimento facial, digital ou similar, além de portão metálico com motor eletrônico. A depender da tipologia do terreno, visando resguardar a segurança orgânica, a quantidade exata de guaritas a serem instaladas dependerá de diversos fatores: localização do terreno, edificações circunvizinhas e limites externos do terreno, portanto a quantidade exata deverá ser avaliada pelo Setor de Inteligência Policial da SR/PF/RO, na etapa de aprovação dos projetos pela SR/PF/RO.

6.4. O imóvel ou o projeto para a sua construção deverá contemplar os pontos de estações de trabalho com base nos termos do Anexo I – Conceção e Programa Arquitetônico SR/PF/RO, o qual deverá ser devidamente aprovado pela SR/PF/RO.

6.5. O imóvel será de uso exclusivo da Polícia Federal e todo o perímetro do terreno do imóvel deverá possuir ofendículos, do tipo concertina e/ou cerca elétrica, inclusive nos portões de acesso e demais áreas consideradas sensíveis do ponto de vista da segurança.

6.6. O imóvel deverá ter um local próprio para armazenamento e recolhimento de lixo.

6.7. O terreno deverá possuir iluminação que abranja todo o perímetro, cujo projeto de implantação deverá ser previamente aprovado pela SR/PF/RO.

6.8. O imóvel deverá ter pé-direito nos locais de permanência prolongada de, no mínimo, 3,00 m. (três metros) de altura livre e, nos demais ambientes de acordo com o Código de Obras da Cidade de Porto Velho/RO e orientações com base nos Anexos I e II.

6.9. A respeito dos materiais de construção e de acabamento, o contratado/empreendedor deverá seguir as orientações descritas nos Anexos I e II, devendo ainda, propor soluções, caso o especificado não se adeque como melhor solução possível ao caso concreto.

6.10. Por se tratar de uma área de segurança sensível, a nova sede da Polícia Federal em Rondônia deverá contar com todas as suas paredes externas (fachada) de alvenaria com revestimento (reboco, cerâmica, textura ou similar), com laje, com exceção do módulo Foyer Principal que poderá possuir pele de vidro, a depender do Projeto Arquitetônico apresentado pelo contratado/empreendedor e devidamente aprovado pela SR/PF/RO.

6.11. O imóvel deverá atender aos padrões do Caderno de Padronização da Polícia Federal, inclusive no tocando à qualidade da construção, conforme especificações e requisitos estabelecidos, sendo que no momento de ocupação do imóvel pela SR/PF/RO, todos os itens e etapas construtivas deverão estar totalmente concluídos no momento da entrega das chaves e em condições de operação.

6.12. A escritura pública do terreno e/ou edificação deverá estar em nome do contratado /empreendedor, como também estar livre e desembaraçado de quaisquer impedimentos judiciais, tributários, ou demais litígios.

6.13. A SR/PF/RO poderá ou não ser edificada em blocos dispostos, a critério do contratado /empreendedor, entretanto o mesmo deverá seguir as especificações a despeito das áreas úteis mínimas, ambientes, bem como as orientações construtivas contidas nos Anexos I e II.

Tabela 1 – Ambientes da nova SR/PF/RO

BLOCOS	PAVIMENTO /LOCALIZAÇÃO	MÓDULOS	AMBIENTES	ÁREA ÚTIL (m²)	ÁREA ÚTIL TOTAL (m²)
			HALL/RECONHECIMENTO 01	6,14	
			HALL/RECONHECIMENTO 02	6,14	
			PARLATÓRIO	5,00	
			DETENÇÃO PROVISÓRIA MASC.	7,10	

LOCALIZADO NO TÉRREO (OBRIGATÓRIO)		NÚCLEO DE DENTENÇÕES E DELEGACIA DE DIA	DETENÇÃO PROVISÓRIA FEM.	6,50	77,88
			GABINETE PLANTÃO	15,00	
			PLANTÃO	15,00	
			REPOUSO PLANTÃO	12,00	
			IML	5,00	
		FOYER PRINCIPAL	HALL/ATENDIMENTO	45,00	115,50
			BANHEIRO PNE	3,50	
			ELEVADORES/ESCADA/SHAFTS /ÁREA TÉCNICA	30,00	
			CIRULAÇÃO	25,00	
			SALA DE APOIO OAB	12,00	
		DELEGACIAS ADMINISTRATIVAS (DELESP/ DELEAQ /DELEMIG)	SALA DE ESPERA	50,00	273,50
			ATENDIMENTO MIGRAÇÃO	35,75	
			ATENDIMENTO PASSAPORTE	35,75	
			GAB. CHEFIA DELESP	12,00	
			GAB. CHEFIA DELEAQ	12,00	
			GAB. CHEFIA DELEMIG	12,00	
			TRIAGEM	18,00	
			NCI (INTERPOL)	14,00	
			DELEAQ	28,00	
			DELESP	28,00	

