

Estudo Técnico Preliminar 11/2024

1. Informações Básicas

Número do processo: 08475.004514/2024-45

2. Descrição da necessidade

2.1. O presente Estudo Técnico Preliminar objetiva a contratação de pessoa física ou jurídica interessada na locação de imóvel sob demanda, conhecido popularmente como “built to suit” – BTS - para abrigar a sede da Superintendência Regional de Polícia Federal em Rondônia, na cidade de Porto Velho/RO (SR/PF/RO), com facilities de manutenção predial preventiva, corretiva e preditiva, mediante proposta técnica que atenda aos requisitos mínimos especificados e definidos pela Polícia Federal.

2.2. A Superintendência Regional de Polícia Federal em Rondônia, na cidade de Porto Velho/RO necessita de um imóvel de **área construída total de 6.998,00 m² (seis mil, novecentos e noventa e oito metros quadrados)**, englobando salas corporativas /escritórios, setor técnico científico (incluindo laboratórios), centro de articulações operacionais, 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 de pequeno e médio porte e veículos de grande porte. Já o pátio de veículo apreendidos deverá conter, no mínimo, **100 (cem) vagas**, podendo ser edificado similarmente as vagas de estacionamento 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:

Concepção e Programa Arquitetônico SR/PF/RO, Caderno de Características Técnicas Mínimas, Caderno de Padronização da Polícia Federal e Manual de Comunicação Visual da Polícia Federal.

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 6.168,49 m² de benfeitorias e áreas externas, compreendendo entre 4.345,35 m² em área de escritórios, apoio, e técnicas (área construída) e 1.823,13 m² em áreas de estacionamento, estande de tiro, lava jato . 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 244 (duzentos e quarenta e quatro) 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. No que tange a população total para o horizonte de projeto a ser considerado, observa-se que, a gestão de pessoas perpassa dentre outras observações pela projeção de

crescimento da força de trabalho ao longo do tempo o que influencia os produtos logísticos, dentre eles a nova sede. Assim, considerando a superveniência de levantamentos recentes voltados para a construção do Planejamento Estratégico da Polícia Federal, do Plano Tático Operacional das Divisões e da Superintendência Regional, do Plano Tático Integrado de Segurança Pública para a Amazônia – AMAS; da implantação da Força Integrada de Combate ao Crime Organizado – FICCO/RO; dos Acordos de Cooperação com a Secretaria de Segurança, Defesa e Cidadania de Rondônia – SESDEC e com a Secretaria de Justiça - SEJUS; cumprimentos judiciais oriundos do Supremo Tribunal Federal - STF, em relação à ADPF 760 voltada para a execução efetiva do Plano de Ação para Prevenção e Controle do Desmatamento na Amazônia - PPCDAm; implementação de medidas de segurança pública em nível regional a cargo da Superintendência da Polícia Federal a partir da projeção de grandes obras que serão realizadas no Estado de Rondônia, a exemplo da construção da ponte binacional Brasil-Bolívia em Guajará-Mirim e do Plano de Concessão da Hidrovia do Madeira; Operações conjuntas de órgãos ambientais para conter a degradação de biomas e ecossistemas em áreas de preservação permanente e nas calhas dos principais rios da Região, além do recente levantamento de dados realizados pelo setores SELOG/SR/PF/RO e SGP/SR/PF/RO, no bojo do processo 08475.002201/2024-52 citando, inclusive a recomposição da força de trabalho e criação de novos cargos na sede regional, os setores responsáveis pelo controle de servidores e colaboradores indicaram para o projeto da nova sede da Polícia Federal em Rondônia, uma população principal total de 352 (trezentos e cinquenta e dois) colaboradores, entre servidores (administrativos e policiais), terceirizados e estagiários.

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 mofo 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 readaptação 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 de 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 de 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), que encontra fundamento no art. 3º da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, 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. Em análise detalhada de cada um dos cenários, percebeu-se maior aderência à modalidade de contratação de locação sob demanda, conhecimento popularmente como "built to suit" (BTS) às necessidades existentes para a construção da nova sede da PF em Porto Velho/RO, uma vez que, nessa modalidade de aquisição para a Superintendência, o investidor entregará uma edificação pronta para uso à Polícia Federal, em localização previamente indicada pela gestão, com ambientes e layouts pré-determinados, em prazo de execução condizentes com obras de iniciativa privada, com facilities de manutenção predial da edificação e seus equipamentos, gerando economicidade e desburocratização à Administração Pública. Atualmente, a Superintendência Regional da Polícia Federal no Estado de Rondônia apresenta uma estrutura predial obsoleta, não condizente com o novo padrão de Superintendências da Polícia Federal a nível nacional, fato que acarreta um alto custo de manutenção predial. Ademais, ressalta-se que o Planejamento de Controle e Manutenção (PCM) de uma edificação nos moldes da que se propõe a locação, conforme especificações técnicas constantes no ETP, envolve processos complexos tanto no nível operacional quanto no gerencial, exigindo uma composição de equipe técnica multidisciplinar extremamente especializada para ambas as tarefas de planejamento e execução das atividades, inexistente nos quadros do Órgão. Soma-se ao exposto o fato de que, na modalidade built to suit, o imóvel e seus ativos, como elevadores, geradores, transformadores, nobreaks, sistema fotovoltaico, são de propriedade do contratado, acarretando na afinidade com os processos de manutenção, uma vez que terá o contato direto com os fornecedores e a posse dos manuais dos equipamentos. Diante disso, optou-se pela modelagem built to suit com facilities, de forma combinada, para a nova sede, uma vez que não somente viabiliza-se a construção de uma edificação personalizada, de acordo com as necessidades da Polícia Federal, como também reduz-se os custos diretos associados à manutenção, proporcionando um ambiente seguro, funcional e manutenível, em que o agente construtor é o próprio mantenedor da edificação.

2.12. Ora, por meio de um contrato do tipo BTS, 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. 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.

