

# Edital 4/2025

## Informações Básicas

<b>Número do artefato</b>	UASG 4/2025	<b>Editado por</b>	<b>Atualizado em</b>
	200119-SUPERINTENDENCIA REG. POL. RODV. FEDERAL-RS	PAULO RANGEL LEAL DA SILVA	01/04/2025 14:14 (v 1.0)
<b>Status</b>	<b>ASSINADO</b>		

## Outras informações

Categoria	Número da Contratação	Processo Administrativo
III – locação/Locação de imóveis	28/2025	08660.051592/2024-41

## 1. DO OBJETO



MINISTÉRIO DA JUSTIÇA E SEGURANÇA PÚBLICA  
POLÍCIA RODOVIÁRIA FEDERAL

SUPERINTENDÊNCIA DA POLÍCIA RODOVIÁRIA FEDERAL NO RIO GRANDE DO SUL

### EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 4/2025/SPRF-RS

(Processo Administrativo nº 08660.051592/2024-41)

1.1. Prospecção do mercado imobiliário no município de Eldorado do Sul - RS, com vistas à futura locação tradicional de imóvel para instalação da Sede Administrativa da 2ª Delegacia da Polícia Rodoviária Federal (2ª DEL/PRF), da Superintendência Regional da Polícia Rodoviária Federal no estado do Rio Grande do Sul (SPRF-RS), mediante coleta de propostas técnicas de imóvel urbano que atenda os requisitos mínimos especificados neste Edital e Anexos.

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

## 2. DA JUSTIFICATIVA PARA CONTRATAÇÃO

2.1. A contratação pretendida justifica-se pela necessidade premente de novo espaço físico para abrigar a Sede Administrativa da 2<sup>a</sup> DEL/PRF/SPRF-RS atualmente instalada em um veículo adaptado (carreta) junto à Unidade Operacional da PRF, no município de Eldorado do Sul - RS, uma vez que a referida solução não mais atende às necessidades da referida unidade.

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

## 3. DO FUNDAMENTO LEGAL

3.1. A locação obedecerá a:

- 3.1.1. o disposto na Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, que normatiza licitações e contratos da Administração Pública;
- 3.1.2. as orientações da Advocacia-Geral da União;
- 3.1.3. as disposições contidas na Lei nº 8.245, de 18 de dezembro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes;
- 3.1.4. o Decreto nº 8.540, de 10 de outubro de 2015, que estabelece, no âmbito da administração pública federal direta, autárquica e fundacional, medidas de racionalização do gasto público nas contratações para aquisição de bens e prestação de serviços e na utilização de telefones celulares corporativos e outros dispositivos;
- 3.1.5. a Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022, que estabelece os procedimentos de seleção de imóveis para locação no âmbito da Administração Pública federal, direta, autárquica e fundacional.

## 4. DAS ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL

4.1. Os requisitos mínimos e desejáveis constam no item 3 do Termo de Referência e no Anexo 2 – Quadro de Requisitos do Imóvel deste Edital.

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

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

## 5. DO LEIAUTE

5.1. Após a assinatura do contrato, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, o locador deverá disponibilizar arquiteto (ou profissional equivalente) que ficará à frente da definição dos estudos dos leiautes do imóvel e de sua aprovação junto à SPRF - RS e aos órgãos municipais, observando os elementos constantes do art. 16 da IN Sege/ME n. 103, de 30 de dezembro de 2022.

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

- a. Compartimentação dos ambientes internos da edificação;
- b. Localização dos pontos de cabeamento estruturado (se houver) e elétrico para atendimento das estações de trabalho; e
- c. Localização das áreas complementares: arquivo, salas de reunião, salas técnicas, banheiros privativos e copas, entre outras informações complementares.

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

5.4. Mais de um estudo poderá ser solicitado, até que se encontre a solução ideal para a unidade envolvida.

## 6. DA APRESENTAÇÃO E SELEÇÃO DA PROPOSTA

6.1. As propostas serão **recebidas até às 23h59**, horário de Brasília, do dia **22/04/2025**, no endereço: Avenida dos Estados 1545, bairro Anchieta, Porto Alegre - RS, CEP 90.200-001, ao cuidado da Seção de Administração (SAD), pessoalmente ou enviada tempestivamente por via postal em envelope lacrado e identificado da seguinte forma: "PROPOSTA PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL ". Alternativamente as propostas poderão ser encaminhadas via e-mail para: **sad.rs@prf.gov.br**.

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

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

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

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

6.4. A proposta deverá ter validade de, no mínimo, 60 (sessenta) dias. Não havendo indicação, será considerada como tal.

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

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

6.7. O resultado do chamamento será publicado no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) e no sítio eletrônico da Polícia Rodoviária Federal (PRF).

## 7. DA CONTRATAÇÃO EM CASO DE APROVEITAMENTO DO CHAMAMENTO PÚBLICO

7.1. Após o resultado da prospecção do mercado imobiliário pretendido com o presente chamamento público e a elaboração do Laudo de Avaliação do Imóvel na forma da Instrução Normativa SPU n.º 67, de 20 de setembro de 2022, realizado por profissional com registro no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU, será iniciado o processo de locação de imóvel, desde que o preço de locação esteja compatível com o mercado.

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

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

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

7.5. O imóvel deverá ser definitivamente entregue 15 (quinze) dias após a assinatura do contrato.

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

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

- a) cópia autenticada do “Habite-se” do imóvel;
- b) cópia autenticada do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis;
- c) certidões referentes aos tributos que incidam sobre o imóvel;
- d) certidão negativa de débito junto às concessionárias de serviço público de água e energia elétrica;
- e) certidão conjunta negativa de débitos relativos a tributos federais à dívida ativa da União se o locador for pessoa física;
- f) se o locador for pessoa jurídica: certificado de regularidade do FGTS, Certidão Negativa de Débitos do INSS, Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União e Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;
- g) cópia autenticada do RG e CPF do responsável pela assinatura do contrato;

- h) contrato celebrado entre o proprietário do imóvel e a administradora/imobiliária, se for o caso;
- i) declaração de inexistência de impedimento de ordem jurídica;
- j) relativamente ao ICMS e ITCM (transmissão *causa mortis*), Prova de Regularidade perante a Fazenda Estadual, relativamente ao ISSQN, IPTU e ITBI (transmissão *inter vivos*);
- k) alvará de vistoria do Corpo de Bombeiros ou documento equivalente, conforme legislação local; e
- l) . outros documentos exigidos pela legislação municipal/distrital para comprovar as condições de habitabilidade do imóvel.

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

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

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

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

## 8. DO RECEBIMENTO DO IMÓVEL

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

8.1.1. No ato de entrega, o imóvel deverá apresentar os requisitos previstos no Anexo 2 deste Edital e na proposta da proponente.

8.3. Confirmadas as condições descritas nos itens 8.1 e 8.1.1 acima, será emitido o Termo de Recebimento Definitivo do Imóvel pela SPRF-RS, observado o disposto no subitem 7.6 deste Edital.

## 9. FISCALIZAÇÃO E ACOMPANHAMENTO

9.1. A SPRF-RS designará uma comissão para recebimento do imóvel, acompanhamento e fiscalização da locação objeto deste Edital, anotando em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução das falhas ou defeitos observados.

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

## 10. DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

10.1. A SPRF - RS, respeitadas as disposições legais e regulamentares em contrário, goza do direito de retenção de benfeitorias que tiver por úteis (art. 578 do Código Civil) aos seus serviços, após prévio e expresso consentimento da proponente adjudicatária.

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

10.3. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, tapetes e lustres, poderão ser retirados pela SPRF - RS, desde que não sejam de propriedade da proponente adjudicatária, constantes do laudo de vistoria.

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

## 11. DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO DO CONTRATO

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

11.2. O contrato decorrente da locação terá vigência de 24 (vinte e quatro) meses, contada da data da assinatura, podendo ser prorrogada na forma da lei.

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

11.4. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de Termo Aditivo. Toda prorrogação será precedida de comprovação da vantajosidade da medida para a Administração e certificação de compatibilidade do valor do aluguel com o de mercado.

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

## 12. DO PAGAMENTO

12.1. As despesas decorrentes da locação correrão à conta da dotação orçamentária própria, prevista no Orçamento da União para o exercício de 2025, sendo nos exercícios seguintes, à conta das dotações orçamentárias próprias para atender despesas da mesma natureza.

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

## 13. ANEXOS

13.1. Constituem anexos deste Edital, dele fazendo parte integrante:

- 13.1.1. Anexo 1 – Termo de Referência - TR Digital 6/2025 (SEI63847870);  
a) Apêndice do TR – Estudo Técnico Preliminar - ETP Digital 6/2025 (SEI63831219);  
13.1.2. Anexo 2 – Quadro de Requisitos do Imóvel (SEI63852520);  
13.1.3. Anexo 3 – Modelo de Credencial (SEI63872046);  
13.1.4. Anexo 4 – Modelo de Proposta (SEI63872212); e  
13.1.5. Anexo 5 – Mapa de Risco 5/2025 (SEI63842355).

## **14. ANEXO 1 QUADRO DOS REQUISITOS DO IMÓVEL**

Os anexos estão relacionados no Item 13 deste Edital e disponibilizados no tópico "Anexos" no final do documento.

## **15. ANEXO 2 MODELO DE CREDENCIAL**

Os anexos estão relacionados no Item 13 deste Edital e disponibilizados no tópico "Anexos" no final do documento.

## **16. ANEXO 3**

Os anexos estão relacionados no Item 13 deste Edital e disponibilizados no tópico "Anexos" no final do documento.

## **17. Responsáveis**

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

Despacho: PORTARIA SPRF-RS/PRF Nº 69, DE 14 DE fevereiro DE 2025

**HUMBERTO DE ARAUJO GEHLEN**

Membro da comissão de contratação

Despacho: PORTARIA SPRF-RS/PRF Nº 69, DE 14 DE fevereiro DE 2025

**CLAUDIO MARTINS GROSS**

Membro da comissão de contratação

Despacho: PORTARIA SPRF-RS/PRF Nº 69, DE 14 DE fevereiro DE 2025

**PAULO RANGEL LEAL DA SILVA**

Membro da comissão de contratação

*Assinou eletronicamente em 01/04/2025 às 13:10:04.***FABRICIO BIANCHI RODRIGUES**

Autoridade competente

*Assinou eletronicamente em 01/04/2025 às 14:14:17.***FELIPE SILVEIRA BARTH**

Autoridade competente

## **Lista de Anexos**

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

- Anexo I - Anexo 1 - TR e apendice.pdf (346.23 KB)
- Anexo II - Anexo 2 - Quadro de Requisitos do Imóvel.pdf (198.11 KB)
- Anexo III - Anexo 3 - Modelo de Credencial.pdf (155.55 KB)
- Anexo IV - Anexo 4 - Modelo de Proposta.pdf (167.89 KB)
- Anexo V - Anexo 5 - Mapa de Risco 52025.pdf (157.55 KB)

# Termo de Referência 6/2025

## Informações Básicas

<b>Número do artefato</b>	UASG 6/2025	<b>Editado por</b>	<b>Atualizado em</b>
	200119-SUPERINTENDENCIA REG. POL. RODV. FEDERAL-RS	PAULO RANGEL LEAL DA SILVA	10/03/2025 13:53 (v 1.0)
<b>Status</b>	<b>ASSINADO</b>		

## Outras informações

Categoria	Número da Contratação	Processo Administrativo
III – locação/Locação de imóveis	28/2025	08660.051592/2024-41

## 1. DO OBJETO

1.1 Prospecção do mercado imobiliário em Eldorado do Sul - RS, com vistas à futura locação tradicional de imóvel para instalação da Sede Administrativa da 2ª Delegacia da Superintendência da Polícia Rodoviária no estado do Rio Grande do Sul (SPRF-RS), mediante coleta de propostas técnicas de imóvel urbano que atenda os requisitos mínimos especificados neste anexo.

## 2. JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

2.1 O prédio onde estava sediada a Delegacia da PRF em Eldorado do Sul - RS ficou comprometido e não permite mais o seu uso. Tal situação consta no laudo técnico de inspeção predial feito pela empresa Engfort na citada localidade, em julho de 2024 (SEI58667559), apensado no processo 08660.036824/2024-31 que identificou vários danos estruturais da mesma ordem dos que já vinham sendo relatados nos processos 08660.015390/2016-26 e 08660.021650/2019-45, porém, agravados pelas inundações de maio de 2024, onde declararam que há críticos riscos à saúde dos usuários do prédio.

2.2 No momento a unidade está ocupando os espaços de um veículo, a "Carreta Móvel Administrativa", precariamente, até a autorização de locação de imóvel, considerando as dificuldades técnicas e tempo necessário para construção de nova sede da Delegacia PRF.

2.3 O período estimado para a obtenção do novo prédio é de 24 meses, no mínimo. Sendo assim, a fim de evitar a paralisação do funcionamento administrativo desta Delegacia em virtude de uma possível requisição do escritório móvel em uso hoje como base administrativa, faz-se necessária a instalação da Delegacia em local provisório. Após busca de opções como compartilhamento, cedência, empréstimo e outras modalidades, determinou-se como melhor opção a locação de imóvel apto a comportar as atividades desenvolvidas pelos servidores da Delegacia.