			DELEMIG	28,00	
		PROTOCOLO	PROTOCOLO	25,00	25,00
		PREFEITURA /MANUTENÇÃO/TERC.	PREFEITURA	18,00	74,00
			APOIO MANUTENÇÃO	28,00	
			TERCEIRIZADO	28,00	
		SETOR NTI	NTI	50,00	100,00
			LABORATÓRIO NTI	18,00	
			DEPÓSITO NTI	20,00	
			SERVIDOR NTI	12,00	
		SETOR NAD	CHEFIA NAD	12,00	84,00
			NAD	28,00	
			DEPÓSITO NAD 01	22,00	
			DEPÓSITO NAD 02	22,00	
		SALA DE IMPR./COM. SOCIAL	COMUNICAÇÃO SOCIAL	18,00	58,00
			SALA DE IMPRENSA	40,00	
		REFEITÓRIO	REFEITÓRIO	35,00	62,00
			COZINHA	12,00	
			DESCOMPRESSÃO	15,00	
		UAMB	CONSULTÓRIO	18,00	30,00
			PSICÓLOGO	12,00	

		SETOR CARTÓRIO	CHEFIA NUCART	12,00	100,00
			CHEFIA DEPÓSITO	12,00	
			NUCART	42,00	
			DEPÓSITO NUCART 1	20,00	
			DEPÓSITO NUCART 2 (DROGAS)	14,00	
		SETOR SGP	CHEFIA SGP	20,00	111,00
			SALA NUCAL	28,00	
			SALA NUPAG 1	15,00	
			SALA NUPAG 2	28,00	
			RECEPÇÃO SGP	20,00	
		SETOR SELOG	CHEFIA SELOG	12,00	144,00
			ASSESSORIA SELOG/SUB CHEFE	20,00	
			SALA FISCON	15,00	
			SALA GESCON	20,00	
			SALA CPL	20,00	
			SALA NEOF 1	42,00	
			SALA NEOF 2	15,00	
		SETOR DELEGACIAS - DELEPAT	CHEFIA GAB. 1	12,00	86,00
			GABINETE 2	12,00	

BLOCO PRINCIPAL			CARTÓRIO 1	20,00	
			NA/NO 1	42,00	
		SETOR DELEGACIAS - DELEPREV	CHEFIA GAB. 1	12,00	86,00
			GABINETE 2	12,00	
			CARTÓRIO 1	20,00	
			NA/NO 1	42,00	
		SETOR DELEGACIAS - DRCC	CHEFIA GAB. 1	12,00	86,00
			GABINETE 2	12,00	
			CARTÓRIO 1	20,00	
			NA/NO 1	42,00	
		SETOR DELEGACIAS - DELINST	CHEFIA GAB. 1	12,00	86,00
			GABINETE 2	12,00	
			CARTÓRIO 1	20,00	
			NA/NO 1	42,00	
		SETOR DELEGACIAS - DELECOR	CHEFIA GAB. 1	12,00	86,00
			GABINETE 2	12,00	
			CARTÓRIO 1	20,00	
			NA/NO 1	42,00	
			CHEFIA GAB. 1	14,00	
			GABINETE 2	12,00	

SEM RESTRIÇÃO DE PAVIMENTO (EXCETO TÉRREO)	SETOR DELEGACIAS - DMA	GABINETE 3	12,00	174,00
		GABINETE 4	12,00	
		CARTÓRIO 1	20,00	
		CARTÓRIO 2	20,00	
		NA/NO 1	42,00	
		NA/NO 2	42,00	
	SETOR DELEGACIAS - DELEFAZ	CHEFIA GAB. 1	14,00	137,00
		GABINETE 2	12,00	
		GABINETE 3	12,00	
		CARTÓRIO 1	28,00	
		NA/NO 1	15,00	
		NA/NO 2	28,00	
		NA/NO 3	28,00	
	SETOR DELEGACIAS - DRE	CHEFIA GAB. 1	24,00	254,00
		GABINETE 2	12,00	
		GABINETE 3	12,00	
		CARTÓRIO 1	20,00	
		CARTÓRIO 2	20,00	
		NA/NO 1	28,00	
		NA/NO 2	28,00	

			NA/NO 3	28,00	
			NA/NO 4	50,00	
			REUNIÃO	20,00	
			SERVIDOR DRE	6,00	
			SALA DE ARMAS DRE	6,00	
		SETOR DELEGACIAS - UNIDADE DE ANÁLISE	CHEFIA GAB. 1	14,00	196,00
			GABINETE 2	12,00	
			GABINETE 3	12,00	
			GABINETE 4	12,00	
			CARTÓRIO 1	20,00	
			CARTÓRIO 2	20,00	
			NA/NO 1	28,00	
			NA/NO 2	28,00	
			NA/NO 3	50,00	
		SETOR SIP	CHEFIA GAB. 1	14,00	108,00
			GABINETE 2	12,00	
			REUNIÃO (SIP)	20,00	
			ANÁLISE SIP	50,00	
			SERVIDOR (SIP)	4,00	
			SALA DE EQUIPAMENTOS (SIP)	8,00	