2.13. 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 dispor de edificação que abrigará a SR/PF/RO nas condições técnicas previamente estabelecidas no processo 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 de 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 interessada na contratação de imóvel sob demanda deverá ofertar imóvel desembaraçado e pronto para uso, com **área construída total de 6.998,00 m² (seis mil, novecentos e noventa e oito metros quadrados)**, englobando salas corporativas/escritórios, setor técnico científico (incluindo laboratórios), centro de articulações operacionais, 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 de pequeno e médio porte e veículos de grande porte. Já o pátio de veículo apreendidos deverá conter, no mínimo, **100 (cem) vagas**, podendo ser edificado similarmente as vagas de estacionamento do sistema rotativo.

4.1.3. É dever do empreendedor apresentar um imóvel que atenda as especificações contidas nos anexos técnicos, sendo eles: Concepção e Programa Arquitetônico SR/PF/RO, Caderno de Características Técnicas Mínimas, Caderno de Padronização da Polícia Federal e Manual de Comunicação Visual da Polícia Federal. 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 05 (cinco) 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 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 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 de locação da edificação (detalhe)



4.1.7. A edificação e/ou terreno deverão estar livre, desembaraçado e desimpedido 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.

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

4.1.9. 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.

4.1.10. A edificação a se escolher 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.

4.1.11. Ainda no tocante às legislações, é dever do contratado/empreendedor a observância das 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.

4.1.12. 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 instância 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 instância pertinente, antes do início das obras;
- Outras aprovações que porventura sejam necessárias.

4.1.13. 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.

4.1.14. 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 (Padrão de Entrada, Cabine Primária, Subestação, Geradores);
- Projeto de Instalações Elétricas (Força e Luz);
- Projeto de Instalações Elétricas (Diagramas Unifilares);
- Projeto de Instalações Elétricas (Sistema Fotovoltaico);
- 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

4.1.15. O imóvel deverá possuir monitoramento por CFTV (Circuito Fechado de Televisão).

4.1.16. 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.

4.1.17. 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.

4.1.18. 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.

4.1.19. 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 porventura 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 construída total de 6.998,00 m² (seis mil, novecentos e noventa e oito metros 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 nº 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.

4.3.3. 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.

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. Qualificação jurídica

4.5.1. Poderão participar deste certame pessoas físicas ou jurídicas que explorem ramo de atividade compatível com o objeto do presente e que atendam às condições exigidas no 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:

- a) SICAF;
- b) Certidão negativa do Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas - CEIS, mantido pela Controladoria-Geral da União (www.portaldatransparencia.gov.br/ceis);
- c) Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP, mantido pela Controladoria-Geral da União (<https://portaldatransparencia.gov.br/sancoes/consulta?cadastro=1%2C2>).
- d) Certidão negativa da Lista de Inidôneos mantida pelo Tribunal de Contas da União – TCU.

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 apresentar seus balanços patrimoniais através de demonstrações contábeis, a fim de comprovar 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 e Municipal; regularidade relativa à Seguridade Social e ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS); prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho.

4.8.2. Não utilizar força de trabalho menor de idade, conforme inciso XXXIII do Art. 7º da Constituição Federal e art. 27, inciso V da Lei de Licitações; e credenciamento regular no Sistema de Cadastramento Unificado de Fornecedores – SICAF.

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 da União disponível para atender às necessidades desta Superintendência Regional.

5.2. Foi realizado Chamamento Público para prospecção do mercado imobiliário na cidade de Porto Velho/RO, o qual embora revogado, resultou no conhecimento de propostas com os seguintes valores:

1) Proponente Maui Construções e Incorporações Imobiliárias Ltda, inscrita no CNPJ nº 07.567.573/0001-40: Preço por m²: R\$ 63,37; Preço mensal total: R\$ 517.000,00; Preço anual: R\$ 6.204.000,00; Preço total contratual (180 meses): R\$ 93.060.000,00.

2) Proponente Consórcio MLC, constituído pelas empresas Madecon Engenharia e Participações Ltda, inscrita no CNPJ sob o nº 08.666.201/0001-34; MBC Estruturas Ltda, inscrita no CNPJ sob o nº 15.057.397/0001-25; e Lira Participações Ltda, inscrita no CNPJ sob o nº 45.598.793/0001-20 (1ª Proposta): Preço por m²: R\$ 110,15; Preço mensal total: R\$ 797.145,00; Preço anual: R\$ 9.565.740,00; Preço total contratual (180 meses): R\$ 143.486.100,00.

3) Proponente Consórcio MLC, constituído pelas empresas Madecon Engenharia e Participações Ltda, inscrita no CNPJ sob o nº 08.666.201/0001-34; MBC Estruturas Ltda, inscrita no CNPJ sob o nº 15.057.397/0001-25; e Lira Participações Ltda, inscrita no CNPJ sob o nº 45.598.793/0001-20 (2ª Proposta): Preço por m²: R\$ 78,44; Preço mensal total: R\$ 567.600,00; Preço anual: R\$ 6.811.200,00; Preço total contratual (180 meses): R\$ 102.168.000,00.

5.3. Portanto, o presente expediente visa um embasar um processo licitatório 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.

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 construída total de 6.998,00 m² (seis mil, novecentos e noventa e oito metros quadrados), em um único complexo, podendo ser dividido em vários blocos, capaz de comportar as áreas de trabalho dos servidores, depósitos, setor técnico científico, centro de articulações operacionais, centro de treinamento, canil, etc., com 294 (duzentos e noventa e quatro) vagas de estacionamento coberto, acrescido de 100 (cem) vagas destinada 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 Termo de Referência bem como nos anexos: Concepção e Programa Arquitetônico SR/PF/RO, Caderno de Características Técnicas Mínimas, Caderno de Padronização da Polícia Federal e Manual de Comunicação Visual da Polícia Federal.

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 técnicos, 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 I.2 – 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.1 – Concepção 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 técnicos.

6.9. A respeito dos materiais de construção e de acabamento, o contratado/empreendedor deverá seguir as orientações descritas nos anexos técnicos, 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 anexo I.3 - Caderno de Padronização da Polícia Federal, inclusive no tocante 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 e ambientes presentes na Tabela 1, bem como as orientações construtivas contidas nos Anexos I.1 e I.2.

