

Relatório Preliminar da Comissão do Chamamento Público nº 02/2024-SR/PF/SE

1. Introdução

O Edital de Chamamento Público nº 02/2024-SR/PF/SE foi publicado no dia 22/10/2024 e teve prazo até o dia 08/11/2024 para apresentação de propostas. Foram recebidas 4 (quatro) propostas no total.

Das propostas recebidas, duas estão localizadas em *shopping centers* desta capital, uma está localizada em um centro comercial aberto e uma é um imóvel isolado.

A localização das propostas pode ser visualizada abaixo:



Figura 1 - Localização dos imóveis ofertados. No círculo vermelho, a localização da sede atual.

2. Propostas Recebidas

2.1. Proposta nº 1

Ofertante: RioMar Shopping Aracaju S.A.

Dados do imóvel: área em shopping center, localizado na Av. Delmiro Gouveia, nº 400 – Shopping RioMar, com área construída de 206,68m² e útil de 199,09m², com 15 vagas de garagem. Custo anual total de R\$ 191.660,00 (incluindo o IPTU).

Após reunião inicial da comissão do Chamamento Público nº 02/2024-SR/PF/SE, foi realizada consulta à proponente quanto aos valores de condomínio, que constam na proposta. Em resposta, foi informado que o valor proposto para o aluguel (R\$ 15.000,00 mensais – R\$ 180.000,00 anuais) já é o valor total a ser pago pela unidade. Ou seja, eventuais diferenças decorrentes de condomínio serão arcadas pela proponente. Após nova consulta para esclarecimentos, o proponente informou que **a proposta inclui reformas no espaço a ser locado**, porém sem móveis e equipamentos.

2.2. Proposta nº 2

Ofertante: G9 Patrimonial LTDA.

Dados do imóvel: área construída de 331,0m², localizada na Av. Etelvino Alves de Lima, nº 1294, bairro Inácio Barbosa – Aracaju/SE. Não foram informadas vagas de garagem. Custo anual total de R\$ 146.647,97 (incluindo o IPTU e taxa de aforamento).

A proposta não inclui reformas a serem implantadas, embora disponibilize a possibilidade de fazê-lo a depender de um detalhamento a ser apresentado.

2.3. Proposta nº 3

Ofertante: Aracaju Investimentos LTDA.

Dados do imóvel: área construída de 252,64m², vagas de garagem serão disponibilizadas na quantidade solicitada. Custo anual total de R\$ 162.651,00 (incluindo condomínio e IPTU).

Trata-se de área no Aracaju Parque Shopping, 2º piso, localizado na Av. João Rodrigues, nº 42. A proposta prevê isenção de aluguel, com entrega da loja “em osso”, ou seja, sem quaisquer acabamentos.

2.4. Proposta nº 4

Ofertante: Felipe Andrade da Silva.

Dados do imóvel: imóvel à Rua Luís Chagas, nº 164 – Atalaia, área construída de 672,58m², com oito vagas de garagem. Custo anual total de R\$ 153.288,79 (incluindo IPTU).

Trata-se de proposta de imóvel “de rua”, ou seja, fora de centros comerciais conforme especificado em edital. Tal fato, por si só já é suficiente para desclassificar o imóvel, tendo em vista que se trata de condição fundamental para o imóvel desejado pela União.

3. Recomendações da Comissão

- Primeiramente, com relação à proposta 4, considerando se tratar de imóvel fora de centro comercial, o que foi especificamente solicitado em edital, **sugerimos desclassificar** a proposta, por não atender às necessidades da administração.
- Considerando a disposição constante no item 7.1.1 do Termo de Referência anexo ao edital, **sugerimos receber e classificar em primeiro lugar a Proposta 1**, única proposta que já inclui infraestrutura para o uso do local, sendo – nos termos previstos no Termo de Referência - a proposta mais vantajosa para a administração;
- **Em segundo lugar, sugerimos receber e classificar a Proposta 3**, tendo em vista que atendeu melhor a quantidade de vagas solicitada, assim como

possui estacionamento controlado, o que era previsto no item 3.2.1 do Termo de Referência;