2.4 Deste modo, para ter um local que conte com ambiente propício aos servidores/terceirizados, garantindo a eficiência, a segurança e o bem-estar de todos, onde a Delegacia possa continuar o atendimento ao público e o desenvolvimento de suas atividades finalísticas, em observância ao princípio da continuidade do serviço público, torna-se imprescindível a locação de um imóvel.

2.5 Justifica-se a não previsão da demanda, originalmente, no PCA 2025, por ter sido fato extraordinário inesperado ressaltando as chuvas que abalaram todo estado do RS que afetou a estrutura do prédio então utilizado.

2.6 De outra sorte, os valores a serem despendidos para o pagamento do aluguel do imóvel serão temporários e limitados, haja vista a previsão de recursos para construção de prédio próprio para instalações da Delegacia PRF de Eldorado do Sul.

### 3. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS E QUANTITATIVOS

3.1 Para atender de forma adequada às necessidades da Delegacia da Polícia Rodoviária Federal no município de Eldorado do Sul - RS, foram definidos requisitos mínimos e desejáveis para o imóvel a ser locado, quais sejam:

**3.1.1 Área total em torno de 350m<sup>2</sup> e útil construída próximo a 200 m<sup>2</sup>** para concentrar e adequar as diversas atividades administrativas e operacionais que envolvem as áreas de Serviço de Inteligência, Setor Administrativo, Núcleo de Policiamento e Fiscalização, Chefia da Delegacia, Grupo de Policiamento Tático e, Grupo de Fiscalização de Trânsito. Além contemplar espaço para armazenamento de grande parte do patrimônio, material administrativo e arquivo morto, bem como contemplar adequada acomodação para um contingente de 15 pessoas. No imóvel também serão observados os seguintes pontos:

3.1.1.1 As paredes e lajes devem estar livres de imperfeições, infiltrações, rachaduras, trincas ou patologias oriundas de sistemas estruturais ou instalações defeituosas;

3.1.1.2 Todas as superfícies deverão estar pintadas com tinta (PVA, acrílica, lisa ou texturizada), preferencialmente em cores claras;

3.1.1.3 Forros pintados com tinta (PVA, acrílica, lisa ou texturizada) preferencialmente em cores claras;

3.1.1.4 O piso de toda a área útil deverá possuir revestido com cerâmica ou material equivalente, resistente à umidade e de fácil manutenção;

3.1.1.5 As esquadrias (janelas e portas) devem estar em perfeito estado de funcionamento, sem apresentar defeitos como infiltrações, rachaduras, ferragens ausentes ou vidros trincados.

3.1.1.6 As instalações elétricas de baixa tensão, incluindo iluminação e tomadas, deverão estar em conformidade com as normas técnicas da ABNT como é caso da NBR 5410, NBR 5413, NBR 6880 e NBR 7288, bem como com os padrões exigidos pela concessionária de energia elétrica local, compreendendo dentre outros:

3.1.1.6.1 Circuitos para iluminação (interna e externa) e tomadas;

3.1.1.7 O imóvel deve dispor de medição individual de energia elétrica por meio de relógio medidor exclusivo.

3.1.1.8 Deve haver iluminação e aeração adequadas em todos os compartimentos habitáveis, com janelas ou vãos que se comuniquem diretamente com o exterior ou com áreas abertas.

3.1.1.9 O imóvel deverá contar com banheiros em número compatível com a lotação prevista no subitem 3.1.1. e:

3.1.1.9.1 ter piso e parede revestidos por material impermeável e lavável;

3.1.1.9.2 ter peças sanitárias íntegras;

3.1.1.9.3 possuir recipientes para descarte de papéis usados;

3.1.1.9.4 ser ventiladas para o exterior ou com sistema de exaustão forçada;

3.1.1.9.5 dispor de água canalizada e esgoto ligados à rede geral ou a outro sistema que não gere risco à saúde e que atenda à regulamentação local; e

3.1.1.9.6 comunicar-se com os locais de trabalho por meio de passagens com piso e cobertura, quando se situarem fora do corpo do estabelecimento.

3.1.1.10 Os banheiros devem estar em perfeitas condições de uso, sem vazamentos, trincas ou danos, e equipados com todos os acessórios necessários ao bom uso, incluindo itens de acessibilidade.

3.1.1.12 Os banheiros deverão observar com rigor as exigências de acessibilidade estipuladas na NBR 9050 (atualizada em 2020) e Decreto nº 5.296/2004.

3.1.1.13 Os dutos de esgotamento sanitário deverão estar interligados à rede de coleta de esgoto caso haja a prestação do referido serviço na localidade, ou com adequada conexão ao sistema de esgoto doméstico, incluindo:

a) Caixa de gordura;

b) Sumidouro;

- c) Filtro anaeróbio;
- d) Tanque séptico.

3.1.1.14 O imóvel deverá dispor de reservatório de água com capacidade mínima de 1.000 litros para atender às necessidades diárias da unidade.

3.1.1.15 O imóvel deverá contar com hidrômetro individual/exclusivo para o imóvel, e contar com instalações de água fria em conformidade com as normas da ABNT.

3.1.1.16 O sistema de combate a incêndio instalado deverá estar em conformidade com as determinações do Corpo de Bombeiros do Estado do Rio Grande do Sul, garantindo a segurança dos usuários internos, incluindo, se for caso:

- a) Rotas de fuga sinalizadas;
- b) Extintores e hidrantes em locais estratégicos.

**3.1.2 Vagas de estacionamento para aproximadamente 05 veículos oficiais** formados por viaturas caracterizadas e descaracterizadas que atendem a natureza dos serviços administrativos e operacionais, tais como os serviços de inteligência e de grupos especializados citados no subitem 3.1.1 e que precisam ser guardadas em local adequado.

**3.1.3 Localização** deve ser condizente com as características de uma unidade policial, não afastado da zona urbana ou central do município de Eldorado do Sul para prevenir situações inseguras, manter a segurança orgânica do estabelecimento, dos bens patrimoniais e das pessoas que trabalham e são atendidas pela PRF.

## 4. VALOR ESTIMADO E ORÇAMENTO

4.1 O valor da contratação será obtido por meio da prospecção do mercado imobiliário, e do processo de Chamamento Público. Através desse processo, será possível identificar a oferta de imóveis que atendem aos requisitos apresentados neste Termo de Referência.

4.2 A partir do resultado da avaliação do imóvel ofertado e caso aceito pelo órgão público proponente, o imóvel será submetido ao laudo de avaliação. Em seguida, será emitida a Declaração de Disponibilidade Orçamentária, bem como a autorização para a contratação e demais exigências legais a serem observadas neste processo.

4.3 Com o objetivo de estimar o montante necessário para a locação pretendida, foi realizada pesquisa de preços, cujo resultado consta no item 8 do Estudo Técnico Preliminar.

## 5. CRITÉRIOS DE ACEITAÇÃO

5.1 Caso se encontre apenas um imóvel em condições de atender a instalação da Sede Administrativa da 2<sup>a</sup> Delegacia PRF da SPRF-RS, a Administração poderá optar pela inexigibilidade de licitação, com fundamento no artigo 74, V, da Lei n. 14.133/2021;

5.2 Caso se identifique mais de um imóvel em condições de atender Sede Administrativa da 2<sup>a</sup> Delegacia PRF da SPRF-RS o procedimento de prospecção servirá de respaldo para a tomada de decisão referente a realização do certame licitatório.

## 6. CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO IMÓVEL

6.1 A proposta deverá possuir, de forma expressa, as especificações do objeto em razão das exigências deste Termo de Referência, especialmente as dispostas no item 3 e subitens, prazo de entrega do imóvel com as adaptações solicitadas (se for o caso), identificação dos responsáveis legais para assinatura de Contrato.

6.2 Será aceita proposta que comprovar o atendimento das exigências mínimas deste Termo de Referência e demais apêndices. Para aceitação, a proposta deverá ser complementada com a planta de localização do terreno, planta baixa da benfeitoria e cópia do registro de imóveis.

## 7. CRITÉRIOS DE HABILITAÇÃO

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

- 7.1.1 Certidão de Regularidade do FGTS;
- 7.1.2 Certidão Negativa de Débito com o INSS;
- 7.1.3 Certidão Negativa de Débito com a Receita Federal;
- 7.1.4 CNDT - Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;
- 7.1.5 CEIS - Portal da Transparência;
- 7.1.6 CADIN - no SIAFI;
- 7.1.7 Certidão Negativa com a Receita Municipal; e
- 7.1.8 Certidão Negativa com a Receita Estadual.

## 8. PRAZOS

8.1 A SPRF-RS poderá optar pela inexigibilidade de licitação caso identifique imóvel em condições de atender às suas necessidades e intenciona celebrar contrato administrativo com prazo de vigência de 24 meses, prorrogáveis.

8.2 A SPRF-RS pretende entrar no imóvel no prazo de 15 (quinze) dias, ficando a cargo do futuro locador a disponibilização do imóvel devidamente configurado com toda a infraestrutura, materiais, serviços terceirizados e documentos especificados neste Termo de Referência, além daqueles exigidos pela legislação específica.

8.3 Os critérios de sustentabilidade são aqueles previstos nas especificações do objeto e/ou obrigações da contratada e/ou no edital como requisito previsto em lei especial.

## 9. DISPOSIÇÕES FINAIS

9.1 As especificações mínimas exigidas para oferecer imóvel encontram-se no item 3 deste Termo de Referência.

9.2 As informações gerais que balizam o Chamamento Público estão apresentadas no Edital.

Porto Alegre, março de 2025.

## 10. 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.

Despacho: PORTARIA SPRF-RS/PRF Nº 69, DE 14 DE fevereiro DE 2025

### HUMBERTO DE ARAUJO GEHLEN

Membro da comissão de contratação

Despacho: PORTARIA SPRF-RS/PRF Nº 69, DE 14 DE fevereiro DE 2025

### CLAUDIO MARTINS GROSS

Membro da comissão de contratação

Despacho: PORTARIA SPRF-RS/PRF Nº 69, DE 14 DE fevereiro DE 2025

### PAULO RANGEL LEAL DA SILVA

Membro da comissão de contratação



Assinou eletronicamente em 10/03/2025 às 13:53:29.

## **Lista de Anexos**

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

- Anexo I - Estudo\_Tecnico\_Preliminar\_6\_2025\_assinado.pdf (194.89 KB)

# Estudo Técnico Preliminar 6/2025

## 1. Informações Básicas

Número do processo: 08660.051592/2024-41

## 2. Descrição da necessidade

2.1 Locação de imóvel para abrigar a Sede Administrativa da 2<sup>a</sup> Delegacia da Polícia Rodoviária Federal (PRF) em Eldorado do Sul - RS.

2.2 Este Estudo Técnico Preliminar (ETP), tem por objetivo analisar e evidenciar o problema identificado e comunicado no Documento de Formalização da Demanda - DFD 10/2025 (SEI63290335), a fim de investigar soluções disponíveis, e avaliar a viabilidade técnica e econômica de contratação da solução que melhor atenda as necessidades da 2<sup>a</sup> Delegacia PRF, localizada no município de Eldorado do Sul, unidade que integra a Superintendência Regional da Polícia Rodoviária Federal no estado do Rio Grande do Sul (SPRF - RS).

2.3 Preliminarmente vale registrar que a missão constitucional da Polícia Rodoviária Federal (PRF) e as atribuições determinadas em leis específicas incluem preservar a ordem e a paz, garantir a segurança e o livre trânsito e combater crimes e ilícitos nas rodovias federais e áreas de interesse da União. Para cumprir essas demandas, a PRF mantém uma estrutura operacional robusta, com mais de quatrocentas Unidades Operacionais (UOPs) e Sedes de Delegacias espalhadas estrategicamente por todo o país.

2.4 As sedes de delegacias, em particular, desempenham um papel essencial para a eficiência e organização das atividades da PRF. São nesses espaços que ocorrem as gestões estratégicas e administrativas que sustentam as operações nas rodovias. As sedes de delegacias centralizam atividades como planejamento operacional, gestão de pessoas, inteligência, controle logístico, entre outras funções críticas para o cumprimento da missão institucional. Além disso, esses espaços são responsáveis pela integração das diversas áreas internas, proporcionando suporte direto às Unidades Operacionais.

2.5 Salienta-se, reiterando as informações mencionadas no DFD, que o prédio onde estava sediada a Delegacia da PRF em Eldorado do Sul - RS ficou comprometido e não permite mais o seu uso. Considerando o laudo técnico de inspeção predial feito pela empresa Engfort, em julho deste ano (SEI58667559), apensado no processo 08660.036824/2024-31 que identificou vários danos estruturais da mesma ordem dos que já vinham sendo relatados nos processos 08660.015390/2016-26 e 08660.021650 /2019-45, porém, agravados pelas inundações de maio, onde declaram que há críticos riscos à saúde dos usuários do prédio.

2.6 No momento a unidade está ocupando os espaços de um veículo, a "Carreta Móvel Administrativa", a título precário e provisório, até a autorização de locação de imóvel, considerando as dificuldades técnicas e tempo necessário para construção de nova sede da Delegacia PRF.