Tabela 1 – Ambientes da nova SR/PF/RO

BLOCOS	PAVIMENTO/ LOCALIZAÇÃO	MÓDULOS	AMBIENTES	ÁREA ÚTIL (m²)	TIPOS DE AMBIENTE	ÁREA ÚTIL TOTAL (m²)
BLOCO PRINCIPAL	LOCALIZADO NO TÉRREO (OBRIGATÓRIO)	NÚCLEO DE DETENÇÕES E DELEGACIA DE DIA	RECONHECIMENTO 01	6,00	Área específica	228,00
			RECONHECIMENTO 02	6,00	Área específica	
			PARLATÓRIO	5,00	Área específica	
			DETENÇÃO PROVISÓRIA MASC.	7,00	Área específica	
			DETENÇÃO PROVISÓRIA FEM.	7,00	Área específica	
			GABINETE PLANTÃO	15,00	Área de escritório	
			PLANTÃO	15,00	Área de escritório	
			REPOUSO PLANTÃO	12,00	Área de apoio	
			IML	5,00	Área de escritório	
			TRIAGEM DELEAQ	9,00	Área de escritório	
			SALA DE ESPERA	40,00	Área específica	
			ATENDIMENTO	12,00	Área de escritório	
			SALA DE IDENTIFICAÇÃO	9,00	Área de escritório	
			DELEAQ	28,00	Área de escritório	
			CHEFIA DELEAQ	12,00	Área de escritório	
			DELESP	28,00	Área de escritório	
			GAB. CHEFIA DELESP	12,00	Área de escritório	
		FOYER PRINCIPAL	HALL/ATENDIMENTO	45,00	Área específica	91,00

BLOCOS	PAVIMENTO/ LOCALIZAÇÃO	MÓDULOS	AMBIENTES	ÁREA ÚTIL (m²)	TIPOS DE AMBIENTE	ÁREA ÚTIL TOTAL (m²)
			BANHEIRO PNE	4,00	Área de apoio	
			ELEVADORES/ESCADA/SHAFTS/ ÁREA TÉCNICA	30,00	Área técnica	
			SALA DE APOIO OAB	12,00	Área de escritório	
		DELEGACIAS ADMINISTRATIVAS (DELESP/ DELEAQ/DELEMIG)	SALA DE ESPERA	60,00	Área específica	204,00
			ATENDIMENTO MIGRAÇÃO	36,00	Área de escritório	
			ATENDIMENTO PASSAPORTE	36,00	Área de escritório	
			GAB. CHEFIA DELEMIG	12,00	Área de escritório	
			TRIAGEM	18,00	Área de escritório	
			NCI (INTERPOL)	14,00	Área de escritório	
			DELEMIG	28,00	Área de escritório	
		PROTOCOLO	PROTOCOLO	25,00	Área de escritório	25,00
		PREFEITURA/MANU TENÇÃO/TERC.	PREFEITURA	18,00	Área de escritório	74,00
			APOIO MANUTENÇÃO	28,00	Área de escritório	
			TERCEIRIZADO	28,00	Área de escritório	
		SETOR NTI	NTI	50,00	Área de escritório	100,00
			LABORATÓRIO NTI	18,00	Área específica	
			DEPÓSITO NTI	20,00	Área de apoio	
			SERVIDOR NTI	12,00	Área técnica	

BLOCOS	PAVIMENTO/ LOCALIZAÇÃO	MÓDULOS	AMBIENTES	ÁREA ÚTIL (m²)	TIPOS DE AMBIENTE	ÁREA ÚTIL TOTAL (m²)
		SETOR NAD	CHEFIA NAD	12,00	Área de escritório	84,00
			NAD	28,00	Área de escritório	
			DEPÓSITO NAD 01	22,00	Área de apoio	
			DEPÓSITO NAD 02	22,00	Área de apoio	
		BWC MASC./FEM./PNE (DESTINADO AO PÚBLICO)	BANHEIRO MASCULINO	15,00	Área de apoio	32,00
			BANHEIRO FEMININO	13,00	Área de apoio	
			BANHEIRO PNE	4,00	Área de apoio	
	SEM RESTRIÇÃO DE PAVIMENTO (EXCETO TÉRREO)	SALA DE IMPR./COM. SOCIAL	COMUNICAÇÃO SOCIAL	18,00	Área de escritório	58,00
			SALA DE IMPRENSA	40,00	Área específica	
		REFEITÓRIO	REFEITÓRIO	35,00	Área de apoio	62,00
			COZINHA	12,00	Área de apoio	
			DESCOMPRESSÃO	15,00	Área de apoio	
		UAMB	CONSULTÓRIO	18,00	Área de apoio	30,00
			PSICÓLOGO	12,00	Área de apoio	
		SETOR CARTÓRIO	CHEFIA NUCART	12,00	Área de escritório	100,00
			CHEFIA DEPÓSITO	12,00	Área de escritório	
			NUCART	42,00	Área de escritório	
			DEPÓSITO NUCART 1	20,00	Área específica	

BLOCOS	PAVIMENTO/ LOCALIZAÇÃO	MÓDULOS	AMBIENTES	ÁREA ÚTIL (m²)	TIPOS DE AMBIENTE	ÁREA ÚTIL TOTAL (m²)
			DEPÓSITO NUCART 2 (DROGAS)	14,00	Área específica	
		SETOR SGP	CHEFIA SGP	20,00	Área de escritório	103,00
			SALA NUCAL	28,00	Área de escritório	
			SALA NUPAG 1	15,00	Área de escritório	
			SALA NUPAG 2	28,00	Área de escritório	
			RECEPÇÃO SGP	12,00	Área de escritório	
		SETOR SELOG	CHEFIA SELOG	12,00	Área de escritório	144,00
			ASSESSORIA SELOG/SUB CHEFE	20,00	Área de escritório	
			SALA FISCON	15,00	Área de escritório	
			SALA GESCON	20,00	Área de escritório	
			SALA CPL	20,00	Área de escritório	
			SALA NEOF 1	42,00	Área de escritório	
			SALA NEOF 2	15,00	Área de escritório	
		SETOR DELEGACIAS - DELEPAT	CHEFIA GAB. 1	12,00	Área de escritório	86,00
			GABINETE 2	12,00	Área de escritório	
			CARTÓRIO 1	20,00	Área de escritório	
			NA/NO 1	42,00	Área de escritório	
			CHEFIA GAB. 1	12,00	Área de escritório	86,00