- Por fim, sugerimos **receber e classificar em terceiro lugar a Proposta 2.**

Quanto a eventual documentação não apresentada, por entender serem documentos passíveis de saneamento, a Comissão sugere que, caso venha a ser dada continuidade ao processo de locação, **seja oportunamente concedido prazo para a apresentação da documentação.**

Por fim, sugere-se **que o presente relatório preliminar, elaborado em 10 (dez) páginas, seja publicado e aberto prazo para eventuais recursos de interessados.**

FERNANDO FERNANDES DE LIMA
Perito Criminal Federal

MÁRCIO PIRES DE CARVALHO
Delegado de Polícia Federal

Tabela 1 - Resumo das Propostas

	Previsto	Proposta 1	Proposta 2	Proposta 3	Proposta 4
Área construída mínima	198m ²	199,09m ²	331,00m ²	252,64m ²	672,58m ²
Área construída máxima	264m ²				
Estacionamento	20 vagas	15 vagas	N/I	20 vagas	8 vagas
Interior de centro comercial	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO
Acessível a veículos particulares	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO
Acessível via transporte público	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
Estacionamento controlado (preferencialmente)	SIM	SIM	NÃO	SIM	NÃO
Banheiros separados	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
Instalações adequadas para pessoas com mobilidade reduzida	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO
Itens 7.1.1 a 7.1.4 do Termo de Referência					
Valor anual da proposta	-x-	R\$ 180.000,00	R\$ 138.000,00	R\$ 0,00	R\$ 144.000,00
Valor anual do Condomínio	-x-	Já incluso	N/A	R\$ 150.000,00	N/A
Valor anual do IPTU	-x-	R\$ 11.660,00	R\$ 8.518,96	R\$ 12.651,00	R\$ 9.288,79
Custo total anual	-x-	R\$ 191.660,00	R\$ 146.647,97	R\$ 162.651,00	R\$ 153.288,79

Tabela 2 – Verificação de itens previstos em edital

ITEM	REQUISITO/INFORMAÇÃO A CONSTAR DA PROPOSTA	Proposta 1	Proposta 2	Proposta 3	Proposta 4
1.1	Endereço do imóvel, número de pavimentos, e quadro completo de áreas: área construída, área útil, de escritórios, de garagens e a área comum, sendo que é considerada Área Construída o somatório das áreas cobertas totais de uma edificação, que inclui as áreas de projeção de paredes e exclui as áreas de projeção de coberturas em balanço com até 1,20 m (um metro e vinte centímetros) de afastamento.	Atende	Atende	Atende	Atende
1.2	Preço total da proposta de locação, por mês e por ano.	Atende	Atende	Atende	Atende
1.3	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.	Atende	N/A	Atende	N/A
1.4	Cópia autenticada (ou cópia simples, acompanhada de documento original) do habite-se.	Não atende	Não atende	Atende	Não atende
1.5	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.	Atende	Atende	Não atende	Atende
1.6	Apresentação de documento ou declaração, de que o imóvel cumpre 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).	Atende	Atende	Atende	Não atende