2.7 O período estimado para a obtenção do novo prédio é de 24 meses, no mínimo. Sendo assim, a fim de evitar a paralisação do funcionamento administrativo desta Delegacia em virtude de uma possível requisição do escritório móvel em uso hoje como base administrativa, faz-se necessária a instalação da Delegacia em local provisório. Após busca de opções como compartilhamento, cedência, empréstimo e outras modalidades, determinou-se como melhor opção a locação de imóvel apto a comportar as atividades desenvolvidas pelos servidores da Delegacia.

2.8 Deste modo, para ter um local que conte com um ambiente propício aos servidores/terceirizados, garantindo a eficiência, a segurança e o bem-estar de todos, onde a Delegacia possa continuar o atendimento ao público e o desenvolvimento de suas atividades finalísticas, em observância ao princípio da continuidade do serviço público, torna-se imprescindível a locação de um imóvel.

2.9 Registra-se que a elaboração deste ETP também foi norteada pela Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022, que estabelece os procedimentos para a seleção de imóveis para locação no âmbito da Administração Pública Federal direta, autárquica e fundacional.

2.10 Assim, em observância ao disposto no art. 5º da referida norma, informa-se:

### I - Comprovação da inexistência de imóveis públicos vagos

Declaração de Indisponibilidade (SEI62515565), emitida pela Secretaria de Patrimônio da União, em 16/01/2025.

## II - Comprovação da inviabilidade de compartilhamento

Conforme disposto na Portaria Conjunta nº 38, de 31 de julho de 2020, a análise da viabilidade de compartilhamento de imóveis é fundamental para garantir a eficiência e a economicidade no uso de espaços públicos. Entretanto, no caso da Sede da 2ª Delegacia PRF, o compartilhamento de instalações com outros órgãos ou entidades da Administração Pública Federal revela-se inviável, conforme demonstrado a seguir:

a) Segurança e Sigilo - A Polícia Rodoviária Federal (PRF) desempenha um papel estratégico na segurança pública, lidando rotineiramente com informações altamente sensíveis e de caráter sigiloso. Esses dados incluem relatórios de inteligência, informações sobre operações em andamento, investigações criminais, monitoramento de crimes interestaduais, além de documentos estratégicos e sistemas próprios de consulta. O vazamento ou acesso não autorizado a essas informações representaria um risco incalculável à segurança do Estado brasileiro, comprometendo não apenas a eficácia das ações da instituição, mas também a integridade de outras instituições e da sociedade como um todo. O compartilhamento de instalações com outro órgão ou entidade comprometeria diretamente a segurança e a confidencialidade desses dados, uma vez que implicaria na presença de indivíduos e servidores externos nas mesmas dependências. Isso dificultaria o controle absoluto sobre o ambiente físico, expondo sistemas, documentos e operações a possíveis ameaças, como vazamentos acidentais, infiltrações mal-intencionadas ou mesmo espionagem. Ao compartilhar um imóvel, a instituição perderia o controle sobre quem transita pelo espaço, já que o órgão parceiro poderia adotar políticas de acesso menos rigorosas ou incompatíveis com as necessidades da instituição. Além disso, áreas comuns do prédio seriam de uso conjunto, aumentando o risco de contatos acidentais ou não autorizados com informações críticas. Dessa forma, a preservação do sigilo e da segurança das operações da PRF configura-se como uma prioridade inegociável. Compartilhar instalações com outro órgão ou entidade não apenas inviabilizaria a implementação de medidas rigorosas de controle, mas também ampliaria significativamente a vulnerabilidade a ameaças externas e internas. Esse é, portanto, um dos motivos primordiais para justificar a necessidade de uma sede administrativa exclusiva para a Polícia Rodoviária Federal.

b) Continuidade das Operações - a convivência com outro órgão no mesmo espaço pode gerar conflitos operacionais, especialmente em situações de necessidades concorrentes. Questões como agendamento de uso de espaços comuns, gestão de infraestrutura compartilhada e prioridades em situações emergenciais poderiam resultar em atrasos e descoordenação, comprometendo a agilidade e eficácia da PRF em suas funções. Esses fatores são incompatíveis com a dinâmica de alta responsabilidade da instituição, que deve manter a capacidade de resposta imediata diante de situações de risco e emergências. A continuidade das operações é, portanto, um requisito imprescindível para o pleno cumprimento das atribuições constitucionais da Polícia Rodoviária Federal. Qualquer ingerência ou conflito de interesse com outro órgão, resultante do compartilhamento de espaço, comprometeria essas atividades essenciais para a segurança e o bem-estar da sociedade brasileira.

c) Segurança Orgânica - A segurança orgânica é um pilar essencial para garantir a proteção do patrimônio, dos servidores e das operações institucionais da PRF. Ela envolve desde a contenção de situações emergenciais até o desenvolvimento de estratégias para controle e prevenção de riscos, sendo mantida por profissionais especializados que asseguram a segurança em níveis elevados. Em um ambiente dedicado, a PRF pode gerenciar eficazmente as ameaças e proteger tanto os materiais quanto as instalações de maneira adequada. No entanto, o compartilhamento de espaço com outros órgãos públicos enfraqueceria esse controle, trazendo sérios desafios à segurança orgânica. A primeira grande dificuldade seria a redução do controle sobre os acessos e a movimentação dentro do imóvel, o que comprometeria a eficácia das estratégias de segurança. A Polícia Rodoviária Federal adota um protocolo rigoroso para identificar e monitorar todas as pessoas que entram nas suas instalações, desde servidores, colaboradores externos, até visitantes. Outro fator importante seria a dificuldade em conter situações emergenciais ou evacuar pessoas em casos de crise. Em um espaço compartilhado, a coordenação e o planejamento para situações de emergência seriam mais complexos, afetando diretamente a capacidade da PRF de agir de maneira rápida e eficiente em um momento crítico. O risco de interferências externas também aumentaria consideravelmente, comprometendo a integridade das operações e a segurança das informações sensíveis e dos materiais controlados da instituição. Portanto, a segurança orgânica da PRF ficaria comprometida no ambiente compartilhado, pois não haveria controle absoluto sobre o acesso e a circulação de pessoas, além de tornar mais difícil a implementação de medidas rápidas e eficazes em situações de emergência. A proteção tanto dos servidores quanto das informações e materiais sensíveis do órgão exigiria instalações exclusivas, onde o controle de segurança fosse rigoroso e adequado às necessidades específicas da instituição.

d) Infraestrutura Inadequada para Compartilhamento - A adaptação de um novo prédio para atender simultaneamente às necessidades da PRF e de outra instituição exigiria reformas substanciais, o que acarretaria altos custos financeiros e operacionais. Essas intervenções impactariam diretamente o andamento das atividades da corporação, pois demandariam reorganização de setores e readaptação de espaços essenciais, como áreas de armazenamento de materiais controlados, salas de monitoramento, centros de comando e infraestrutura tecnológica. Tais reformas poderiam gerar interrupções nas operações, prejudicando a capacidade de resposta da instituição e comprometendo a segurança nas rodovias. Além disso, a convivência com outro órgão no mesmo espaço traria desafios adicionais de coordenação e gestão, principalmente em relação à utilização de áreas comuns, acesso a instalações críticas e a segurança do espaço compartilhado. A necessidade de se adaptar a diferentes protocolos e demandas de segurança de outro órgão pode resultar em uma infraestrutura comprometida, que não atendesse adequadamente às especificidades da PRF. Esse cenário de infraestrutura inadequada e a complexidade inerentes às adaptações necessárias

reforçam a inviabilidade de compartilhar instalações com outra entidade. A Polícia Rodoviária Federal precisa de um ambiente exclusivo, projetado para atender suas demandas operacionais e garantir a continuidade de suas operações de forma eficiente e segura. O compartilhamento de um novo imóvel com outro órgão comprometeria essas condições, colocando em risco a eficácia das atividades da instituição e a proteção da segurança pública.

e) Especificidade das Instalações - A adaptação de um imóvel para atender simultaneamente às exigências da PRF e às necessidades de outro órgão geraria custos elevados e conflitos operacionais, comprometendo a segurança e a eficiência de ambas as partes. Mesmo que fosse viável estruturar o espaço físico, a convivência em áreas comuns aumentaria o risco de acesso não autorizado a informações e locais sensíveis, conforme já discorrido anteriormente. Essa falta de exclusividade no controle de acesso colocaria em risco a integridade das operações da corporação, tornando o ambiente compartilhado inadequado para o cumprimento de sua missão institucional. Portanto, as especificidades das instalações da PRF tornam o compartilhamento de estrutura com outro órgão incompatível com a segurança, a eficiência e a natureza de suas atividades. Para garantir a continuidade e a eficácia de suas operações, é imprescindível que o órgão disponha de um espaço exclusivo e plenamente adaptado às suas demandas institucionais.

f) Preservação da Identidade Institucional - A presença da PRF em um espaço exclusivo e devidamente estruturado reforça a percepção de uma instituição independente, eficiente e com um papel central na segurança das rodovias e na proteção do patrimônio público. Quando a instituição compartilha suas instalações com outros órgãos, há o risco de enfraquecer essa imagem, pois a convivência com outras entidades pode gerar confusão sobre sua autonomia, diminuindo a clareza quanto à sua missão e responsabilidades.

g) Fortalecimento da Autonomia - A manutenção de instalações próprias permite que a PRF tenha controle total sobre os processos administrativos, operacionais e de segurança. Isso inclui a gestão de pessoal, a implementação de tecnologias específicas para o desempenho de suas funções e a adequação de espaços conforme as necessidades de suas unidades e operações. A independência no gerenciamento dessas estruturas facilita a implementação de políticas internas e estratégias operacionais que atendem diretamente às demandas da segurança nas rodovias, sem as restrições que surgiriam ao compartilhar o espaço com outros órgãos que possuem objetivos e requisitos distintos.

h) Transporte e Armazenamento de Material Controlado - A PRF recebe regularmente materiais controlados, como armamentos, munições e explosivos, por meio de transportadoras especializadas. Esses materiais passam por um processo rigoroso de recebimento e verificação, no qual a instituição monitora de forma detalhada a movimentação e o armazenamento de cada item, seguindo protocolos de segurança específicos. No entanto, caso as instalações da PRF sejam compartilhadas com outros órgãos, esse processo de controle se tornaria vulnerável. O fluxo desses materiais críticos, com padrões específicos de entrega e recebimento, ficaria exposto a outros departamentos e indivíduos que não têm o mesmo nível de segurança ou familiaridade com os procedimentos adotados pela PRF. Isso aumenta significativamente o risco de erros e falhas no controle, colocando em risco a integridade do processo. Portanto, é fundamental que a PRF mantenha instalações exclusivas, onde o controle sobre o recebimento, armazenamento e movimentação desses materiais seja rigorosamente gerido, sem a exposição a riscos de acesso não autorizado ou vazamento de informações. Manter um ambiente controlado e seguro para a movimentação desses materiais é essencial para garantir a segurança institucional e a proteção da sociedade.

i) Controle de Veículos Administrativos, Descaracterizados e Operacionais - A segurança das viaturas de uso exclusivo da PRF seria comprometida em um ambiente compartilhado. A proteção contra vandalismos ou interferências externas seria dificultada, uma vez que o acesso a essas áreas de estacionamento e manutenção poderia ser menos controlado em um ambiente com outros órgãos e colaboradores. A falta de controle sobre quem tem acesso às instalações da PRF, especialmente em relação às viaturas, aumentaria o risco de danos ou interferências indevidas, que poderiam comprometer a integridade dos veículos e a segurança das operações. Adicionalmente, alguns veículos são utilizados em atividades de inteligência e necessitam ser mantidos em sigilo absoluto. Esses veículos não podem ser identificados como sendo utilizados para tais atividades, e sua visibilidade ou exposição a terceiros em um ambiente compartilhado colocaria em risco a confidencialidade e a eficácia das operações de inteligência da PRF. A presença de outros órgãos no mesmo espaço pode facilitar o acesso indevido a essas viaturas, comprometendo a segurança das informações sensíveis e das operações em andamento. Portanto, a manutenção de um espaço exclusivo para a PRF é essencial para garantir o controle eficaz das viaturas, a segurança das operações e a integridade das equipes policiais. O compartilhamento de instalações comprometeria a eficácia operacional da PRF e tornaria a resposta a emergências mais lenta e menos segura.

### III - Modelo de locação

A escolha do modelo de locação de imóveis para atender às necessidades institucionais da Administração Pública exige uma análise das diferentes abordagens previstas no art. 3º da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022. Essa análise deve levar em conta fatores como viabilidade jurídica e econômica, adequação às demandas específicas do órgão e eficiência na gestão e operação do imóvel.

Os modelos de locação presentes na IN – locação tradicional, locação com facilities e locação built to suit (BTS) – apresentam características distintas que impactam diretamente na operação e manutenção do espaço físico, apresentando vantagens e limitações que devem ser avaliadas individualmente no contexto da necessidade administrativa.

O caráter temporário da ocupação, estimado em dois anos, torna o modelo de locação tradicional a opção mais vantajosa, em comparação com outras modalidades, como a locação built-to-suit ou a aquisição de imóvel.