BLOCOS	PAVIMENTO/ LOCALIZAÇÃO	MÓDULOS	AMBIENTES	ÁREA ÚTIL (m²)	TIPOS DE AMBIENTE	ÁREA ÚTIL TOTAL (m²)
		SETOR DELEGACIAS - DELEPREV	GABINETE 2	12,00	Área de escritório	
			CARTÓRIO 1	20,00	Área de escritório	
			NA/NO 1	42,00	Área de escritório	
		SETOR DELEGACIAS - DRCC	CHEFIA GAB. 1	12,00	Área de escritório	86,00
			GABINETE 2	12,00	Área de escritório	
			CARTÓRIO 1	20,00	Área de escritório	
			NA/NO 1	42,00	Área de escritório	
		SETOR DELEGACIAS - DELINST	CHEFIA GAB. 1	12,00	Área de escritório	86,00
			GABINETE 2	12,00	Área de escritório	
			CARTÓRIO 1	20,00	Área de escritório	
			NA/NO 1	42,00	Área de escritório	
		SETOR DELEGACIAS - DELECOR	CHEFIA GAB. 1	12,00	Área de escritório	86,00
			GABINETE 2	12,00	Área de escritório	
			CARTÓRIO 1	20,00	Área de escritório	
			NA/NO 1	42,00	Área de escritório	
		SETOR DELEGACIAS - DMA	CHEFIA GAB. 1	14,00	Área de escritório	174,00
			GABINETE 2	12,00	Área de escritório	
			GABINETE 3	12,00	Área de escritório	
			GABINETE 4	12,00	Área de escritório	

BLOCOS	PAVIMENTO/ LOCALIZAÇÃO	MÓDULOS	AMBIENTES	ÁREA ÚTIL (m²)	TIPOS DE AMBIENTE	ÁREA ÚTIL TOTAL (m²)
			CARTÓRIO 1	20,00	Área de escritório	
			CARTÓRIO 2	20,00	Área de escritório	
			NA/NO 1	42,00	Área de escritório	
			NA/NO 2	42,00	Área de escritório	
		SETOR DELEGACIAS DELEFAZ	CHEFIA GAB. 1	14,00	Área de escritório	137,00
			GABINETE 2	12,00	Área de escritório	
			GABINETE 3	12,00	Área de escritório	
			CARTÓRIO 1	28,00	Área de escritório	
			NA/NO 1	15,00	Área de escritório	
			NA/NO 2	28,00	Área de escritório	
			NA/NO 3	28,00	Área de escritório	
		SETOR DELEGACIAS DRE	CHEFIA GAB. 1	24,00	Área de escritório	214,00
			GABINETE 2	12,00	Área de escritório	
			CARTÓRIO 1	20,00	Área de escritório	
			CARTÓRIO 2	20,00	Área de escritório	
			NA/NO 1	28,00	Área de escritório	
			NA/NO 2	28,00	Área de escritório	
			NA/NO 3	50,00	Área de escritório	
			REUNIÃO	20,00	Área de escritório	

BLOCOS	PAVIMENTO/ LOCALIZAÇÃO	MÓDULOS	AMBIENTES	ÁREA ÚTIL (m²)	TIPOS DE AMBIENTE	ÁREA ÚTIL TOTAL (m²)
			SERVIDOR (DRE)	6,00	Área específica	
			SALA DE ARMAS (DRE)	6,00	Área específica	
		SETOR DELEGACIAS - UNIDADE DE ANÁLISE	CHEFIA GAB. 1	14,00	Área de escritório	156,00
			GABINETE 1	12,00	Área de escritório	
			GABINETE 2	12,00	Área de escritório	
			CARTÓRIO 1	20,00	Área de escritório	
			CARTÓRIO 2	20,00	Área de escritório	
			NA/NO 1	28,00	Área de escritório	
			NA/NO 2	50,00	Área de escritório	
		SETOR SIP	CHEFIA GAB. 1	14,00	Área de escritório	108,00
			GABINETE 2	12,00	Área de escritório	
			REUNIÃO (SIP)	20,00	Área de escritório	
			ANÁLISE (SIP)	50,00	Área de escritório	
			SERVIDOR (SIP)	4,00	Área técnica	
			SALA DE EQUIPAMENTOS (SIP)	8,00	Área específica	
		SETOR NO/DREX	NO/DREX 1	42,00	Área de escritório	96,00
			NO/DREX 2	42,00	Área de escritório	
			SALA DE ARMAS	12,00	Área específica	
		SETOR GPI	PREPARAÇÃO/REUNIÃO (GPI)	30,00	Área de apoio	42,00

BLOCOS	PAVIMENTO/ LOCALIZAÇÃO	MÓDULOS	AMBIENTES	ÁREA ÚTIL (m²)	TIPOS DE AMBIENTE	ÁREA ÚTIL TOTAL (m²)
	LOCALIZADO NO PAV. COBERTURA (OBRIGATÓRIO)		SALA DE ARMAS (GPI)	12,00	Área específica	
		SETOR NSD	NSD 1	28,00	Área de escritório	28,00
		FORÇA TAREFA	GABINETE FT 1	12,00	Área de escritório	110,00
			GABINETE FT 2	12,00	Área de escritório	
			CARTÓRIO FT 1	15,00	Área de escritório	
			CARTÓRIO FT 2	15,00	Área de escritório	
			NA/NO FT 1	28,00	Área de escritório	
			NA/NO FT 2	28,00	Área de escritório	
		SETOR SR/DREX/DRPJ	GABINETE SR	40,00	Área de escritório	209,00
			BWC SR	4,00	Área de apoio	
			RECEPÇÃO SR/DREX/DRPJ	30,00	Área de escritório	
			ASSESSORIA SR	15,00	Área de escritório	
			ASSESSORIA DRPJ	15,00	Área de escritório	
			CHEFE DRPJ	25,00	Área de escritório	
			CHEFE DREX	25,00	Área de escritório	
			ASSESSORIA DREX	15,00	Área de escritório	
			RECRUTAMENTO DREX	15,00	Área de escritório	
			REUNIÃO	25,00	Área de escritório	
			CHEFE COR	25,00	Área de escritório	101,00