ITEM	REQUISITO/INFORMAÇÃO A CONSTAR DA PROPOSTA	Proposta 1	Proposta 2	Proposta 3	Proposta 4
1.7	Declaração que concluirá as adequações necessárias nos prazos estabelecidos no Termo de Referência, a contar da data da assinatura do contrato.	Atende	N/A	N/A	N/A
1.8	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	Atende	N/A	N/A	N/A
1.9	Validade mínima das condições oferecidas de, no mínimo, 90 dias.	Atende	Atende	Atende	Atende
1.10	Identificação do(s) proprietário(s) e seu(s) procurador(es), se for o caso.	Atende	Atende	Atende	Atende
1.11	Procuração ou outro instrumento legal dando poderes para que assina a proposta.	Atende	Atende	Atende	Não atende
1.12	Certidão negativa de débitos quanto ao Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU ou outros tributos vinculados ao imóvel.	Atende	Atende	Atende	Não atende
1.13	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.	Não atende	Não atende	Não atende	Não atende
1.14	Cópia da quitação das 2 (duas) últimas contas de energia elétrica e de água e esgoto, emitidas pelos respectivos órgãos competentes.	Atende	Atende parcialmente (DESO)	Atende	Atende parcialmente (apenas 1 conta)
2.1	O imóvel deve possuir preparo para instalação de monitoramento das áreas comuns por CFTV.	Sistema próprio	Sistema próprio	Sistema próprio	Não atende

ITEM	REQUISITO/INFORMAÇÃO A CONSTAR DA PROPOSTA	Proposta 1	Proposta 2	Proposta 3	Proposta 4
2.2	As esquadrias devem estar em perfeito estado de funcionamento e não deverão apresentar defeitos, infiltrações, rachaduras, falta de ferragens, trinca em vidros e outros.	Atende	Atende	Atende	Atende
2.3	As fachadas devem estar em perfeitas condições de apresentação.	Atende	Atende	Atende	Não atende
2.4	O imóvel deve possuir medição individual de energia para as áreas ofertadas à SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DA POLÍCIA FEDERAL EM SERGIPE, por meio de relógio medidor.	Não informado	Não informado	Não informado	Atende
2.5	O imóvel deve atender aos requisitos mínimos referentes ao selo Etiqueta Procel para Edificações Energeticamente Eficientes, do Programa Nacional de Conservação de Energia Elétrica Procel Edifica: utilização de luminárias e lâmpadas com alta eficiência e níveis de iluminação compatível com o ambiente; sensor de presença nos locais de uso temporário.	N/A	N/A	N/A	N/I
2.6	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 conforme informado em Termo de Referência.	Atende	N/A	Atende	N/A
2.7	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.	Atende	Atende	Atende	Atende

ITEM	REQUISITO/INFORMAÇÃO A CONSTAR DA PROPOSTA	Proposta 1	Proposta 2	Proposta 3	Proposta 4
2.8	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 da SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DA POLÍCIA FEDERAL EM SERGIPE; 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).	Atende	Atende	Atende	Não atende
2.9	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 em vigor 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.	Atende	Não informado	Atende	Não atende
2.10	Deverá ser fornecida documentação e projetos das redes elétrica, lógica e de telefonia, em conformidade com a legislação vigente.	A ser apresentado	A ser apresentado	A ser apresentado	A ser apresentado
2.11	O imóvel deve contar com sistema de combate a incêndio seguindo determinações do Corpo de Bombeiros Militar.	Atende	Atende	Atende	Não atende

ITEM	REQUISITO/INFORMAÇÃO A CONSTAR DA PROPOSTA	Proposta 1	Proposta 2	Proposta 3	Proposta 4
2.12	O imóvel deve ser atendido com infraestrutura e/ou serviços das seguintes concessionárias e empresas públicas: Energia elétrica; Concessionárias de telefonia e dados; Água e Saneamento; Serviço de Limpeza Urbana.	Atende	Atende	Atende	Atende
2.13	A área ofertada para locação ao SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DA POLÍCIA FEDERAL EM SERGIPE deve apresentar vãos livres, com pé direito nos locais de permanência prolongada de acordo com o Código de Edificações do Município/Distrito Federal.	Atende	Atende	Atende	Atende
2.14	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.	Atende	Atende	Atende	Atende
2.15	O imóvel deve ser atendido pela rede transporte público regular do Município.	Atende	Atende	Atende	Atende
2.17	O imóvel deve ser atendido com estacionamento público nas proximidades.	Atende	Atende	Atende	Não atende