		SETOR NO/DREX	NO/DREX 1	42,00	96,00
			NO/DREX 2	42,00	
			SALA DE ARMAS	12,00	
		SETOR GPI	PREPARAÇÃO/REUNIÃO (GPI)	65,00	77,00
			SALA DE ARMAS (GPI)	12,00	
		FORÇA TAREFA	GABINETE FT 1	12,00	110,00
			GABINETE FT 2	12,00	
			CARTÓRIO FT 1	15,00	
			CARTÓRIO FT 2	15,00	
			NA/NO FT 1	28,00	
			NA/NO FT 2	28,00	
		SETOR SR/DREX/DRPJ	GABINETE SR	55,00	233,75
			BWC SR	3,75	
			RECEPÇÃO SR/DREX/DRPJ	40,00	
			ASSESSORIA SR	15,00	
			ASSESSORIA DRPJ	15,00	
			CHEFE DRPJ	25,00	
			CHEFE DREX	25,00	
			ASSESSORIA DREX	15,00	
			RECRUTAMENTO DREX	15,00	

	LOCALIZADO NO PAV. COBERTURA (OBRIGATÓRIO)		REUNIÃO	25,00	
		SETOR CORREGEDORIA	CHEFE COR	25,00	101,00
			ASSESSORIA COR/NUCOR	20,00	
			CHEFIA NUCOR	12,00	
			CHEFIA NUDIS	12,00	
			ASSESSORIA NUDIS/NUAIN	20,00	
			CHEFIA NUAIN	12,00	
		SETOR GTED	SALA GTED	42,00	62,00
			REUNIÃO GTED	20,00	
		SETOR UCI/UGE /CONFREG.	CHEFIA UCI	12,00	54,00
			CHEFIA UGE	12,00	
			APOIO UCI/UGE	15,00	
			CONFREG	15,00	
	REPETIR EM TODOS OS PAVIMENTOS – (p/ fins de cálculo, foi considerado 03 pav.)	SALA DE REUNIÃO	SALA DE REUNIÃO PADRÃO	20,00	60,00
		SETOR COPA	COPA	12,00	51,00
			DML	5,00	
		BWC MASC./FEM/PNE (3 MÓDULOS POR PAV.)	BANHEIRO MASCULINO	15,00	288,00
			BANHEIRO FEMININO	13,00	
			BANHEIRO PNE	4,00	
TOTAL BLOCO PRINCIPAL (m²)					3.686,63

BLOCOS	PAVIMENTO /LOCALIZAÇÃO	MÓDULOS	AMBIENTES	ÁREA ÚTIL (m²)	ÁREA ÚTIL TOTAL (m²)
		LABORATÓRIO QUÍMICA INSTRUMENTAL	LABORATÓRIO QUÍMICA INSTRUMENTAL	50,00	70,00
			PREP. AMOSTRAS	10,00	
			REAGENTES VIDRARIA	10,00	
		SALA TEC. INFORMATICA	SALA TÉCNICA INFORMÁTICA	25,00	50,00
		LOCAL DE CRIME	LOCAL DE CRIME/GPEX	25,00	
		LABORATÓRIO EVIDÊNCIAS	LABORATÓRIO EVIDÊNCIAS	55,00	65,00
			EVIDÊNCIAS REFRIGERADAS	10,00	
		LABORATÓRIO NID	NID/SALA ESCURA	14,00	54,00
			LABORATÓRIO NID	40,00	
		LABORATÓRIO INFORMÁTICA	LABORATÓRIO INFORMÁTICA	30,00	30,00
		LABORATÓRIO ELETROELETRÔNICA	LABORATÓRIO ELETROELETRÔNICA	30,00	30,00
		LABORATÓRIO DOCUMENTOSCOPIA	LABORATÓRIO DOCUMENTOSCOPIA	30,00	30,00
		ARMAZENAMENTO DE GASES	GASES	7,50	7,50
			DEPÓSITO GERAL SETEC	30,00	

BLOCO SETOR TÉCNICO CIENTÍFICO	SEM RESTRIÇÃO DE PAVIMENTO	DEPÓSITO PARA LABORATÓRIOS	DEPÓSITO DROGAS SETEC	9,00	48,00
			DEPÓSITO ARMAS SETEC	9,00	
		SETOR DE IDENTIFICAÇÃO (NID)	PAPILOSCOPISTAS 1	28,00	110,00
			PAPILOSCOPISTAS 2	28,00	
			CHEFIA NID	12,00	
			SALA DE IDENTIFICAÇÃO	18,00	
			SALA DE CUSTÓDIA/MESA	12,00	
			EQUIPAMENTOS NID	12,00	
		SALAS PERITO (SETEC)	CHEFIA PERITOS	12,00	174,00
			RECEPCIONISTA SETEC	10,00	
			PROTOCOLO SETEC	8,00	
			SALA 2 PERITOS	18,00	
			SALA 2 PERITOS	18,00	
			SALA 2 PERITOS	18,00	
			SALA 2 PERITOS	18,00	
			SALA 2 PERITOS	18,00	
			SALA 2 PERITOS	18,00	
			SALA APOIO PERITOS	18,00	
			SALA APOIO PERITOS	18,00	
		SALA DE REUNIÃO	SALA DE REUNIÃO PADRÃO	20,00	20,00