BLOCOS	PAVIMENTO/ LOCALIZAÇÃO	MÓDULOS	AMBIENTES	ÁREA ÚTIL (m²)	TIPOS DE AMBIENTE	ÁREA ÚTIL TOTAL (m²)	
		SETOR CORREGEDORIA	ASSESSORIA COR/NUCOR	20,00	Área de escritório		
			CHEFIA NUCOR	12,00	Área de escritório		
			CHEFIA NUDIS	12,00	Área de escritório		
			ASSESSORIA NUDIS/NUAIN	20,00	Área de escritório		
			CHEFIA NUAIN	12,00	Área de escritório		
		SETOR GTED	SALA GTED	42,00	Área de escritório	62,00	
			REUNIÃO GTED	20,00	Área de escritório		
		SETOR UCI/UGE/CONFREG.	CHEFIA UCI	12,00	Área de escritório	54,00	
			CHEFIA UGE	12,00	Área de escritório		
			APOIO UCI/UGE	15,00	Área de escritório		
			CONFREG	15,00	Área de escritório		
		REPETIR EM TODOS OS PAVIMENTOS – (p/ fins de cálculo, foram considerados 03 pav.)	SALA DE REUNIÃO	SALA DE REUNIÃO PADRÃO	20,00	Área de escritório	60,00
			SETOR COPA	COPA	12,00	Área de apoio	51,00
				DML	5,00	Área de apoio	
	BWC MASC/FEM/PNE (3 MÓDULOS POR PAV.)		BANHEIRO MASCULINO	15,00	Área de apoio	288,00	
			BANHEIRO FEMININO	13,00	Área de apoio		
	BANHEIRO PNE	4,00	Área de apoio				
TOTAL BLOCO PRINCIPAL (M²)						3.655,00	
BLOCOS	PAVIMENTO/ LOCALIZAÇÃO	MÓDULOS	AMBIENTES	ÁREA ÚTIL (m²)	TIPOS DE AMBIENTE	ÁREA ÚTIL TOTAL (m²)	
OCO SETOR TÉCNICO CIENTÍFICO	SEM RESTRIÇÃO DE PAVIMENTO	LABORATÓRIO QUÍMICA INSTRUMENTAL	LABORATÓRIO QUÍMICA INSTRUMENTAL	50,00	Área específica	70,00	
			PREP. AMOSTRAS	10,00	Área específica		
			REAGENTES VIDRARIA	10,00	Área específica		
		LABORATÓRIO DE INFORMÁTICA LOCAL DE CRIME	SALA TÉCNICA INFORMÁTICA	25,00	Área específica	50,00	
			LOCAL DE CRIME/GPEX	25,00	Área específica		
			LABORATÓRIO EVIDÊNCIAS	LABORATÓRIO EVIDÊNCIAS	55,00	Área específica	65,00
		EVIDÊNCIAS REFRIGERADAS		10,00	Área específica		
		LABORATÓRIO NID	NID/SALA ESCURA	14,00	Área específica	54,00	
			LABORATÓRIO NID	40,00	Área específica		
		LABORATÓRIO INFORMÁTICA	LABORATÓRIO INFORMÁTICA	30,00	Área específica	30,00	

BLOCOS	PAVIMENTO/ LOCALIZAÇÃO	MÓDULOS	AMBIENTES	ÁREA ÚTIL (m²)	TIPOS DE AMBIENTE	ÁREA ÚTIL TOTAL (m²)
		LABORATÓRIO ELETROELETRÔNICA	LABORATÓRIO ELETROELETRÔNICA	30,00	Área específica	30,00
		LABORATÓRIO DOCUMENTOSCOPIA	LABORATÓRIO DOCUMENTOSCOPIA	30,00	Área específica	30,00
		ARMAZENAMENTO DE GASES	GASES	7,50	Área específica	7,50
		DEPÓSITO PARA LABORATÓRIOS	DEPÓSITO GERAL SETEC	30,00	Área específica	48,00
			DEPÓSITO DROGAS SETEC	9,00	Área específica	
			DEPÓSITO ARMAS SETEC	9,00	Área específica	
		SETOR DE IDENTIFICAÇÃO (NID)	PAPILOSCOPISTAS 1	28,00	Área de apoio	110,00
			PAPILOSCOPISTAS 2	28,00	Área de apoio	
			CHEFIA NID	12,00	Área de escritório	
			SALA DE IDENTIFICAÇÃO	18,00	Área de apoio	
			SALA DE CUSTÓDIA/MESA	12,00	Área específica	
		SALAS PERITO (SETEC)	EQUIPAMENTOS NID	12,00	Área específica	156,00
			CHEFIA PERITOS	12,00	Área de escritório	
			RECEPCIONISTA SETEC	10,00	Área de escritório	
			PROTOCOLO SETEC	8,00	Área de escritório	
			SALA 1 PERITOS	18,00	Área de apoio	

BLOCOS	PAVIMENTO/ LOCALIZAÇÃO	MÓDULOS	AMBIENTES	ÁREA ÚTIL (m²)	TIPOS DE AMBIENTE	ÁREA ÚTIL TOTAL (m²)
			SALA 2 PERITOS	18,00	Área de apoio	
			SALA 3 PERITOS	18,00	Área de apoio	
			SALA 4 PERITOS	18,00	Área de apoio	
			SALA 5 PERITOS	18,00	Área de apoio	
			SALA 6 PERITOS	18,00	Área de apoio	
			SALA APOIO PERITOS	18,00	Área de apoio	
		SALA DE REUNIÃO	SALA DE REUNIÃO PADRÃO	20,00	Área de escritório	20,00
		SETOR COPA (1 MÓD. POR PAV.) – (p/ fins de cálculo, foram considerados 02 pav.)	COPA	12,00	Área de apoio	34,00
			DML	5,00	Área de apoio	
		BWC MASC./FEM/PNE (2 MÓDULOS POR PAV.)(p/ fins de cálculo, foram considerados 02 pav.)	BANHEIRO MASCULINO	15,00	Área de apoio	128,00
			BANHEIRO FEMININO	13,00	Área de apoio	
BANHEIRO PNE	4,00		Área de apoio			
TOTAL BLOCO SETOR TÉCNICO CIENTÍFICO (M²)						832,50