A IN SEGES/ME nº 103/2022 estabelece diretrizes para a locação de imóveis pela administração pública federal. Ao analisar as disposições da norma, verifica-se que o modelo de locação tradicional se adequa às seguintes características do projeto:

- a) Curto prazo: considerando a expectativa de locação pelo período de até 2 anos, a utilização do modelo tradicional para locações de curto e médio prazo se alinha com a necessidade de ocupação;
- b) Imóvel padrão: a locação tradicional é adequada para imóveis que não exigem adaptações significativas, o que se aplica ao caso da sede transitória da delegacia, que buscará um imóvel com infraestrutura básica para o funcionamento; e
- c) Custo-benefício: o modelo tradicional geralmente apresenta custos iniciais menores em comparação com outras modalidades, como o built-to-suit, o que é relevante para otimizar os recursos públicos durante o período de transição.

Além da conformidade com a IN SEGES/ME nº 103/2022, a locação tradicional oferece as seguintes vantagens para o projeto:

- a) Agilidade: a locação tradicional permite a ocupação do imóvel em um prazo mais curto, o que é fundamental para atender à necessidade imediata da delegacia da PRF;
- b) Flexibilidade: o modelo oferece maior flexibilidade para rescindir o contrato ao final do período de dois anos, sem os custos e compromissos de longo prazo associados a outras modalidades; e
- c) Menor risco: a locação tradicional transfere os riscos de propriedade e manutenção para o locador, o que reduz a responsabilidade da administração pública durante o período de ocupação.

Diante do exposto, a escolha do modelo de locação tradicional para a sede transitória da Delegacia da PRF se justifica pela sua adequação às disposições da IN SEGES/ME nº 103/2022, bem como pelas vantagens em termos de agilidade, flexibilidade e custo-benefício. A modalidade permite atender à necessidade imediata da delegacia, otimizando os recursos públicos durante o período de transição até a conclusão da sede própria.

Salienta-se, ainda, que o planejamento da Regional prevê a construção de uma nova sede para a delegacia em questão, descartando, assim, a opção pela aquisição de um imóvel. Além disso, reitera-se a inviabilidade de continuar utilizando o imóvel que abrigava a unidade, em função dos danos ocasionados pelas inundações ocorridas em maio de 2024.

#### **IV - Requisitos mínimos**

O imóvel a ser locado deve atender aos requisitos mínimos e desejáveis que serão apresentados no tópico “4. Descrição dos Requisitos da Contratação”.

Os requisitos mínimos e desejáveis do imóvel visam garantir que a estrutura física seja funcional, eficiente e adequada às necessidades do órgão, promovendo a integração entre as áreas e o atendimento eficaz à população. A proximidade com serviços essenciais e as condições de mobilidade urbana também serão aspectos avaliados para escolha do imóvel, assegurando que o mesmo atenda às necessidades institucionais de forma sustentável e economicamente viável.

#### **V - Estimativa de área mínima**

Considerando as características do imóvel que abrigava a sede da delegacia, a composição das equipes (Base Descentralizada de Inteligência, setor administrativo, Núcleo de Policiamento e Fiscalização, Chefia da delegacia, Grupo de Policiamento Tático e Grupo de Fiscalização de Trânsito - totalizando 15 pessoas) e a necessidade de estacionamento para veículos, busca-se um imóvel com área total estimada em 350m<sup>2</sup>, área útil de aproximadamente 200m<sup>2</sup> e estacionamento para cerca de 10 veículos.

#### **VI - Estimativa de custo de ocupação total**

A análise do custo de ocupação é um elemento fundamental no planejamento de uma contratação de locação, pois vai muito além do valor nominal mensal do aluguel. Esse custo compreende uma visão ampliada e detalhada dos encargos diretos e indiretos associados à utilização do imóvel, englobando desde os investimentos necessários para a adaptação inicial até os custos recorrentes para garantir o pleno funcionamento das operações no espaço locado. Essa abordagem integrada é essencial para assegurar que a decisão pela locação, considerando concomitantemente outras variáveis, seja economicamente vantajosa e alinhada às necessidades institucionais do órgão, promovendo eficiência e transparência no uso dos recursos públicos.

Não obstante tenha já sido realizada uma pesquisa de preços para balizar a pretensa locação, neste momento é difícil apresentar uma previsão precisa desses custos, considerando que ainda não se conhece o imóvel que será efetivamente selecionado. A definição de custos como adaptações, melhorias, desmobilização e eventuais custos de restituição dependerá das características específicas do imóvel escolhido, das condições estruturais, das adequações necessárias para atendimento às normas técnicas e legais, e das demandas administrativas do órgão.

Portanto, somente após a realização do chamamento público, etapa em que será(ão) identificado(s) o(s) imóvel(is) disponível(is) que poderá(ão) atender às necessidades do órgão, será possível avaliar as reais necessidades de intervenções no imóvel e, consequentemente, detalhar, mensurar e justificar os custos, em conformidade com os critérios estabelecidos pela Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022.

## VII - Serviço de assessoria Técnica

Em caso de eventual processo licitatório, o assessoramento técnico será realizado pela área de infraestrutura predial da regional.

### Arts. 29, 30 e 32 da LC 101/2000

O tema referente à responsabilidade fiscal será tratado em peça própria na instrução dos autos.

## 3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Delegacia da Polícia Rodoviária Federal instalada no município de Eldorado do Sul	Humberto de Araújo Gehlen (Chefe de Delegacia)

## 4. Descrição dos Requisitos da Contratação

4.1 O estabelecimento dos requisitos para a pretensa contratação deve pautar-se na legislação pertinente conforme discorrido no tópico “Disposições Preliminares”, em harmonia ao que estabelece o art. 51 da Lei 14.133/2021, a Lei nº 8.245/1991 e na Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022.

4.2 Para atender de forma adequada às necessidades da Delegacia da Polícia Rodoviária Federal no município de Eldorado do Sul, foram levantadas juntamente pela gestão da unidade e gestão da regional, necessidades de modo a delimitar os requisitos mínimos e desejáveis para o imóvel a ser locado. Quais sejam:

- **Área total em torno de 350m<sup>2</sup> e útil construída próximo a 200 m<sup>2</sup>** para concentrar e adequar as diversas atividades administrativas e operacionais que envolvem às áreas de Serviço de Inteligência, Setor Administrativo, Núcleo de Policiamento e Fiscalização, Chefia da Delegacia, Grupo de Policiamento Tático, Grupo de Fiscalização de Trânsito. Além contemplar espaço para armazenamento de grande parte do patrimônio, material administrativo e arquivo morto, bem como contemplar adequada acomodação para um contingente de 15 pessoas;
- **Vagas de estacionamento para aproximadamente 10 veículos oficiais** formados por viaturas caracterizadas e descaracterizadas que atendem a natureza dos serviços administrativos e operacionais, tais como os serviços de inteligência e de grupos especializados citados no parágrafo anterior e que precisam ser guardadas em local adequado;
- **A Localização da Delegacia** pode ser objeto de análise em conjunto com a SPU, face a necessidade de condições mínimas de segurança, devido ao fato de que esta Regional não possui serviço de segurança privada e não tem a presença de servidores no período noturno. Desse modo, seria ideal que o local fosse condizente com as características de uma Unidade Policial e não muito afastado da zona urbana ou central do município para prevenir situações inseguras, manter a segurança orgânica do estabelecimento, dos bens patrimoniais e das pessoas que trabalham e são atendidas pela PRF.

## 5. Levantamento de Mercado

5.1 Diante da demanda por espaço físico adequado e das limitações encontradas na atual sede da Delegacia PRF em Eldorado do Sul, foram analisadas diversas alternativas para resolver essa problemática. Dentre as soluções avaliadas, destacam-se:

- a) Utilização de outro imóvel da União disponível (A);
- b) Utilização de espaço compartilhado com outros órgãos públicos (B);
- c) Permanência no veículo tipo carreta (C); e
- d) Locação de espaço físico (D).

**5.2 Solução (A)** - A utilização de um imóvel da União disponível representaria uma alternativa extremamente vantajosa, considerando que esta solução proporcionaria significativa economia de recursos públicos, além de otimização da utilização do patrimônio imobiliário da União, em conformidade com os princípios de eficiência e economicidade. Contudo, após consulta realizada ao Sistema de Requerimento Eletrônico de Imóveis - SISREI (SEI61683676), constatou-se não haver imóveis da União disponíveis na região que atendam aos requisitos necessários, como localização, infraestrutura e capacidade para acomodar as demandas da unidade (SEI62515565).

**5.3 Solução (B)** - Essa solução, à primeira vista, poderia representar uma opção econômica e eficiente, promovendo o aproveitamento de estruturas já existentes e incentivando a integração entre instituições públicas, contudo, essa alternativa revela-se inviável quando confrontada com a natureza específica das atividades desenvolvidas pela unidade. Como órgão policial, a instituição lida diariamente com operações que exigem medidas rigorosas de segurança orgânica, além de critérios inegociáveis relacionados à confidencialidade e ao sigilo. O compartilhamento de espaços com outros órgãos apresenta vulnerabilidades consideráveis, tanto pela maior circulação de pessoas alheias ao ambiente policial quanto pela impossibilidade de garantir o controle absoluto sobre o acesso e a movimentação nas dependências. Ademais, o uso compartilhado implicaria uma redução na autonomia administrativa da unidade, visto que fatores como manutenção, acesso e horários de funcionamento dependem de gestão conjunta, prejudicando a eficiência e a prontidão das ações do órgão, conforme melhor discorrido no tópico Disposições Preliminares. Merece destaque, ainda, a baixa quantidade de órgãos da administração pública federal instalados no município de Eldorado do Sul, reduzindo, assim a possibilidade de compartilhamento.

**5.4 Solução (C)** - A instalação da sede da delegacia em uma carreta adaptada da PRF, conforme já mencionado, apresenta limitações significativas. A restrição de espaço e a incerteza de deslocamento do veículo para outras situações comprometem o atendimento das necessidades básicas da unidade.

**5.5 Solução (D)** - A locação de um imóvel estruturado surge como a solução mais adequada, eficiente e sustentável para atender às necessidades da 2ª Delegacia, de forma ágil e com custos mais controlados. Um imóvel destinado à acomodação das áreas (chefia, Núcleo de Policiamento e Fiscaliza, BDI e atendimento ao público) da delegacia oferece uma série de vantagens em comparação com as alternativas mencionadas anteriormente. Primeiramente, a locação é uma solução significativamente rápida, enquanto são adotadas as medidas necessárias para a construção de um novo prédio. Além disso, ao proporcionar um espaço adequado e seguro, a PRF demonstra um compromisso com a qualidade de vida no trabalho e com o bem-estar de seus servidores. Um local de trabalho bem estruturado contribui para a motivação e a satisfação dos policiais, fatores diretamente ligados ao desempenho e à eficiência da força de trabalho. A PRF, ao cuidar da infraestrutura de seus postos e unidades, envia uma mensagem clara de profissionalismo e respeito aos seus servidores, o que, por sua vez, reflete positivamente na qualidade do serviço prestado à sociedade. Por todo o exposto, a locação de um imóvel se configura como a solução mais eficiente, econômica e célere para atender às necessidades da Sede da 2ª Delegacia.

## 6. Descrição da solução como um todo

6.1 Será abordado neste tópico a descrição da “Locação de espaço físico (D)”, considerando a modalidade de locação tradicional, compreendido ser a solução que melhor atenderá às necessidades da referida unidade. Buscando trazer maior compreensão quanto às nuances da solução, será discorrido de forma estruturada o escopo e abrangência dos serviços que a compõem.

6.1.1 Área - total em torno de 350m<sup>2</sup> e útil construída próximo a 200 m<sup>2</sup> para concentrar e adequar as diversas atividades administrativas e operacionais que envolvem às áreas de Serviço de Inteligência, Setor Administrativo, Núcleo de Policiamento e Fiscalização, Chefia da Delegacia, Grupo de Policiamento Tático, Grupo de Fiscalização de Trânsito. Além contemplar espaço para armazenamento de grande parte do patrimônio, material administrativo e arquivo morto, bem como contemplar adequada acomodação para um contingente de 15 pessoas;

6.1.2 Estacionamento - para aproximadamente 10 veículos oficiais formados por viaturas caracterizadas e descaracterizadas que atendem a natureza dos serviços administrativos e operacionais, tais como os serviços de inteligência e de grupos especializados citados no parágrafo anterior e que precisam ser guardadas em local adequado; e

6.1.3 Localização - local condizente com as características de uma unidade policial e não muito afastado da zona urbana ou central do município para prevenir situações inseguras, manter a segurança orgânica do estabelecimento, dos bens patrimoniais e das pessoas que trabalham e são atendidas pela PRF. Também será observada a disponibilidade de transporte público.

6.2 A Polícia Rodoviária Federal (PRF) será responsável pelos custos dos serviços públicos, como fornecimento de água e energia elétrica, e de telemática. Quanto à manutenção predial, será analisado o tipo de manutenção necessário, seja preventiva, corretiva ou preditiva.

6.3 Ademais, os serviços atualmente contratados para a sede da delegacia, como limpeza, manutenção predial, desratização e limpeza de reservatórios, poderão ser estendidos ao imóvel a ser locado, mediante análise de viabilidade técnica e jurídica, garantindo a manutenção dos valores já acordados.