		SETOR COPA (1 MÓD. POR PAV.) – p/ fins de cálculo, foi considerado 02 pav.	COPA	12,00	34,00
			DML	5,00	
		BWC MASC./FEM/PNE (2 MÓDULOS POR PAV.) – p/ fins de cálculo, foi considerado 02 pav.	BANHEIRO MASCULINO	15,00	128,00
			BANHEIRO FEMININO	13,00	
			BANHEIRO PNE	4,00	
		TOTAL BLOCO SETOR TÉCNICO CIENTÍFICO (m²)			

BLOCO ESTANDE DE TIRO E DEPÓSITOS	PAVIMENTO ÚNICO	ESTANDE DE TIRO	EXAUSTÃO	14,00	257,00
			COLETA DE PROJÉTEIS	9,00	
			PARA BALAS	36,00	
			PISTA	90,00	
			ÁREA DE INSTRUÇÃO	25,00	
			CONTROLE	12,00	
			LIMPEZA E RECARGA DE ARMAS	12,00	
			DEPÓSITO	7,00	
			ANTECÂMARA	10,00	
			LAVABO 1	4,00	
			LAVABO 2	4,00	
			GUARDA VOLUMES	9,00	
			TREINAMENTO	25,00	

		GAT	ATENDIMENTO GAT	6,00	30,00
			GAT	12,00	
			DEPÓSITO ARMAS GAT	12,00	
		DEPÓSITOS MUNIÇÕES (GAT)	DEPÓSITO MUNIÇÕES	12,00	12,00
		DEPÓSITOS EXPLOSIVOS (GBE)	DEPÓSITO DE EXPLOSIVOS	12,00	12,00
		DEPÓSITOS INICIADORES (GBE)	DEPÓSITO DE INICIADORES	12,00	12,00
TOTAL BLOCO ESTANDE DE TIRO (m²)					323,00

BLOCO CENTRO DE TREINAMENTO	PAVIMENTO ÚNICO	BLOCO CENTRO DE TREINAMENTO	VESTIÁRIO MASCULINO	16,00	415,00
			VESTIÁRIO FEMININO	16,00	
			DEPÓSITO	7,00	
			ÁREA DE VIVÊNCIA	42,00	
			ACADEMIA	250,00	
			ÁREA DE APOIO DO CENTRO DE TREINAMENTO	84,00	
TOTAL BLOCO CENTRO DE TREINAMENTO (m²)					415,00

BLOCO AUDITÓRIO	PAVIMENTO ÚNICO	AUDITÓRIO	AUDITÓRIO	300,00	333,00
			SOM/IMAGEM 01	6,50	
			SOM/IMAGEM 02	6,50	

			ANTESSALA	10,00
			ANTESSALA	10,00
TOTAL BLOCO AUDITÓRIO (m²)				333,00

BLOCO CANIL	PAVIMENTO ÚNICO	CANIL	BANHEIRO PNE	3,50	63,00
			CONSULTÓRIO/BANHO E TOSA	18,00	
			BAIA 01	18,00	
			BAIA 02	18,00	
			DEPÓSITO	5,50	
TOTAL BLOCO CANIL (m²)					63,00

BLOCO NUTRAN /LAVA-JATO /PERÍCIA VEICULAR	PAVIMENTO ÚNICO	NUTRAN/LAVA-JATO /PERÍCIA VEICULAR	BANHEIRO PNE 01	3,75	144,50
			BANHEIRO PNE 02	3,75	
			LAVA-JATO	30,00	
			OFICINA NUTRAN	20,00	
			CHEFIA NUTRAN	12,00	
			NUTRAN	28,00	
			DEPÓSITO NUTRAN	22,00	
			SETEC - PERÍCIA VEICULAR	20,00	
			DEPÓSITO DE PEÇAS	5,00	

TOTAL BLOCO NUTRAN/LAVA-JATO/PERÍCIA VEICULAR (m²)					144,50
--	--	--	--	--	--------

BLOCO GUARITA	PAVIMENTO ÚNICO	GUARITA 01	GUARITA	6,00	16,00
			HALL	3,00	
			COPA	4,00	
			BWC	3,00	
		GUARITA 02	GUARITA	6,00	16,00
			HALL	3,00	
			COPA	4,00	
			BWC	3,00	
TOTAL BLOCO GUARITA (m²)					32,00

BLOCO ÁREAS TÉCNICAS (RECOMENDAÇÕES)	DE ACORDO COM O PROJETO	ÁREAS TÉCNICAS DIMENSIONADAS CONFORME PROJETOS ESPECÍFICOS	CASA DE BOMBAS	30,00	245,00
			CENTRAL DE GASES	30,00	
			SALA DE SUESTAÇÃO	65,00	
			AR CONDICIONADO (CHILLERS)	30,00	
			SALA DE GERADORES	30,00	
			SALA DE NOBREAK	30,00	
			SALA DE QGBT	30,00	
		LIXEIRA	LIXEIRA	14,00	14,00

TOTAL BLOCO ÁREAS TÉCNICAS/LIXEIRA (m²)					259,00
---	--	--	--	--	--------

ÁREA TOTAL A CONSTRUIR (ÚTIL)					6.106,63
-------------------------------	--	--	--	--	----------

ÁREA DE CIRCULAÇÃO	DE ACORDO COM O PROJETO FINAL	CORREDORES, HALLS, ELEVADORES, ESCADAS	Corresponde a 15% da área útil dos blocos edificadas	915,99	915,99
TOTAL DE CIRCULAÇÃO ESTIMADA					915,99