BLOCO ESTANDE DE	PAVIMENTO ÚNICO	ESTANDE DE TIRO	EXAUSTÃO	14,00	Área específica	257,00
			COLETA DE PROJÉTEIS	9,00	Área específica	

BLOCOS	PAVIMENTO/ LOCALIZAÇÃO	MÓDULOS	AMBIENTES	ÁREA ÚTIL (m²)	TIPOS DE AMBIENTE	ÁREA ÚTIL TOTAL (m²)
TIRO E DEPÓSITOS			PARA BALAS	36,00	Área específica	
			PISTA	90,00	Área específica	
			ÁREA DE INSTRUÇÃO	25,00	Área específica	
			CONTROLE	12,00	Área específica	
			LIMPEZA E RECARGA DE ARMAS	12,00	Área específica	
			DEPÓSITO	7,00	Área específica	
			ANTECÂMARA	10,00	Área específica	
			LAVABO 1	4,00	Área específica	
			LAVABO 2	4,00	Área específica	
			GUARDA VOLUMES	9,00	Área específica	
			TREINAMENTO	25,00	Área específica	
		GAT	ATENDIMENTO GAT	6,00	Área de apoio	30,00
			GAT	12,00	Área de escritório	
			DEPÓSITO ARMAS GAT	12,00	Área específica	
		DEPÓSITOS MUNIÇÕES (GAT)	DEPÓSITO MUNIÇÕES	12,00	Área específica	12,00
		DEPÓSITOS EXPLOSIVOS (GBE)	DEPÓSITO DE EXPLOSIVOS	12,00	Área específica	12,00

BLOCOS	PAVIMENTO/ LOCALIZAÇÃO	MÓDULOS	AMBIENTES	ÁREA ÚTIL (m²)	TIPOS DE AMBIENTE	ÁREA ÚTIL TOTAL (m²)
		DEPÓSITOS INICIADORES (GBE)	DEPÓSITO DE INICIADORES	12,00	Área específica	12,00
TOTAL BLOCO ESTANDE DE TIRO (M²)						323,00

BLOCO CENTRO DE TREINAMEN TO	PAVIMENTO ÚNICO	BLOCO CENTRO DE TREINAMENTO	VESTIÁRIO MASCULINO	16,00	Área específica	415,00
			VESTIÁRIO FEMININO	16,00	Área específica	
			DEPÓSITO	7,00	Área específica	
			ÁREA DE VIVÊNCIA	42,00	Área específica	
			ACADEMIA	250,00	Área específica	
			ÁREA DE APOIO DO CENTRO DE TREINAMENTO	84,00	Área específica	
TOTAL BLOCO CENTRO DE TREINAMENTO (M²)						415,00

BLOCO CENTRO DE ARTICULAÇ ÕES OPERACION AIS DE	PAVIMENTO ÚNICO	CENTRO DE ARTICULAÇÕES OPERACIONAIS DE GRANDE PORTE	CENTRO DE ARTICULAÇÕES	300,00	Área de apoio	333,00
			SOM/IMAGEM 01	6,50	Área de apoio	
			SOM/IMAGEM 02	6,50	Área de apoio	
			ANTESSALA	10,00	Área de apoio	
			ANTESSALA	10,00	Área de apoio	

BLOCOS	PAVIMENTO/ LOCALIZAÇÃO	MÓDULOS	AMBIENTES	ÁREA ÚTIL (m²)	TIPOS DE AMBIENTE	ÁREA ÚTIL TOTAL (m²)
GRANDE PORTE						
TOTAL BLOCO CENTRO DE ARTICULAÇÕES OPERACIONAIS DE GRANDE PORTE (M²)						333,00

BLOCO CANIL	PAVIMENTO ÚNICO	CANIL	BANHEIRO PNE	3,50	Área específica	63,00
			CONSULTÓRIO/BANHO E TOSA	18,00	Área específica	
			BAIA 01	18,00	Área específica	
			BAIA 02	18,00	Área específica	
			DEPÓSITO	5,50	Área específica	
TOTAL BLOCO CANIL (M²)						63,00

BLOCO NUTRAN/LA VA- JATO/PERÍCI A VEICULAR	PAVIMENTO ÚNICO	NUTRAN/LAVA- JATO/PERÍCIA VEICULAR	BANHEIRO PNE 01	3,75	Área de apoio	144,50
			BANHEIRO PNE 02	3,75	Área de apoio	
			LAVA-JATO	30,00	Área específica	
			OFICINA NUTRAN	20,00	Área específica	
			CHEFIA NUTRAN	12,00	Área de escritório	
			NUTRAN	28,00	Área de escritório	
			DEPÓSITO NUTRAN	22,00	Área específica	
			SETEC - PERÍCIA VEICULAR	20,00	Área específica	
			DEPÓSITO DE PEÇAS	5,00	Área específica	

BLOCOS	PAVIMENTO/ LOCALIZAÇÃO	MÓDULOS	AMBIENTES	ÁREA ÚTIL (m²)	TIPOS DE AMBIENTE	ÁREA ÚTIL TOTAL (m²)
TOTAL BLOCO NUTRAN/LAVA-JATO/PERÍCIA VEICULAR (M²)						144,50

BLOCO GUARITA	PAVIMENTO ÚNICO	GUARITA 01	GUARITA	6,00	Área de apoio	16,00
			HALL	3,00	Área técnica	
			COPA	4,00	Área de apoio	
			BWC	3,00	Área de apoio	
		GUARITA 02	GUARITA	6,00	Área de apoio	16,00
			HALL	3,00	Área técnica	
			COPA	4,00	Área de apoio	
			BWC	3,00	Área de apoio	
TOTAL BLOCO GUARITA (M²)						32,00

BLOCO ÁREAS TÉCNICAS (RECOMEND AÇÕES)	DE ACORDO COM O PROJETO	ÁREAS TÉCNICAS DIMENSIONADAS CONFORME PROJETOS ESPECÍFICOS	CASA DE BOMBAS	30,00	Área técnica	259,00
			CENTRAL DE GASES	30,00	Área técnica	
			SALA DE SUBESTAÇÃO	65,00	Área técnica	
			AR CONDICIONADO (CHILLERS)	30,00	Área técnica	
			SALA DE GERADORES	30,00	Área técnica	
			SALA DE NOBREAK	30,00	Área técnica	