## 7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

7.1 A contratação visa à locação de 01 (um) imóvel que atenda integralmente às condições exigidas e especificadas na Descrição dos Requisitos da Contratação, considerando as necessidades da Superintendência da Polícia Rodoviária Federal no Rio Grande do Sul (SPRF-RS) para a acomodação da Sede Administrativa da 2<sup>a</sup> Delegacia no município de Eldorado do Sul, conforme detalhado no levantamento da necessidade.

7.2 O imóvel a ser locado deverá possuir a infraestrutura mínima necessária para garantir o bom desempenho das atividades da PRF, incluindo escritórios para a chefia, NPF e BDI, sala para atendimento ao público, área de estacionamento para os veículos oficiais. A área útil do imóvel deverá ser compatível com a quantidade de servidores e equipamentos previstos para a unidade.

7.3 Além disso, o imóvel deve atender a todas as normas de segurança, acessibilidade e infraestrutura básica, incluindo fornecimento de água, energia elétrica, rede de dados e comunicação, além de condições de ventilação e iluminação adequadas.

## 8. Estimativa do Valor da Contratação

**Valor (R\$):** 100.800,00

8.1 Com vistas a balizar o valor estimado para a locação foi realizada uma pesquisa de preços observando para tanto o disposto no art. 23, da Lei nº 14.133/2021, no art. 5º da IN SEGES/ME nº 65/2021 e, também, no art. 5º da PORTARIA SE/MJSP nº 1.606 /2024.

8.2 Assim, estima-se o custo mensal de R\$ 4.200,00 e de R\$ 100.800,00 para o período de 24 meses.

8.3 Os documentos referentes à pesquisa de preços encontram-se encartados nos autos sob o SEI63760080 e 63767945 .

## 9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

9.1 Por se tratar de um único imóvel que atenderá às necessidades específicas da Sede da 2<sup>a</sup> Delegacia PRF em Eldorado do Sul-RS, não há possibilidade de parcelamento. A locação será contratada de forma integral, uma vez que a solução envolve a disponibilização de um único espaço, sem a necessidade de fracionamento, o que garantirá maior eficiência na gestão do contrato e na execução das atividades na citada unidade.

## 10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

10.1 Com a locação do imóvel, será necessário providenciar o fornecimento de água, energia elétrica, serviços de telecomunicações, manutenção predial, entre outros. O Núcleo de Contratações Públicas está ciente das necessidades de contratações relacionadas e tomará as providências cabíveis, seja por meio de aditivos aos contratos vigentes ou da realização de novas licitações, a fim de assegurar que todos os serviços essenciais para o bom funcionamento do imóvel locado sejam providenciados de forma contínua e eficiente.

## 11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

11.1 Ressalta-se que a pretensa contratação está alinhada às diretrizes da PRF conforme os Objetivos Estratégicos vinculados à Logística e Infraestrutura presente no Mapa Estratégico da PRF 2023–2028, expresso no objetivo “Prover recursos, infraestrutura e soluções tecnológicas inovadoras”.

11.2 Apesar de a contratação pretendida estar alinhada ao planejamento estratégico do órgão, a demanda não foi inserida no Plano de Contratações Anual dentro do período originalmente estipulado, em razão de incertezas relacionadas ao alinhamento interno quanto à disponibilidade orçamentária. No entanto, diante da necessidade premente de adequação dos espaços institucionais que comprometem a eficiência da unidade, faz-se imprescindível a busca por um novo imóvel que atenda aos requisitos ora estabelecidos.

11.3 Dessa forma, em paralelo ao desenvolvido do chamamento público para a prospecção e análise de imóveis disponíveis no mercado que possam suprir as necessidades do órgão, serão adotadas as providências necessárias para a inserção e aprovação da pretensa contratação no Plano de Contratações Anual, garantindo a conformidade do procedimento com as diretrizes de planejamento e execução orçamentária da Administração.

## 12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

12.1 A locação de um imóvel adequado trará diversos benefícios à administração pública e ao bom desempenho das atividades da PRF na Delegacia situada no município de Eldorado do Sul, destacando-se os seguintes:

Melhoria na infraestrutura de trabalho: a locação de um imóvel adequado proporcionará um ambiente mais organizado e estruturado para os servidores da PRF, promovendo um local de trabalho mais eficiente e seguro, fundamental para o planejamento das operações e desenvolvimento dos serviços administrativos;

a) Melhoria nas condições de atendimento ao público: a locação de um imóvel mais estruturado proporcionará um espaço adequado para o contato com a população, oferecendo conforto aos cidadãos que necessitarem dos serviços da sede administrativa da delegacia, alinhando-se aos princípios de respeito e dignidade no atendimento ao público;

b) Agilidade na implantação: a locação do imóvel oferece uma solução imediata e de rápida implantação, sem os longos prazos envolvidos em processos de construção, possibilitando à PRF utilizar o novo espaço sem os atrasos e complexidades que a obra demandará, atendendo às necessidades de expansão de suas atividades de forma ágil;

c) Melhoria nas condições de trabalho e bem-estar dos servidores: um ambiente adequado, com infraestrutura moderna e organizada, reflete diretamente no bem-estar dos servidores, proporcionando melhores condições de trabalho, que impactam positivamente na motivação, satisfação e desempenho da equipe da PRF; e

d) Cumprimento de normas e regulamentações: a locação de um imóvel já estruturado e em conformidade com as normas de segurança, acessibilidade e qualidade permitirá à PRF manter a conformidade com as regulamentações e exigências legais, assegurando que todas as atividades sejam realizadas de maneira segura e eficiente.

12.2 Esses benefícios demonstram o compromisso da SPRF/RS em atender às suas necessidades operacionais e administrativas, assegurando a continuidade das suas atividades com qualidade, eficiência e transparência, sempre em consonância com o interesse público e o bem-estar de seus servidores e da população atendida.

## 13. Providências a serem Adotadas

13.1 Tendo em vista a natureza da contratação almejada, que consiste na locação de um imóvel para acomodação da Sede da 2ª Delegacia da PRF no município de Eldorado do Sul, não se configura necessária a elaboração de um cronograma complexo para adequação de ambientes, uma vez que o imóvel a ser locado já deverá atender aos requisitos essenciais de infraestrutura e condições mínimas para o início imediato das atividades da PRF. A locação de um imóvel com as condições previamente estabelecidas permitirá o uso rápido e eficiente do espaço, sem a necessidade de ajustes significativos.

13.2 Contudo, vislumbra-se a necessidade de se processar adequadamente o procedimento de prospecção de imóveis para locação na cidade de Eldorado do Sul, por meio do Chamamento Público, orientado conforme preconizado pela IN SEGES/ME 103 /2022, bem como utilizar as minutas padronizadas da AGU referente a esta fase de prospecção.

13.3 É fundamental garantir que o imóvel selecionado possua as condições de segurança, acessibilidade e infraestrutura já compatíveis com as necessidades da PRF. Caso haja necessidade de ajustes menores para adequação a requisitos específicos de funcionamento ou normas internas, essas providências serão tomadas de forma ágil e eficiente, buscando sempre minimizar interrupções nas atividades da PRF.

13.4 Adicionalmente, a gestão da contratação deverá estar capacitada para a realização da fiscalização das nuances que o contrato oriundo da pretensa contratação trará, acompanhando a execução contratual mediante as regras estabelecidas, a fim de que eventuais riscos, como falhas nas condições do imóvel, descumprimento de prazos ou condições do contrato, serão gerenciados conforme os riscos identificados e atualizados no Mapa de Riscos, anexo ao presente processo, adotando medidas corretivas necessárias, seja através de aditivos contratuais ou da aplicação de penalidades previstas no contrato, assegurando a continuidade e a qualidade do serviço.

## 14. Possíveis Impactos Ambientais

14.1 A contratação em tela envolve atividades que podem estar associadas ao uso de recursos ou produção de resíduos associados a impactos ambientais. Portanto, em atendimento ao Decreto nº 7.746 /2012 e à Instrução Normativa STLI/MP nº 01/2010, que versam sobre a promoção de contratações sustentáveis na Administração Pública e os critérios de sustentabilidade na contratação de serviços, respectivamente, bem como considerando os possíveis impactos ambientais, a empresa contratada deverá cumprir as seguintes obrigações:

14.1.1 Evitar o desperdício de água tratada em todos os processos que possam envolver o uso de água, conforme instituído no Decreto nº 48.138, de 8 de outubro de 2003;

14.1.2 Fornecer aos profissionais os equipamentos de segurança que se fizerem necessários, para a execução do serviço;

14.1.3 Respeitar as Normas Brasileiras - NBR publicadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas sobre resíduos sólidos;

14.1.4 Prever a destinação ambientalmente adequada das pilhas e baterias usadas ou inservíveis, segundo disposto na Resolução CONAMA nº 257, de 30 de junho de 1999;

14.1.5 Orientar seus profissionais a realizar a separação consciente do lixo, para reciclagem; e

14.1.6 Seguir as normas técnicas de saúde, higiene e de segurança do trabalho.

### Guia Nacional de Contratações Sustentáveis - AGU

14.2 Em consulta ao Guia Nacional de Contratações Sustentáveis - 6<sup>a</sup> edição, o objeto da pretensa contratação não consta aplicação na parte específica do guia. Contudo, considerando as atividades que deverão ser desenvolvidas no escopo da locação com facilities, foram identificados alguns impactos potenciais e as medidas mitigadoras respaldadas pela legislação, e descritas a seguir:

14.2.1 Resíduos Eletrônicos:

14.2.1.1 Possíveis Impactos:

a) Descarte inadequado de pilhas e baterias utilizados em computador, trena eletrônica, cápsulas de ar comprimido, dentre outros aparelhos que serão utilizados no desenvolvimento da prestação dos serviços escopo da pretensa contratação.

14.2.1.2 Medidas Mitigadoras:

a) A contratada deverá utilizar em seus equipamentos, pilhas e/ou baterias que atendam à legislação quanto às especificações adequadas, e proceder com a destinação e descarte ambientalmente adequado dos resíduos eletrônicos, conforme o art. 33, inciso II, da Lei nº 12.305, de 2010 – Política Nacional de Resíduos Sólidos, e os artigos 4º e 6º da Resolução CONAMA nº 401, de 04 /11 /2008;

b) A contratada deverá implementar políticas de logística reversa junto a fabricante, quando o resíduo produzido, necessitar desse tipo de mecanismo para o correto descarte;

d) A contratada deverá desenvolver ou adotar manuais de procedimentos de descarte de materiais potencialmente poluidores, tais como pilhas, baterias, aerossóis e outros equipamentos que contenham em suas composições chumbo, cádmio, mercúrio e seus compostos, propiciando retorno aos estabelecimentos que os comercializam, fabricantes ou importadores.

14.3 Em havendo a necessidade de utilização de matéria-prima de origem florestal, deverá ser utilizada somente com características procedente, nos termos do artigo 11 do Decreto nº 5.975, de 2006:

14.3.1 Manejo florestal, realizado por meio de Plano de Manejo Florestal Sustentável - PMFS devidamente aprovado pelo órgão competente do Sistema Nacional do Meio Ambiente - SISNAMA;

14.3.2 Supressão da vegetação natural, devidamente autorizada pelo órgão competente do Sistema Nacional do Meio Ambiente - SISNAMA;

14.3.3 Florestas plantadas; e outras fontes de biomassa florestal, definidas em normas específicas do órgão ambiental competente.

14.3.4 Comprovar a procedência legal dos produtos ou subprodutos florestais utilizados em cada etapa da execução contratual, nos termos do artigo 4º, inciso IX, da Instrução Normativa SLTI /MPOG nº 1, de 19/01/2010, por ocasião da respectiva medição, mediante a apresentação dos seguintes documentos, conforme o caso:

14.3.4.1 Cópias autenticadas das notas fiscais de aquisição dos produtos ou subprodutos florestais;

14.3.4.2 Cópia dos Comprovantes de Registro do fornecedor e do transportador dos produtos ou subprodutos florestais junto ao Cadastro Técnico Federal de Atividades Potencialmente Poluidoras ou Utilizadoras de Recursos Ambientais - CTF, mantido pelo IBAMA, quando tal inscrição for obrigatória, acompanhados dos respectivos Certificados de Regularidade válidos, conforme artigo 17, inciso II, da Lei nº 6.938, de 1981, e Instrução Normativa IBAMA nº 31, de 03/12/2009, e legislação correlata;

14.3.4.3 Documento de Origem Florestal — DOF, instituído pela Portaria nº 253, de 18 /10/2006, do Ministério do Meio Ambiente, e Instrução Normativa IBAMA nº 112, de 21/08 /2006, quando se tratar de produtos ou subprodutos florestais de origem nativa cujo transporte e armazenamento exija a emissão de tal licença obrigatória.