ÁREA TOTAL MÍNIMA A CONSTRUIR (ÚTIL) + ÁREA DE CIRCULAÇÃO					7.022,62
---	--	--	--	--	----------

ÁREA DE ESTACIONAMENTO COBERTO	294 veículos
ÁREA DE VEÍCULOS APREENDIDOS	100 veículos

MANUTENÇÃO PREDIAL

6.14. O contrato/empreendedor deverá responsabilizar-se pela manutenção predial da edificação durante toda vigência do contrato, fornecendo todos os insumos, peças, materiais e mão de obra qualificada, a fim de manter o perfeito funcionamento de todo o prédio e seus equipamentos.

6.15. A manutenção predial não se refere a equipamentos de atividades policiais ou intervenções necessárias para sua implantação ou operação, e tampouco versa sobre serviços referentes à atividade fim da SR/PF/RO, e divide-se em manutenção preventiva, manutenção corretiva e manutenção preditiva.

6.16. Por manutenção preventiva, entende-se aquela realizada antes da necessidade de reparos, relacionada a atividades que ajudem a conservar a funcionalidade do edifício. São serviços identificados como de manutenção preventiva, sem prejuízo de outros correlatos, a inspeção de instalações elétricas e hidráulicas; a inspeção de áreas comuns, de sistemas de segurança, de equipamentos e assim por diante; a verificação de elevadores, instalações de gás e integridade da cobertura. Esta manutenção tem por escopo aumentar a vida útil dos equipamentos e instalações do edifício, bem como diminuir a necessidade de interdições de áreas do edifício ou de prestação de serviços policiais para a atividades corretivas. Este tipo de manutenção tem, finalmente, como aspecto positivo, a diminuição de riscos e acidentes.

6.17. A manutenção corretiva, planejada ou de emergência, por sua vez, diz respeito à correção de erros e desgastes nas máquinas, nas instalações e nos equipamentos do edifício, não relacionados com a atividade fim da SR/PF/RO. São serviços de manutenção corretiva, sem prejuízo da identificação de outros correlatos, os de consertos em vazamentos nas instalações de água, impermeabilização do piso depois que se detecta uma infiltração, reparos em rachaduras e fissuras na estrutura predial, por exemplo.

6.18. A manutenção preditiva, por fim, diz respeito ao contínuo monitoramento das atuais condições dos equipamentos e das instalações. Com o apoio de um acompanhamento planejado, inclusive com inspeções “in loco” (trabalho de campo), os técnicos recolherão dados para detecção das condições de utilização dos edifícios da SR/PF/RO, definindo estratégias de manutenção de um determinado equipamento ou instalação. A manutenção preditiva diminui o número de intervenções de correção, bem como o período estimado das avaliações nos equipamentos ou instalações. Ela auxilia na identificação das causas que originaram eventuais problemas, aumenta a confiabilidade nos equipamentos e sua vida útil.

6.19. A manutenção predial compreenderá, às expensas do contratado/empreendedor, respeitando os seguintes prazos:

6.19.1. Sistema de ar-condicionado em até 04 (quatro) horas após a abertura do chamado;

6.19.2. Pintura interna, externa e limpeza de fachadas deverá ser realizada a cada 03 (três) anos;

6.19.3. Redes de água fria e água pluvial em até 24 (vinte e quatro) horas após a abertura do chamado;

6.19.4. Redes de esgotamento sanitária, bombas de água e esgoto e sistema de tratamento em até 24 (vinte e quatro) horas após a abertura do chamado;

6.19.5. Rede elétrica, motores elétricos, portões automáticos e rede estabilizada em até 24 (vinte e quatro) horas após a abertura do chamado;

6.19.6. Rede lógica, telefônicas e sem fio em até 24 (vinte e quatro) horas após a abertura do chamado;

6.19.7. Manutenção preventiva e corretiva nos sistemas de exaustão, existentes ou que venham a ser instalados em até 24 (vinte e quatro) horas após a abertura do chamado;

6.19.8. Manutenções preventivas e corretivas em coberturas, impermeabilizações, esquadrias, vidraçarias, gesso, forro, marcenaria, adaptação ou ajuste de mobiliários desta natureza, cortinas, persianas, pintura, alvenaria, divisórias, serralheria e soldagem, existentes ou que venham a ser instalados em até 48 (quarenta e oito) horas após a abertura do chamado;

6.19.9. Equipamentos de segurança (catracas, cancelas e portas giratórias) até 24 (vinte e quatro) horas após a abertura do chamado e para finalizar em até 72 (setenta e duas) horas;

6.19.10. Sistema de Prevenção e Combate a Incêndio, o que inclui sistema de proteção contra descargas atmosféricas, sistema de rede de hidrantes e extintores portáteis, sistema de pressurização, de escada de emergência, sistema eletrônico de detecção de fumaça e alarme contra incêndios, sistema de iluminação de emergência, sistema de sinalização de segurança e

emergência em até 24 (vinte e quatro) horas após a abertura do chamado e para finalizar em até 72 (setenta e duas) horas;