BLOCOS	PAVIMENTO/ LOCALIZAÇÃO	MÓDULOS	AMBIENTES	ÁREA ÚTIL (m²)	TIPOS DE AMBIENTE	ÁREA ÚTIL TOTAL (m²)
			SALA DE QGBT	30,00	Área técnica	
		LIXEIRA	LIXEIRA	14,00	Área técnica	
ÁREA DE CIRCULAÇÃ O	DE ACORDO COM O PROJETO FINAL	CORREDORES, HALLS, ELEVADORES, ESCADAS	CORREDORES, HALLS, ELEVADORES, ESCADAS	941,00	Área técnica	941,00
TOTAL BLOCO ÁREAS TÉCNICAS (M²)						1.200,00

ÁREA TOTAL A CONSTRUIR (m²)	6.998,00
-----------------------------	----------

NÚMEROS DE PESSOAS	352
--------------------	-----

QUANTIDADE DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS COBERTOS (unidades)	294
QUANTIDADE DE VAGAS DE VEÍCULOS APREENDIDOS (unidades)	100

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 ou em período inferior quando demonstrada a necessidade;

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 instalado 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. Poderão ser solicitadas 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. Estimativa das Quantidades a serem contratadas

7.1. Inicialmente, importa destacar que as dimensões do terreno e da área total a ser construída devem atender às necessidades administrativas e operacionais da Superintendência Regional de 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, e oficiais, otimizando, de tal forma, o fluxo dos públicos interno e externo.

7.2. Estimativa de área construída total: 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, abrangendo todos os ambientes demandados.

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

7.3.1. 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;

7.3.2. Áreas de Apoio: aquelas que dão suporte às atividades desenvolvidas no imóvel, tais como centro de articulações operacionais, 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.;

7.4. 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:

7.4.1. 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.;

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

7.5. Área Construída Máxima: A fim de assegurar o tratamento isonômico entre as licitantes, para fins de precificação de valores deverá ser observada a área construída máxima de 6.998,00 m². É possível que o licitante/empreendedor ofereça área construída superior ao estipulado no item 2.2, até 10% (dez por cento) superior, por questões de limitação arquitetônica de circulação, áreas técnicas e outros. Porém para fins de pagamento, precificação, será considerada a área construída máxima de 6.998,00 m², estabelecida quando a área ofertada for superior.

7.6. Justificamos o estabelecimento de limite máximo quando se tratar de área superior a demandada visando especialmente não onerar a Administração em outros contratos como de Limpeza, manutenção, energia e outros.

7.7. Definições e dimensionamento 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.

7.8. Para fins de cálculo de metragem da Área Construída Total, foi realizada a soma das metragens da Área Computável e da Área Não Computável, conforme discriminado na Tabela 2.

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

QUADRO DE ÁREAS SR/PF/RO - RESUMO					
Item	Descrição	Estimativa	Limite mínimo ³	Limite máximo ³	Obsevação
1.0	Área Computável (m²)	3.812,50	3.168,00	4.224,00	ATENDE, de acordo com o Art. 14 XII e XIII da Portaria SE/MJSP nº 1.551/2022
1.1	Área Computável: Escritórios (m²)	3.034,00	2.464,00	3.168,00	ATENDE, de acordo com o Art. 14 VIII e IX da Portaria SE/MJSP nº 1.551/2022
1.2	Área Computável: Apoios (m²)	778,50	704,00	1.056,00	ATENDE, de acordo com o Art. 14 X e XI da Portaria SE/MJSP nº 1.551/2022
2.0	Área Não Computável ⁴ (m²)	3.185,50	-	-	-
2.1	Área Não Computável: Técnica ¹ (m²)	1.252,00	N/A	1.991,31	ATENDE, de acordo com o Manual Padrão de Ocup. E Dimens. De Imóveis Inst.
2.2	Área Não Computável: Específica ² (m²)	1.933,50	N/A	N/A	ATENDE, de acordo com Art. 24, Inciso I da Portaria SE/MJSP nº 1.551/2022
3.0	Área Construída Total (m²)	6.998,00	4978,28	6637,71	ATENDE, de acordo com Art. 24, Inciso I da Portaria SE/MJSP nº 1.551/2022
4.0	População Principal Total (PPT)	352	-	-	-
¹ Área técnica prevista de acordo com o Manual Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Imóveis Institucionais da Administração Federal Direta, que indica um valor aproximado de 30% das Áreas Úteis totais do edifício. ² Engloba os blocos: Canil, Nutran/Lava-Jato/Perícia Veicular, Guaritas, Laboratórios, Estande de Tiro e Centro de Treinamento e Centro de Articulações Operacionais de Grande Porte ³ Limites estabelecidos pela Portaria SE/MJSP Nº 1551 e/ou Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Imóveis Institucionais da Administração Federal Direta. ⁴ Área não passível de contabilização para fins de análise do padrão de ocupação do imóvel, conforme o Manual Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Imóveis Institucionais da Administração Federal Direta					

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

7.10. De modo a permitir a análise das propostas 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:

7.10.1. PROPRIETÁRIO COM IMÓVEL CONSTRUÍDO:

a) Descrição minuciosa do imóvel e instalações existentes, contendo: endereço completo e características urbanas, tais como: localização exata no município, facilidade e tipos de acesso, comércio ao redor, rede bancária, proximidade ao Centro Político Administrativo da cidade de Porto Velho, proximidade a outros órgãos públicos, linhas de transporte público e demais dados relevantes;

b) Fotos do imóvel (fachada, laterais e internas por pavimento e demais para caracterizar o imóvel ofertado);

c) Descrição das adaptações eventualmente propostas (civil, elétrica, climatização, elevadores, detecção e combate a incêndio, acessibilidade, controle de acesso, etc.);

d) Identificação do tipo de via e condições do logradouro (via duplicada, via de mão dupla ou não, tipo de pavimentação, existência de vagas de estacionamento ao longo do logradouro público, etc.);

e) Quadro de áreas (área existente e área passível a ser construída para atender a SR/PF/RO;

f) Memorial descritivo;

g) Concepção arquitetônica;

h) Descrição minuciosa das soluções específicas adotadas (sistema fotovoltaico, poço artesiano, reaproveitamento de águas pluviais, ETE, sistema de economia de energia, etc.);

i) Valor locativo por m², mensal, anual e contratual (período de 180 meses), em moeda nacional corrente. Neste item, já deverá estar contabilizado a facilities de manutenção predial.

j) Prazo de validade da proposta;

k) Data para entrega do imóvel, com as adaptações necessárias, obedecendo os prazos estabelecidos;

l) Identificação dos proprietários e seus procuradores, incluindo telefone e e-mail.