14.3.5 Caso os produtos ou subprodutos florestais utilizados na execução contratual tenham origem em Estado que possua documento de controle próprio, a CONTRATADA deverá apresentá-lo, em complementação ao DOF, a fim de demonstrar a regularidade do transporte e armazenamento nos limites do território estadual;

14.4 Quando da ocorrência de manutenções e/ou reforma, o locador deverá observar as diretrizes, critérios e procedimentos para a gestão dos resíduos da construção civil estabelecidos na Resolução nº 307/2002, com as alterações da Resolução nº 448/2012, do Conselho Nacional de Meio Ambiente - CONAMA, conforme artigo 4º, §§2º e 3º, da Instrução Normativa SLTI /MPOG nº 1, de 19/01/2010, nos seguintes termos:

14.4.1 O gerenciamento dos resíduos originários da contratação deverá obedecer às diretrizes técnicas e procedimentos do Programa Municipal de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil, ou do Projeto de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil apresentado ao órgão competente, conforme o caso;

14.5 Nos termos dos artigos 3º e 10º da Resolução CONAMA nº 307/2002, a CONTRATADA deverá providenciar a destinação ambientalmente adequada dos resíduos da construção civil originários da contratação, obedecendo, no que couber, aos seguintes procedimentos:

14.5.1 resíduos Classe A (reutilizáveis ou recicláveis como agregados): deverão ser reutilizados ou reciclados na forma de agregados, ou encaminhados a aterros de resíduos classe A de destinação de material para usos futuros;

14.5.2 resíduos Classe B (recicláveis para outras destinações): deverão ser reutilizados, reciclados ou encaminhados a áreas de armazenamento temporário, sendo dispostos de modo a permitir a sua utilização ou reciclagem futura;

14.5.3 resíduos Classe C (para os quais não foram desenvolvidas tecnologias ou aplicações economicamente viáveis que permitam a sua reciclagem/recuperação): deverão ser armazenados, transportados e destinados em conformidade com as normas técnicas específicas;

14.5.4 resíduos Classe D (perigosos, contaminados ou prejudiciais à saúde): deverão ser armazenados, transportados, reutilizados e destinados em conformidade com as normas técnicas específicas.

14.6 Em nenhuma hipótese a Contratada poderá dispor os resíduos originários da contratação em aterros de resíduos sólidos urbanos, áreas de “bota fora”, encostas, corpos d’água, lotes vagos e áreas protegidas por Lei, bem como em áreas não licenciadas.

14.7 Para fins de fiscalização do fiel cumprimento do Programa Municipal de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil, ou do Projeto de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil, conforme o caso, a contratada deverá comprovar, sob pena de multa, que todos os resíduos removidos estão acompanhados de Controle de Transporte de Resíduos, em conformidade com as normas da Agência Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, ABNT NBR nº 15.112, 15.113, 15.114, 15.115 e 15.116, de 2004.

14.8 Observar as seguintes diretrizes de caráter ambiental:

14.8.1 Qualquer instalação, equipamento ou processo, situado em local fixo, que libere ou emita matéria para a atmosfera, por emissão pontual ou fugitiva, utilizado na execução contratual, deverá respeitar os limites máximos de emissão de poluentes admitidos na Resolução CONAMA nº 382, de 26/12/2006, e legislação correlata, de acordo com o poluente e o tipo de fonte;

14.8.2 Na execução contratual, conforme o caso, a emissão de ruídos não poderá ultrapassar os níveis considerados aceitáveis pela Norma NBR-10.151 - Avaliação do Ruído em Áreas Habitadas visando o conforto da comunidade, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, ou aqueles estabelecidos na NBR-10.152 - Níveis de Ruído para conforto acústico, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, nos termos da Resolução CONAMA nº 01, de 08/03/90, e legislação correlata;

14.8.3 Nos termos do artigo 4º, §3º, da Instrução Normativa SLTI/MPOG nº 1, de 19/01 /2010, deverão ser utilizados, na execução contratual, agregados reciclados, sempre que existir a oferta de tais materiais, capacidade de suprimento e custo inferior em relação aos agregados naturais, inserindo-se na planilha de formação de preços os custos correspondentes;

14.8.4 Responder por qualquer acidente de trabalho na execução dos serviços, por uso indevido de patentes registradas em nome de terceiros, por danos resultantes de caso fortuito ou de força maior, por qualquer causa de destruição, danificação, defeitos ou incorreções dos serviços ou dos bens da Contratante, de seus funcionários ou de terceiros, ainda que ocorridos em via pública junto à obra;

14.8.5 Realizar, conforme o caso, por meio de laboratórios previamente aprovados pela fiscalização e sob suas custas, os testes, ensaios, exames e provas necessárias ao controle de qualidade dos materiais, serviços e equipamentos a serem aplicados nos trabalhos, conforme procedimento previsto neste Projeto Básico e demais documentos anexos;

14.8.6 Providenciar, conforme o caso, as ligações definitivas das utilidades previstas no projeto (água, esgoto, gás, energia elétrica, telefone, etc.), bem como atuar junto aos órgãos federais, estaduais e municipais e concessionárias de serviços públicos para a obtenção de licenças e regularização dos serviços e atividades concluídas (ex.: Habite-se, Licença Ambiental de Operação, etc.).

#### **Plano Diretor de Logística Sustentável - PLS**

14.9 A pretendida contratação possui alinhamento com o Plano Diretor de Logística Sustentável - PLS, balizando ações da Contratada, quando aplicável, na:

14.9.1 Promoção da Racionalização e do Consumo Consciente de Bens e Serviços:

14.9.1.1 A contratada deverá utilizar materiais e insumos que possuam certificações ambientais reconhecidas, como o selo FSC para madeira e papel, garantindo que as aquisições estejam em conformidade com práticas sustentáveis;

14.9.1.2 A contratada deverá observar práticas de economia de recursos, sobretudo quanto à utilização de água, esgoto e iluminação, quando da execução do serviço objeto do presente estudo;

14.9.1.3 A contratada deverá substituir ou, caso não seja possível, racionalizar o uso de materiais potencialmente poluentes nos processos de avaliação imobiliária;

14.9.1.4 A contratada deverá implementar práticas de economia de recursos, como a utilização de sistemas de iluminação e climatização eficientes em termos energéticos, priorizando a compra de equipamentos com selo Procel A ou equivalente.

14.9.2 Racionalização da Ocupação dos Espaços Físicos:

14.9.2.1 A contratada deverá proceder às reformas e ajustes necessários considerando a melhor ocupação dos espaços, utilizando o Manual de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais, garantindo a eficiência na disposição de mobiliário e equipamentos;

14.9.2.2 A contratada deverá promover a utilização de áreas comuns, como salas de reuniões e áreas de convivência, de forma que otimize a utilização dos espaços físicos durante as reformas e/ou os ajustes necessários.

14.9.3 Identificação de Objetos de Menor Impacto Ambiental:

14.9.3.1 A contratada deverá garantir que os produtos utilizados nas reformas, ajustes, manutenções, dentre outros previstos no escopo da pretendida contratação, possuam certificações de sustentabilidade, como ISO 14001, para assegurar que sejam fabricados com menor impacto ambiental;

14.9.3.2 A contratada deverá priorizar materiais e insumos que seguem práticas sustentáveis ao longo de todo o ciclo de vida, desde a fabricação até o descarte.

#### 14.9.4 Fomento à Inovação no Mercado:

14.9.4.1 A contratada deverá apresentar soluções tecnológicas inovadoras que aumentem a sustentabilidade das operações, como sistemas de gestão de energia ou soluções para a redução de emissões de CO<sub>2</sub>, podendo ser critério de desempate na licitação;

14.9.4.2 A contratada deverá utilizar durante as reformas, ajustes e manutenções, tecnologias de construção sustentável, como materiais reciclados ou recicláveis e métodos construtivos que reduzam o impacto ambiental, alinhando-se ao conceito de economia de baixo carbono.

#### 14.9.5 Divulgação, conscientização e capacitação:

14.9.5.1 A contratada deverá garantir que seus profissionais apliquem práticas sustentáveis no dia a dia, conscientizando-os sobre a importância de suas ações no meio ambiente.

14.10 A Contratada durante toda a execução contratual deverá contribuir para a promoção do desenvolvimento nacional sustentável, estando obrigada a também acompanhar a atualização legislativa e boas práticas sustentáveis, e, em caso de inércia da Administração, tomar a iniciativa quanto a novos procedimentos legais a serem observados, não podendo se eximir do cumprimento das diretrizes e critérios de sustentabilidade socioambiental.

14.11 Para garantir o cumprimento das exigências de sustentabilidade pela Contratada, a SPRF-RO deverá adotar processos de fiscalização rigoroso e sistemático, dentre os quais:

14.11.1 A fiscalização deverá realizar inspeções durante as manutenções e adaptações/ajustes do ambiente, e ao longo de outros processos vinculados ao escopo da prestação dos serviços escopo do objeto da pretensa contratação, com inspeções in loco, análise de documentos e verificações laboratoriais se necessário. Durante essas verificações, a administração deve conferir certificados de origem dos materiais, fichas técnicas de produtos e relatórios de conformidade fornecidos pela contratada, conforme o caso. A verificação da autenticidade e validade dos certificados e/ou documentos comprobatórios, deve ser parte integral do processo, com consultas a entidades certificadoras reconhecidas.

14.11.2 A fiscalização deverá exigir, conforme o caso, que a contratada apresente relatórios de conformidade, contendo informações detalhadas sobre o uso de materiais e tecnologias sustentáveis, práticas de gestão de resíduos e quaisquer inovações previstas, e em caso de não conformidades, tomar as medidas corretivas necessárias.

14.11.3 Deverá ser inserido no Instrumento de Medição de Resultados (IMR), fatores de ajustes em caso de descumprimento das ações de sustentabilidade;

14.11.4 A gestão de contratos manterá um canal de comunicação contínua entre a administração e a contratada, facilitando o acompanhamento e a resolução de questões relacionadas sustentabilidade;

14.11.5 As ações de fiscalização devem ser complementadas por um regime de penalidades que deverá ser instituído no Termo de Referência e Termo de Contrato.

14.12 Com essas medidas, a SPRF-RS assegurará que a execução do objeto contratual esteja alinhada com as melhores práticas de sustentabilidade, conforme previsto no Plano Diretor de Logística Sustentável, e no Guia Nacional de Contratações Sustentáveis, bem como alinhamento à Estratégia Federal de Desenvolvimento para o Brasil no período de 2020 a 2031, presente no Eixo Ambiental, conforme art. 4º do Decreto nº 10.531/2020:

“Promover a conservação e o uso sustentável dos recursos naturais, com foco na qualidade ambiental como um dos aspectos fundamentais da qualidade de vida das pessoas, conciliando a preservação do meio ambiente com o desenvolvimento econômico e social.”

## 15. Declaração de Viabilidade

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

### 15.1. Justificativa da Viabilidade

15.1 A viabilidade da locação tradicional, é fundamentada em uma série de aspectos que impactam diretamente na gestão patrimonial, transparência contábil e apoio à tomada de decisões estratégicas. Tal viabilidade deverá ser verificada do ponto de vista técnico, socioeconômico e ambiental, conforme art. 6º da IN SEGES/ME 58/2022 e art. 18, § 1º, da Lei nº 14.133/2021.

I - A viabilidade técnica da contratação é evidenciada pela possibilidade de implementar integralmente o modelo de locação tradicional, conforme já demonstrado no subitem 2.10 deste Estudo Técnico Preliminar.

II - Sob o aspecto socioeconômico, a locação tradicional impulsionará a economia local, gerando empregos diretos e indiretos nas áreas de segurança, limpeza, manutenção, entre outros. Além disso, os servidores contribuirão para o comércio e serviços da região. O novo local de trabalho, com instalações adequadas, otimizará o ambiente de trabalho, promovendo maior eficiência e produtividade dos colaboradores. Isso se traduzirá em serviços de melhor qualidade e maior impacto social/econômico. Outrossim, a presença da PRF em um novo local fortalecerá a imagem da região, podendo atrair investimentos e fomentando o desenvolvimento de outros negócios e serviços. Salienta-se, também, que um espaço físico mais amplo e acessível proporcionará um atendimento mais eficaz e humanizado ao público-alvo. Por fim, a locação de um prédio adequado garantirá o cumprimento de normas de segurança, acessibilidade e saúde ocupacional, assegurando um ambiente de trabalho seguro e saudável.

III - Em termos ambientais, a pretendida contratação é plenamente viável, mediante a aplicação das políticas de sustentabilidade socioambiental, que direcione ao uso de materiais e adoção de práticas que minimizem o impacto. A implementação de mecanismos de verificação da conformidade garantirá o adequado tratamento dos implicados identificados, de modo a mitigar eventuais impactos ambientais e contribuir para o cumprimento das diretrizes de logística sustentável do órgão e o desenvolvimento nacional sustentável.

15.2 Por todo o conteúdo exposto neste Estudo Técnico Preliminar, nos termos estabelecido no inciso XIII, art.9º, da Instrução Normativa SEGES/ME nº 58, de 8 de agosto de 2022, e do art. 5º da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022, esta equipe de planejamento entende viável a contratação pretendida.

## 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](#).

Despacho: PORTARIA SPRF-RS/PRF Nº 69, DE 14 DE fevereiro DE 2025 (SEI63305389)

### HUMBERTO DE ARAUJO GEHLEN

Membro da comissão de contratação

Despacho: PORTARIA SPRF-RS/PRF Nº 69, DE 14 DE fevereiro DE 2025 (SEI63305389)

### CLAUDIO MARTINS GROSS

Membro da comissão de contratação

Despacho: PORTARIA SPRF-RS/PRF Nº 69, DE 14 DE fevereiro DE 2025 (SEI63305389)

### PAULO RANGEL LEAL DA SILVA

Membro da comissão de contratação



Assinou eletronicamente em 10/03/2025 às 08:37:09.