6.19.11. Elevadores, devendo ser realizado o diagnóstico do problema em até 12 (doze) horas após a abertura do chamado e para finalizar em até 72 (setenta e duas) horas;

6.19.12. Grupo motor gerador em até 24 (vinte e quatro) horas após a abertura do chamado e para finalizar em até 72 (setenta e duas) horas;

6.19.13. Nobreak em até 24 (vinte e quatro) horas após a abertura do chamado e para finalizar em até 72 (setenta e duas) horas;

6.19.14. Subestação em até 24 (vinte e quatro) horas após a abertura do chamado e para finalizar em até 72 (setenta e duas) horas;

6.19.15. Sistema de sonorização em até 24 (vinte e quatro) horas após a abertura do chamado e para finalizar em até 72 (setenta e duas) horas;

6.19.16. Limpeza, higienização, lavagem e aplicação de bactericida, germicida e fungicida nos aparelhos, superfícies, partes internas e filtros do sistema de ar condicionado a ser realizado a cada 06 (seis) meses;

6.19.17. Limpeza e higienização, em conformidade com as legislações pertinentes e as normas técnicas, das caixas d'água e dos reservatórios inferiores e superiores, existentes ou que venham a ser instalados a ser realizado a cada 06 (seis) meses;

6.19.18. Execução de serviços comuns de engenharia, não referidos à implantação de equipamentos de atividades policiais ou de sua manutenção, eventuais e sob demanda, tais como: mudanças de instalações; alterações de layout; instalação e remanejamento de circuitos elétricos e telefônicos; instalação de luminárias; instalações hidráulicas e sanitárias; bem como reconstituição de partes civis afetadas.

6.20. É dever do contratado/empreendedor realizar as manutenções por meio de mão de obra certificada pelo fabricante.

6.21. Poderá ser solicitado visitas técnicas avulsas à edificação para diagnóstico e reparo de equipamentos que apresentarem problemas de funcionamento.

6.22. O contratado/empreendedor deverá fornecer um meio digital, a exemplo software de manutenção predial, que destine a aberturas de chamados pelos servidores/colaboradores da SR /PF/RO e que monitore em tempo real o fluxo de solicitações de manutenções, desde a sua abertura até a execução.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

7.1. Inicialmente, importa destacar que as dimensões do terreno e da área útil mínima a ser construída devem atender às necessidades administrativas e operacionais da Superintendência Regional da Polícia Federal em Rondônia – SR/PF/RO –, levando em consideração os efetivos fixos e temporários (especialmente relacionados com as operações policiais, missões, etc.), a

frota de veículos institucionais e apreendidos, o estacionamento para servidores e visitantes, otimizando, de tal forma, o fluxo dos públicos interno e externo.

7.2. Estimativa de área útil total: a área útil é a área construída efetivamente aproveitada do imóvel, correspondente à soma das áreas de piso, das quais se excluem as áreas de projeção das paredes. A Área Útil Total do imóvel reúne as áreas Computável e Não Computável.

7.2.1. Área Computável: Área Útil passível de contabilização para fins de análise do padrão de ocupação do imóvel, dividindo-se em:

7.2.1.1. Área de Escritório: aquelas destinadas ao trabalho de servidores, empregados, colaboradores, estagiários e terceirizados, que reúnem as áreas para o trabalho individual e coletivo, necessárias ao desempenho das atividades administrativas às quais se destina o imóvel;

7.2.1.2. Áreas de Apoio: aquelas que dão suporte às atividades desenvolvidas no imóvel, tais como auditórios, copas, sanitários, vestiários, guaritas, salas de motoristas, espaços multiuso, espaços de convivência, refeitórios, salas de arquivos correntes, estações de autoatendimento voltado ao público, reprografia, depósitos voltados à atividade administrativa e à manutenção predial etc.;

7.2.2. Área Não Computável: Área Útil que, por atender demanda específica do órgão, legislação ou norma atinente à edificação, não é contabilizada para fins de análise do padrão de ocupação do imóvel, dividindo-se em:

7.2.2.1. Áreas técnicas: aquelas destinadas à circulação vertical ou horizontal que conectam os ambientes e pavimentos que compõem a edificação e à infraestrutura do imóvel, tais como: halls, foyers, corredores, escadas, saídas de incêndio, elevadores, reservatórios, barriletes, shafts, switches, medidores, subestação, gerador, quadro técnico, sala cofre, garagens, etc.;

7.2.2.2. Áreas específicas: aquelas necessárias para atender demandas específicas do órgão, para além de suas atividades administrativas, tais como Depósito de Mercadorias Apreendidas (DMA), área de espera para atendimento ao público, restaurante, edificações voltadas majoritariamente para abrigar garagens, arquivos permanentes, laboratórios e arsenais.

7.3. Definições e dimensionados em consonância com a Portaria Conjunta 38/2020, Portaria SE /MJSP Nº 1551, Portaria SPU Nº 24/2009 e com o Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal direta autárquica e fundacional, estimou-se as seguintes áreas computáveis e não-computáveis adequadas ao programa de necessidades da Polícia Federal em Rondônia.