7.10.2. PROPRIETÁRIO COM IMÓVEL A SER CONSTRUÍDO:

a) Descrição minuciosa do imóvel e instalações existentes, contendo: endereço completo e características urbanas, tais como: localização exata no município, facilidade e tipos de acesso, comércio ao redor, rede bancária, proximidade ao Centro Político Administrativo da cidade de Porto Velho, proximidade a outros órgãos públicos, linhas de transporte público e demais dados relevantes;

b) Fotos do terreno (frontal, laterais e internas e demais para caracterizar o terreno ofertado)

c) Descrição das construções e características a serem realizadas (civil, elétrica, climatização, elevadores, detecção e combate a incêndio, acessibilidade, controle de acesso, etc.);

d) Identificação do tipo de via e condições do logradouro (via duplicada, via de mão dupla ou não, tipo de pavimentação, existência de vagas de estacionamento ao longo do logradouro público, etc.);

e) Quadro de áreas das futuras construções para atender a SR/PF/RO;

f) Memorial descritivo;

g) Concepção arquitetônica;

h) Descrição minuciosa das soluções específicas adotadas (sistema fotovoltaico, poço artesiano, reaproveitamento de águas pluviais, ETE, sistema de economia de energia, etc.);

i) Valor locativo por m², mensal, anual e contratual (período de 180 meses), em moeda nacional corrente. Neste item, já deverá estar contabilizado a facilities de manutenção predial.

j) Prazo de validade da proposta;

k) Data para entrega do imóvel, com as adaptações necessárias, obedecendo os prazos estabelecidos;

l) Identificação dos proprietários e seus procuradores, incluindo telefone e e-mail.

7.11. Os itens 7.10.1 e 7.10.2 estão detalhados no Termo de Referência.

7.12. 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

Valor (R\$): 80.541.381,60

Valor: R\$ 80.541.381,60 (oitenta milhões, quinhentos e quarenta e um mil, trezentos e oitenta e um reais e sessenta centavos) no período contratual de 180 (cento e oitenta) meses.

8.1. A estimativa de valor de contratação é na ordem de R\$ 80.541.381,60 (oitenta milhões, quinhentos e quarenta e um mil, trezentos e oitenta e um reais e sessenta centavos) tratando-se do valor contratual, isto é, pelo prazo de 180 (cento e oitenta) meses. Logo, o valor anual estimado é de R\$ 5.369.425,44 (cinco milhões, trezentos e sessenta e nove mil, quatrocentos e vinte e cinco reais e quarenta e quatro centavos) e mensal de R\$ 447.452,12 (quatrocentos e quarenta e sete mil, quatrocentos e cinquenta e dois reais e doze centavos) considerada a área construída de 6.998,00 m² (seis mil, novecentos e noventa oito metros quadrados), máxima aceita pela Administração para fins de precificação, conforme estipulado no item 7.5 deste Estudo Técnico Preliminar (ETP).

8.2. O valor estimado por m² (metro quadrado) é de R\$/m² 63,94 m² (sessenta e três reais e noventa e quatro centavos por metro quadrado).

8.3. A estimativa do custo mensal de locação de imóvel na modalidade built to suit é de R\$ 447.452,12 (quatrocentos e quarenta e sete mil, quatrocentos e cinquenta e dois reais e doze centavos), o qual já compreende o valor estimado das facilities de manutenção predial e equipamentos.

8.4. O valor máximo admitido das facilities de manutenção predial é de R\$ 52.834,90 (cinquenta e dois mil, oitocentos e trinta e quatro reais e noventa centavos).

8.5. O valor de mercado do imóvel será avaliado por meio de Laudo Técnico de Avaliação de Imóvel, emitido pela equipe de engenharia do SETEC/SR /PF/RO, utilizando-se norma brasileira vigente (NBR 14.653/2019), em oportuno a seleção da melhor proposta, conforme termos contidos no Edital Licitatório.

8.5.1. Cabe destacar que, o valor locativo mensal não poderá extrapolar o limite de 1% (um por cento) do valor do imóvel, conforme Laudo de Avaliação emitido pelo SETEC/SR/PF/RO.

8.5.2. Caso o valor proposto da locação seja superior a 1% (um por cento) do valor de mercado do imóvel apresentado na avaliação do SETEC/SR/PF/RO, a Comissão de contratação designada procederá a negociação de condições mais vantajosas, instando a licitante a apresentar proposta com preço compatível ao estimado pela Administração, observado o valor máximo apresentado pelo Laudo de avaliação.

8.5.3. Será desclassificada a proposta que, mesmo após a tentativa de negociação, permanecer acima do preço máximo definido para a contratação e/ou superior a 1% (um por cento) mensal do valor de mercado do imóvel apresentado na avaliação do SETEC /SR/PF/RO.

8.5.4. Em qualquer caso, concluída a negociação, o resultado será registrado na ata do procedimento, devendo esta ser anexada aos autos do processo a que se vincula.

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 facilities 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 trará 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 de Polícia Federal em Rondônia (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 com a 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 técnicos 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 e adotando práticas de reuso, reciclagem e descarte adequado dos resíduos.

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, em conformidade com os requisitos técnicos necessários ao cumprimento das necessidades e objeto da contratação.

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 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 de Polícia Federal em Rondônia.

15.1.4. Assim, declaramos a viabilidade da contratação e recomendamos a contratação proposta por esta Equipe de Apoio.

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](#).

VICTOR SPINOLA VALENCA

APF

WILLIAN DE SENA GOMES

EPF

ICARO STEFANO DA NOBREGA SOUZA

APF



Assinou eletronicamente em 26/09/2024 às 18:14:25.

VICTOR HUGO DE LIMA CAETANO

PPF



Assinou eletronicamente em 26/09/2024 às 18:12:19.