Documento assinado digitalmente  
**gov.br** HUMBERTO DE ARAUJO GEHLEN  
Data: 10/03/2025 09:08:38-0300  
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>



**MINISTÉRIO DA JUSTIÇA E SEGURANÇA PÚBLICA**  
**POLÍCIA RODOVIÁRIA FEDERAL**  
**SUPERINTENDÊNCIA DA POLÍCIA RODOVIÁRIA FEDERAL NO RIO GRANDE DO SUL**  
**ANEXO 2**  
**CHAMAMENTO PÚBLICO Nº \_\_\_\_/2025/SPRF-RS**

**QUADRO DOS REQUISITOS DO IMÓVEL**

**1. REQUISITOS MÍNIMOS DA PROPOSTA RELATIVOS À REGULARIDADE DO IMÓVEL**

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

ITEM	REQUISITO/INFORMAÇÃO
1.1	Endereço do imóvel, número de pavimentos, área total, detalhando área útil e área comum.
1.2	Preço total da proposta de locação e preço unitário por metro quadrado de área útil/privativa.
1.3	O imóvel deve pertencer a um único proprietário ou consórcio/grupo de proprietários.
1.4	Preço médio mensal do condomínio em relação à área locada (especificar os serviços que o compõem) ou o preço previsto para a taxa de administração condominial, se for o caso.
1.5	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, Área útil/privativa disponível do empreendimento oferecido. O imóvel deve possuir área útil de aproximadamente 200 m <sup>2</sup> . Entende por área útil a efetivamente utilizada pelo órgão, excluindo-se garagem, escadarias, caixas de elevadores, entre outras áreas consideradas de uso comum.
1.6	Cópia autenticada (ou cópia simples, acompanhada de documento original) do habite-se.
1.7	Cópia autenticada (ou cópia simples, acompanhada de documento original) do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis, emitida nos últimos 30 (trinta) dias.
1.8	Imóvel deve atender, por meio de documento ou declaração, todas as prescrições estabelecidas nas normas federais e do município (entre elas a do Corpo de Bombeiros Militar, o Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT e Plano Diretor Local – PDL), normativos e padrões das concessionárias de serviços públicos de eletricidade, água e telefonia, e à legislação vigente de acessibilidade às pessoas portadoras de necessidades especiais (norma técnica da ABNT NBR 9.050).
1.9	O imóvel deve ser atendido com infraestrutura e/ou serviços das seguintes concessionárias e empresas públicas: Energia elétrica; concessionárias de telefonia e dados; saneamento; Serviço de Limpeza Urbana.
1.10	O imóvel deve ser composto por um único bloco ou no caso de edifício com mais de um andar, com disponibilização à PRF de andares consecutivos.
1.11	O imóvel deve possuir vias de acesso pavimentadas, não sujeitas a alagamentos, além de ser atendido com infraestrutura pública de rede elétrica, telefônica, de água encanada, de esgoto e coleta de lixo.
1.12	O imóvel deve estar localizado em área condizente com as características de uma unidade policial, não afastado da zona urbana ou central do município de Eldorado do Sul para prevenir situações inseguras, manter a segurança orgânica do estabelecimento, dos bens patrimoniais e das pessoas que trabalham e são atendidas pela PRF.
1.13	O imóvel deve ser atendido pela rede transporte público regular do município.
1.14	No imóvel não deve haver compartilhamento com áreas destinadas a residências, <i>shopping centers</i> , supermercados, hotéis ou similares.
1.15	O imóvel deve ser atendido com área de estacionamento público nas proximidades.
1.16	Prazo de entrega do imóvel adequado para o uso da unidade.
1.17	Declaração que concluirá as adequações necessárias no prazo não maior que 15 (quinze) dias, a contar da data da assinatura do contrato.
1.18	Declaração de que o imóvel tem condições de ser adequado às especificações constantes desse caderno, com a apresentação de planta do imóvel. Caso necessário, tendo em vista características específicas do imóvel, deverá ser apresentado juntamente com a planta Memorial Descritivo, Folders ou desenhos de arquitetura, que indiquem a possibilidade de adequação ao presente caderno, sem adicional dos preços apresentados
1.19	Validade mínima das condições oferecidas de, no mínimo, 60 dias.
1.20	Identificação do(s) proprietário(s) e seu(s) procurador(es), se for o caso.
1.21	Procuração ou outro instrumento legal dando poderes para que assina a proposta.
1.22	Certidão negativa de débitos quanto ao Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU e à Taxa de Prevenção de Incêndios – TPEI
1.23	Certidão negativa de ônus sobre o imóvel, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis. Referida certidão deverá ser atualizada até 2 (dois) meses antes da assinatura do contrato.
1.24	Cópia da quitação das 2 (duas) últimas contas de energia elétrica e de água e esgoto, emitidas pelos respectivos órgãos competentes.
1.25	Demais requisitos previstos no item 3 e subitens, do Termo de Referência, anexo do edital.



Documento assinado eletronicamente por **CLAUDIO MARTINS GROSS, Policial Rodoviário(a) Federal**, em 12/03/2025, às 16:29, horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 10, § 2º, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, no art. 4º, § 3º, do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020, e no art. 42 da Instrução Normativa nº 116/DG/PRF, de 16 de fevereiro de 2018.



Documento assinado eletronicamente por **PAULO RANGEL LEAL DA SILVA, Policial Rodoviário(a) Federal**, em 13/03/2025, às 07:53, horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 10, § 2º, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, no art. 4º, § 3º, do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020, e no art. 42 da Instrução Normativa nº 116/DG/PRF, de 16 de fevereiro de 2018.



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <https://sei.prf.gov.br/verificar>, informando o código verificador **63852520** e o código CRC **C4CAADB6**.



Referência: Processo nº 08660.051592/2024-41

SEI nº 63852520

Criado por [paulo.rangel](#), versão 6 por [paulo.rangel](#) em 12/03/2025 15:41:35.



MINISTÉRIO DA JUSTIÇA E SEGURANÇA PÚBLICA  
POLÍCIA RODOVIÁRIA FEDERAL  
SUPERINTENDÊNCIA DA POLÍCIA RODOVIÁRIA FEDERAL NO RIO GRANDE DO SUL  
**ANEXO 3**  
**CHAMAMENTO PÚBLICO Nº \_\_\_\_/2025/SPRF-RS**

**MODELO DE CREDENCIAL**

À SPRF-RS

O(A) \_\_\_\_\_ (pessoa física ou jurídica) \_\_\_\_\_, com endereço no(a) \_\_\_\_\_, CPF (CNPJ) n.º \_\_\_\_\_, pelo seu representante legal abaixo assinado (se for o caso), vem credenciar o(a) senhor(a) \_\_\_\_\_, portador(a) da cédula de identidade n.º \_\_\_\_\_, da, \_\_\_\_\_ e do CPF nº \_\_\_\_\_, para, na qualidade de representante legal, entregar proposta para o Edital de Chamamento Público, instaurado pela Superintendência da Polícia Rodoviária Federal no estado do Rio Grande do Sul, que tem por objeto a prospecção do mercado imobiliário em Eldorado do Sul - RS, com vistas à futura locação de imóvel para instalação da Sede Administrativa da 2ª Delegacia da SPRF-RS, outorgando-lhe poderes para, em nome da empresa \_\_\_\_\_ praticar os atos constantes do referido Edital.

Local e data.

Assinatura

**PRF**

Documento assinado eletronicamente por **HUMBERTO DE ARAUJO GEHLEN, Chefe da Del02/PRF**, em 12/03/2025, às 16:28, horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 10, § 2º, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, no art. 4º, § 3º, do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020, e no art. 42 da Instrução Normativa nº 116/DG/PRF, de 16 de fevereiro de 2018.

**PRF**

Documento assinado eletronicamente por **CLAUDIO MARTINS GROSS, Policial Rodoviário(a) Federal**, em 12/03/2025, às 16:29, horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 10, § 2º, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, no art. 4º, § 3º, do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020, e no art. 42 da Instrução Normativa nº 116/DG/PRF, de 16 de fevereiro de 2018.

**PRF**

Documento assinado eletronicamente por **PAULO RANGEL LEAL DA SILVA, Policial Rodoviário(a) Federal**, em 13/03/2025, às 07:54, horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 10, § 2º, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, no art. 4º, § 3º, do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020, e no art. 42 da Instrução Normativa nº 116/DG/PRF, de 16 de fevereiro de 2018.



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <https://sei.prf.gov.br/verificar>, informando o código verificador **63872046** e o código CRC **DD843A01**.



Referência: Processo nº 08660.051592/2024-41

SEI nº 63872046

Criado por paulo.rangel, versão 6 por paulo.rangel em 11/03/2025 08:00:37.



MINISTÉRIO DA JUSTIÇA E SEGURANÇA PÚBLICA  
POLÍCIA RODOVIÁRIA FEDERAL  
SUPERINTENDÊNCIA DA POLÍCIA RODOVIÁRIA FEDERAL NO RIO GRANDE DO SUL  
**ANEXO 4**  
**CHAMAMENTO PÚBLICO Nº \_\_\_\_/2025/SPRF-RS**

**MODELO DE PROPOSTA**

À SPRF-RS

Apresentamos a presente proposta em obediência ao Edital de Chamamento Público nº \_\_\_\_/2025/SPRF - RS, com vistas à prospecção do mercado imobiliário em Eldorado do Sul - RS, para futura locação de imóvel para instalação da Sede Administrativa da 2ª Delegacia da SPRF - RS, nos seguintes termos:

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

**Declaramos que:**

- a) o imóvel ofertado estará disponível à SPRF - RS conforme previsto no Edital de Chamamento Público e nesta proposta comercial em até \_\_\_\_\_ dias a contar da data de assinatura do contrato;
- b) nos preços cotados estão incluídas todas as despesas que, direta ou indiretamente, fazem parte do presente objeto, tais como gastos da empresa com suporte técnico e administrativo, impostos, seguros, taxas, ou quaisquer outros que possam incidir sobre gastos da empresa, sem quaisquer acréscimos em virtude de expectativa inflacionária e deduzidos os descontos eventualmente concedidos.

Validade da proposta: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) dias. (**observação: não inferior a 60 dias**)

**Dados da empresa:**

Razão Social:

CNPJ (MF) nº:

Endereço:

Telefone:

Domicílio Bancário:

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

Nome:

CPF nº:

Carteira de Identidade nº:

Estado Civil:

Cargo/Função:

Endereço:

Endereço Eletrônico:

Local e data.

Assinatura



Documento assinado eletronicamente por **HUMBERTO DE ARAUJO GEHLEN, Chefe da Del02/PRF**, em 12/03/2025, às 16:28, horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 10, § 2º, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, no art. 4º, § 3º, do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020, e no art. 42 da Instrução Normativa nº 116/DG/PRF, de 16 de fevereiro de 2018.



Documento assinado eletronicamente por **CLAUDIO MARTINS GROSS, Policial Rodoviário(a) Federal**, em 12/03/2025, às 16:29, horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 10, § 2º, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, no art. 4º, § 3º, do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020, e no art. 42 da Instrução Normativa nº 116/DG/PRF, de 16 de fevereiro de 2018.



Documento assinado eletronicamente por **PAULO RANGEL LEAL DA SILVA, Policial Rodoviário(a) Federal**, em 13/03/2025, às 07:54, horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 10, § 2º, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, no art. 4º, § 3º, do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020, e no art. 42 da Instrução Normativa nº 116/DG/PRF, de 16 de fevereiro de 2018.



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <https://sei.prf.gov.br/verificar>, informando o código verificador **63872212** e o código CRC **FB143C79**.



Referência: Processo nº 08660.051592/2024-41

SEI nº 63872212

Criado por [paulo.rangel](#), versão 6 por [paulo.rangel](#) em 12/03/2025 15:43:15.

# Matriz de Gerenciamento de Riscos

## 1. Informações Básicas

Número da Matriz de Alocação de Riscos	Responsável pela Edição	Data de Criação
5/2025	PAULO RANGEL LEAL DA SILVA	07/03/2025 08:37
Objeto da Matriz de Riscos	Locação de imóvel para abrigar a Sede da 2ª Delegacia da Polícia Rodoviária Federal (PRF) em Eldorado do Sul - RS.	
Locação de imóvel para abrigar a Sede da 2ª Delegacia da Polícia Rodoviária Federal (PRF) em Eldorado do Sul - RS.		

## 2. Histórico de Revisões

Nenhuma Revisão encontrada.

## 3. Riscos Identificados

Número	Risco	Causa do Risco	Fase	Alocado para	Nível do Risco (I x P)	Nº Item
R-01	Planejamento inadequado ou insuficiente.	Deficiência na elaboração das especificações contratuais e na realização de um levantamento de dados inadequado ou impreciso, não refletindo as reais necessidades e condições da sede administrativa da 2ª Delegacia PRF em Eldorado do Sul.	Planejamento	Administração	Médio	

### Impactos

- 1 Desajuste entre o planejamento dos serviços e as reais necessidades do órgão, o que pode comprometer a eficiência, a qualidade e a adequação dos serviços prestados, gerando custos adicionais e prejudicando a operação da sede administrativa.  
2 Locação de imóvel inadequado para atender plenamente às necessidades da sede da delegacia, comprometendo a realização de suas atividades essenciais e gerando restrições no desempenho das funções do órgão, o que pode resultar em perda de eficiência e aumento de custos administrativos e operacionais.