7.4. Para fins de cálculo de metragem da Área Útil Total, foi realizada a soma das metragens da Área Computável e da Área Não Computável. Por fim, foi acrescentado um valor de aproximadamente 15% do cálculo anteriormente mencionado, com o objetivo de contabilizar as áreas necessárias a circulação do imóvel, conforme discriminado na Tabela 2.

Tabela 2 – Quadro de áreas da nova SR/PF/RO

--

QUADRO DE ÁREAS SR/PF/RO - RESUMO		
Item	Descrição	Quantidade
1.0	Área Computável (m²)	4.220,25
1.1	Área Computável: Escritórios (m²)	2.870,50
1.2	Área Computável: Apoios (m²)	1.349,75
2.0	Área Não Computável (m²)	2.802,37
2.1	Área Não Computável: Técnica ¹ (m²)	1.251,99
2.2	Área Não Computável: Específica ² (m²)	1.550,38
3.0	Área Útil Total (m²)	7.022,62
4.0	População Principal Total	319
¹ foi acrescido um valor de aproximadamente 15% da área total, com o objetivo de contabilizar as áreas necessárias a circulação, escadas, halls do imóvel		
² engloba os blocos: Canil, Nutran/Lava-Jato/Perícia Veicular, Guaritas, Laboratórios, Estande de Tiro e Centro de Treinamento.		

7.5. Devido a necessidade premente do órgão policial, as áreas de escritório adotadas foram de 9,00m² (nove metros quadrados) por posto de trabalho para servidor, colaborador, terceirizado de escritório ou estagiário em dia normal de atividade.

7.6. De modo a permitir a análise das condições de oferta do mercado imobiliário local e sua adequação ao padrão exigido pela SR/PF/RO, os interessados deverão apresentar, de acordo com o status do imóvel construído ou para ser construído, o que segue:

7.6.1. PROPRIETÁRIO COM IMÓVEL CONSTRUÍDO:

a) Descrição minuciosa do imóvel já construído, contendo endereço completo e características urbanas (localização, facilidade de acesso, comércio, rede bancária, proximidade ao Centro Político Administrativo da cidade de Porto Velho/RO, proximidade a outros órgãos públicos, etc.);

- b) Descrição das instalações existentes e das adaptações eventualmente propostas (civil, elétrica, climatização, elevadores, detecção e combate a incêndio, acessibilidade, controle de acesso, etc.);
- c) Área construída disponível e área passível a ser construída para atender a SR/PF/RO;
- d) Valor locativo mensal total e valor por m² (em moeda nacional corrente): * Valor Total (aluguel já contabilizado a facilities de manutenção predial)..... = R\$ ____/m² (valor por extenso).
- e) Prazo de validade da proposta;
- f) Especificações do imóvel em função do Chamamento Público e do Projeto Básico, com apresentação de Memorial Descritivo, fotos do imóvel (fachada, laterais e internas por pavimento), folders (se houver) e desenhos de arquitetura;
- g) Data para entrega do imóvel, com as adaptações necessárias, obedecendo os prazos estabelecidos;
- h) Identificação dos proprietários e seus procuradores, incluindo telefone e e-mail.

7.6.2. PROPRIETÁRIO COM IMÓVEL A SER CONSTRUÍDO:

- a) Descrição minuciosa do imóvel a ser construído, contendo endereço completo e características urbanas (localização, facilidade de acesso, comércio, rede bancária, proximidade ao Centro Político Administrativo da cidade de Porto Velho/RO, proximidade a outros órgãos públicos, etc.);
- b) Descrição das instalações existentes e das adaptações eventualmente propostas (civil, elétrica, climatização, elevadores, detecção e combate a incêndio, acessibilidade, controle de acesso, etc.);
- c) Área útil a ser construída; d) Valor locativo mensal total e valor por m² (em moeda nacional corrente):

* Valor Total (aluguel já contabilizado a facilities de manutenção predial)..... = R\$ ____/m² (valor por extenso).
- e) Prazo de validade da proposta;
- f) Especificações do imóvel em função do Chamamento Público e do Projeto Básico, com apresentação de Memorial Descritivo, fotos do imóvel (fachada, laterais e internas por pavimento), folders (se houver) e desenhos de arquitetura;
- g) Data para entrega do imóvel, com as adaptações necessárias, obedecendo os prazos estabelecidos;
- h) Identificação dos proprietários e seus procuradores, incluindo telefone e e-mail.

7.7. Documentos técnicos a serem fornecidos à SR/PF/RO quando da entrega do imóvel

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

8. Estimativa do Valor da Contratação

[Conteúdo Sigiloso | Justificativa: As propostas podem representar, com maior fidedignidade, o preço que o mercado oferece para tal pretensão contratual. Assim, com o orçamento sigiloso, sem a referência máxima informada pela Administração, pretende-se que os licitantes apresentem as propostas de acordo com suas próprias estimativas, baseado nos preços que normalmente pratica no mercado.]

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

9.1. A contratação pretendida trata-se de um único serviço (locação de imóvel incluindo a *facilites* de manutenção predial), não sendo viável administrativamente ou economicamente o parcelamento da solução.

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

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

10.1. Não se verifica contratações correlatas nem interdependentes para a viabilidade e contratação desta demanda.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

11.1. No tocante ao Planejamento Estratégico do órgão, a contratação pretendida consta da Resolução CGPF/PF Nº 06, de 10 de outubro de 2022, que aprovou o Mapa Estratégico da Polícia Federal 2022/2023 e o Plano Estratégico 2022/2023, conforme transcrito a seguir:

"2.6. OBJETIVO: Conferir Efetividade no Emprego dos Recursos - Conferir efetividade e modernização de técnicas voltadas à gestão do patrimônio e dos recursos materiais da instituição, aperfeiçoando o seu emprego e utilização.

2.6.1. Ação Estratégica: "Otimizar o uso das instalações e modernizar a infraestrutura, bem como uniformizar, sistematizar e implementar mecanismos de gestão de obras aprimorando, formalizando e padronizando procedimentos, técnicas e metodologias de manutenção e fiscalização"

11.2. Esta contratação está contemplada no PAC 2024, por meio do DFD 42/2023.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

12.1. Melhoria no ambiente de trabalho, além de um espaço funcional mais adequado para o cumprimento das funções institucionais da SR/PF/RO. Destaca-se que a contratação pretendida trata benefícios diretos aos servidores e colaboradores, proporcionando-os melhores condições para o desempenho de suas atividades, isto é, promovendo conforto, funcionalidade, salubridade, segurança orgânica e dos sistemas e instalações.

12.2. A nova estrutura passará a comportar todos os elementos necessários para o pleno funcionamento de uma Superintendência Regional da Polícia Federal (sala de armas, centro de treinamento, depósitos de materiais sensíveis, setores de atendimento ao público, guarda de veículos apreendidos, estande de tiro adequado, etc.), resultando na otimização das rotinas e procedimentos inerentes ao pleno funcionamento de uma Superintendência da Polícia Federal no Norte do país.

12.3. Garantia de um melhor atendimento ao público externo que necessite dos serviços da Polícia Federal, principalmente no tocante a garantia de Acessibilidade a todos e instalações condizentes à imagem do órgão.

12.4. A contratação visa possibilitar o atendimento das inúmeras e corriqueiras solicitações de manutenção predial sejam atendidas o mais celebre possível e com uma desburocratização, sendo assim garantindo o melhor desempenho das atividades da SR/PF/RO.

12.5. A contratação no modelo BTS (built to suit) garante que não haja interrupção ou necessidade de mudança temporária de localidade, sendo assim proporcionando o pleno funcionamento da Superintendência da Polícia Federal em Porto Velho/RO.

13. Providências a serem Adotadas

13.1. Na entrega do imóvel adaptado ou construído “sob medida” – built to suit, para a execução do contrato será necessária a realização de vistoria, pela SR/PF/RO, das edificações, com vistas a se confirmar todos os requisitos indicados nos itens 4. e 6. deste ETP, juntamente com os Anexos I e II foram atendidos.

13.2. Os projetos deverão aprovados pela SR/PF/RO, respeitando os prazos estipulados no Item 4.1.3 deste ETP.

13.3. Na fase de execução de obra e/ou readequação deverá ser feito acompanhamento semanal da construção e/ou adaptação.

13.4. Planejar as equipes de fiscalização da execução e aprovação dos projetos de construção e /ou adaptação.

13.5. Planejamento dos procedimentos de mudança, a ser iniciado conforme a previsão de ocupação da edificação.

14. Possíveis Impactos Ambientais

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

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

14.3. Todos os resíduos removidos deverão estar acompanhados de Controle de Transporte de Resíduos, em conformidade com as normas da Agência Brasileira de Normas Técnicas de Resíduos. Os bens devem ser preferencialmente, acondicionados em embalagem individual adequada, com o menor volume possível, que utilize materiais recicláveis, de forma a garantir a máxima proteção durante o transporte e armazenamento.

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

15. Declaração de Viabilidade

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

15.1. Justificativa da Viabilidade

15.1.1. O presente planejamento foi elaborado em harmonia com a Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022 bem como os elementos definidos no § 1º do Art. 18 da Lei nº 14.133/2021, bem como em conformidade com os requisitos técnicos necessários ao cumprimento das necessidades e objeto da aquisição.

15.1.2. O presente planejamento atende adequadamente às demandas de negócio formuladas, os benefícios pretendidos são adequados, os custos previstos são compatíveis e caracterizam a economicidade, os riscos envolvidos são administráveis e a área requisitante priorizará o fornecimento de todos os elementos aqui relacionados necessários à consecução dos benefícios pretendidos.

15.1.3. Por todo o exposto, a contratação do evento não é apenas viável, mas imprescindível para a garantia da atuação da Polícia Federal no âmbito de suas atividades, bem como proporcionar a Polícia Federal um espaço condizente e eficaz aos servidores e público externo, especificamente no que tange à sua atuação institucional na circunscrição da Superintendência Regional da Polícia Federal em Rondônia.

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

16. 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](#).

WILLIAN DE SENA GOMES

Equipe de apoio

VICTOR HUGO DE LIMA CAETANO

Equipe de apoio

VINICIUS BUENO JUBÉ MACHADO

Equipe de apoio