### Ações Preventivas

- P-01 Conduzir um levantamento detalhado e atualizado das necessidades da unidade, incluindo o número de funcionários, as atividades desempenhadas e os requisitos dos diferentes ambientes, a fim de garantir que as especificações do imóvel atendam adequadamente à demanda da unidade.
- P-02 Desenvolver um Estudo Técnico Preliminar detalhado da contratação, avaliando minuciosamente as reais necessidades da unidade, considerando aspectos como a infraestrutura, a quantidade de funcionários e as atividades a serem realizadas, a fim de assegurar que a locação do imóvel atenda de forma eficiente e adequada às demandas institucionais.
- P-03 Estabelecer definições e requisitos que estejam alinhados com as atividades específicas desenvolvidas pela unidade, garantindo que as escolhas relacionadas à locação do imóvel considerem as necessidades administrativas e estruturais reais, proporcionando um ambiente adequado para o bom desempenho das funções institucionais.

### Ações de Contingência

- C-01 Monitorar continuamente a fase de planejamento para identificar eventuais lacunas de informações ou a necessidade de ajustes nas especificações, permitindo a implementação de adequações tempestivas e garantindo que o processo de locação esteja alinhado com as reais necessidades da unidade.
- C-02 Implementar as devidas adequações nos documentos da fase interna de contratação, ajustando as especificações e requisitos conforme identificado durante o planejamento, a fim de assegurar que a locação do imóvel atenda integralmente às necessidades da unidade, mesmo diante de imprevistos ou mudanças no cenário.

Número	Risco	Causa do Risco	Fase	Alocado para	Nível do Risco (I x P)	Nº Item
R-02	Atraso no processo de contratação do imóvel.	Falha na contratação da locação do imóvel dentro do prazo estipulado, comprometendo a agilidade e a eficiência do processo.	Planejamento	Administração	Alto	

### Impactos

- 1 Espaço inadequado ou insuficiente para o desenvolvimento das atividades do órgão, prejudicando a continuidade e a eficácia dos serviços prestados.

### Ações Preventivas

- P-01 Formar uma equipe de planejamento multidisciplinar, com profissionais de Responsáveis: HUMBERTO DE ARAUJO GEHLEN, CLAUDIO MARTINS GROSS

diferentes áreas, para garantir uma abordagem integrada e eficiente. Essa equipe deverá priorizar as demandas do órgão, assegurando que todos os aspectos necessários para a contratação do imóvel sejam cuidadosamente planejados e executados dentro dos prazos estabelecidos.

GEHLEN, CLAUDIO MARTINS  
GROSS, PAULO RANGEL LEAL  
DA SILVA

- P-02 Garantir agilidade na definição dos aspectos técnicos e administrativos relacionados ao imóvel, assegurando que todas as especificações atendam de forma precisa às necessidades da unidade, evitando atrasos no processo de contratação.
- P-03 Realizar uma análise preliminar do mercado imobiliário local, identificando opções de imóveis que atendam às exigências técnicas e administrativas do órgão, garantindo que as alternativas disponíveis estejam alinhadas às necessidades específicas antes de iniciar o processo de contratação.

#### Ações de Contingência

- C-01 Garantir a elaboração e finalização da documentação técnica dentro do prazo estipulado, permitindo ajustes rápidos e eficazes em caso de imprevistos, e assegurando que todos os requisitos necessários para a contratação do imóvel sejam atendidos de maneira eficiente.
- C-02 Conduzir uma prospecção intensiva do mercado imobiliário, identificando imóveis alternativos que atendam às necessidades mínimas da unidade, caso as opções iniciais não se concretizem dentro do prazo previsto, garantindo que a locação seja realizada de forma eficiente e dentro das exigências estabelecidas.

Número	Risco	Causa do Risco	Fase	Alocado para	Nível do Risco (I x P)	Nº Item
R-03		Superestimação dos valores levantamento de resultando em preços. Planejamento inadequadas ou distorcidas.	Planejamento	Administração	Médio	

#### Impactos

- 1 Locação de imóvel a um valor superior ao praticado no mercado, acarretando custos excessivos para o órgão, comprometendo o uso eficiente dos recursos públicos e prejudicando a qualidade do processo de contratação, uma vez que uma avaliação inadequada pode resultar em decisões financeiras desfavoráveis.

#### Ações Preventivas

- P-01 Conduzir uma pesquisa de mercado detalhada para identificar imóveis que atendam às especificações técnicas e exigências do órgão, garantindo que os valores praticados estejam dentro da média de mercado e evitando a superestimação dos custos.
- P-02 Estabelecer valores referenciais para a contratação com base em uma análise detalhada dos preços praticados no mercado local, assegurando que os valores estimados sejam realistas e compatíveis com a realidade do setor imobiliário, evitando sobrecustos e garantindo a eficiência do processo de locação.

#### Ações de Contingência

- C-01 Caso sejam identificados erros no dimensionamento dos custos, avaliar a viabilidade de anulação ou revisão da contratação, considerando alternativas que garantam a adequação dos valores e o cumprimento das necessidades da unidade, sem comprometer a legalidade e a eficiência do processo.

Número	Risco	Causa do Risco	Fase	Alocado para	Nível do Risco (I x P)	Nº Item
R-04		Contratação de locatário sem a qualificação necessária para cumprir as obrigações contratuais, além da recusa ou incapacidade do locatário em realizar as benfeitorias no imóvel que estão sob sua responsabilidade, prejudicando o cumprimento das condições acordadas.	Gestão de Contrato	Contratada	Alto	

#### Impactos

- 1 O serviço de locação não será executado com a devida eficiência e eficácia, comprometendo a qualidade do imóvel alugado e afetando a funcionalidade das atividades da unidade, o que pode resultar em custos adicionais e impactos negativos na operação institucional.
- 2 Descumprimento das cláusulas contratuais, resultando em prejuízos legais e financeiros para o órgão, além de possíveis sanções e necessidade de ações corretivas que comprometem a continuidade e a qualidade do serviço de locação.
- 3 Dificuldades ou falhas na realização de reparos nas instalações físicas do imóvel, o que pode comprometer a funcionalidade do espaço, gerar desconforto para os usuários e causar interrupções nas atividades da unidade, além de custos adicionais para correções emergenciais.
- 4 Necessidade da própria SPRF/RS, na posição de contratante, realizar benfeitorias no imóvel alugado que deveriam ser de responsabilidade do locatário, resultando em custos adicionais não previstos e no desgaste de recursos do órgão, além de comprometer a eficiência financeira e operacional do contrato.

#### Ações Preventivas

- P-01 Formalizar um contrato detalhado, com previsões claras de obrigações e responsabilidades, garantindo que o locatário cumpra integralmente suas obrigações, conforme a Lei 8.245/1991 (Lei do Inquilinato). Além disso, exigir que o locatário forneça garantias que comprovem sua capacidade de atender todas as obrigações contratuais, incluindo a realização de benfeitorias e a manutenção adequada do imóvel.
- P-02 Implementar uma fiscalização contínua e rigorosa ao longo de toda a vigência do contrato, com atuação eficaz dos fiscais, garantindo o cumprimento das

Responsáveis: HUMBERTO DE ARAUJO  
GEHLEN, CLAUDIO MARTINS  
GROSS, PAULO RANGEL LEAL  
DA SILVA

Responsáveis: FABIO FALCAO BREYER,  
ANGELO RODRIGO STEFENS

obrigações contratuais por parte do locatário, especialmente no que diz respeito à manutenção do imóvel e à realização de benfeitorias necessárias.

P-03	Incluir no contrato uma descrição detalhada dos serviços e manutenções (preventiva e corretiva) das instalações físicas, especificando claramente as responsabilidades do locatário, a fim de garantir que ele realize as manutenções necessárias e evite o desgaste das instalações durante a vigência do contrato.	<b>Responsáveis:</b> HUMBERTO DE ARAUJO GEHLEN, CLAUDIO MARTINS GROSS, PAULO RANGEL LEAL DA SILVA
P-04	Estabelecer exigências claras de garantias contratuais para assegurar o cumprimento integral das obrigações por parte do locatário, protegendo o órgão contra eventuais descumprimentos e danos ao imóvel durante a vigência do contrato.	<b>Responsáveis:</b> HUMBERTO DE ARAUJO GEHLEN, CLAUDIO MARTINS GROSS, PAULO RANGEL LEAL DA SILVA

#### Ações de Contingência

C-01	Elaborar um contrato minuciosamente detalhado, especificando as obrigações do locatário, com inclusão de cláusulas que prevejam garantias adequadas e sanções claras para o descumprimento das responsabilidades, assegurando que qualquer falha no cumprimento das obrigações seja tratada de forma eficiente e dentro da legalidade.	<b>Responsáveis:</b> HUMBERTO DE ARAUJO GEHLEN, CLAUDIO MARTINS GROSS, PAULO RANGEL LEAL DA SILVA
C-02	Aplicar sanções estipuladas no contrato em caso de descumprimento das obrigações contratuais pelo locatário, incluindo penalidades financeiras ou rescisão contratual, garantindo que o órgão esteja protegido e que os interesses institucionais sejam preservados.	<b>Responsáveis:</b> ANGELO RODRIGO STEFENS, FABIO FALCAO BREYER
C-03	Retenção de valores da locação caso o contratante seja obrigado a realizar benfeitorias no imóvel, conforme as condições estabelecidas no contrato e o artigo 35 da Lei 8.245/1991, garantindo que os custos adicionais sejam compensados e que o locatário cumpra suas responsabilidades.	<b>Responsáveis:</b> ANGELO RODRIGO STEFENS, FABIO FALCAO BREYER
C-04	Realizar a rescisão contratual em caso de descumprimento das obrigações por parte do locatário, seguida de um novo processo de contratação, assegurando que a unidade seja devidamente atendida e evitando danos à sua operação devido ao não cumprimento das condições acordadas.	<b>Responsáveis:</b> ANGELO RODRIGO STEFENS, FABIO FALCAO BREYER

Número	Risco	Causa do Risco	Fase	Alocado para	Nível do Risco (I x P)	Nº Item
R-05	Rescisão antecipada do contrato.	Rescisão contratual por iniciativa do locador devido à alienação ou venda do Imóvel.	Gestão de Contrato	Contratada	Médio	

#### Impactos

- Desocupação antecipada do imóvel locado.

#### Ações Preventivas

P-01	Verificar a possibilidade de estipulação de cláusula com multa substancial para o caso de rescisão antecipada, de forma a desestimular a quebra do contrato antes do prazo estipulado.	<b>Responsáveis:</b> HUMBERTO DE ARAUJO GEHLEN, CLAUDIO MARTINS GROSS, PAULO RANGEL LEAL DA SILVA
P-02	Inclusão de cláusula contratual que assegure a continuidade do contrato, mantendo-o vigente mesmo em caso de alienação do imóvel.	<b>Responsáveis:</b> HUMBERTO DE ARAUJO GEHLEN, CLAUDIO MARTINS GROSS, PAULO RANGEL LEAL DA SILVA

#### Ações de Contingência

C-01	Elaboração de contrato com cláusulas que resguardem os interesses da administração pública, acompanhado do devido registro para garantir a segurança jurídica do acordo.	<b>Responsáveis:</b> HUMBERTO DE ARAUJO GEHLEN, CLAUDIO MARTINS GROSS, PAULO RANGEL LEAL DA SILVA
------	--	---

Número	Risco	Causa do Risco	Fase	Alocado para	Nível do Risco (I x P)	Nº Item
R-06	Seleção de imóvel incompatível com as necessidades institucionais.	Avaliação inadequada das propostas recebidas e/ou seleção de proposta que não atenda às necessidades institucionais.	Seleção do Fornecedor	Administração	Médio	

#### Impactos

- Escolha de imóvel que não atenda às necessidades da sede administrativa da 2ª Delegacia PRF em Eldorado do Sul.
- Ocupação de imóvel com área insuficiente ou instalações físicas inadequadas, comprometendo o desempenho das atividades da unidade.

#### Ações Preventivas

P-01	Análise das propostas por uma equipe multidisciplinar, com avaliação detalhada de todos os requisitos estabelecidos na fase de planejamento.	<b>Responsáveis:</b> ANGELO RODRIGO STEFENS, FABIO FALCAO BREYER
P-02	Seleção da proposta mais vantajosa para a Administração Pública, com base nas premissas e critérios estabelecidos previamente.	<b>Responsáveis:</b> ANGELO RODRIGO STEFENS, FABIO FALCAO BREYER

#### Ações de Contingência

C-01	Revisão do processo de seleção do imóvel, incluindo reavaliação das propostas e adequação às necessidades da unidade.	<b>Responsáveis:</b> ANGELO RODRIGO STEFENS, FABIO FALCAO BREYER
C-02	Revisão das premissas da contratação para adequação às propostas disponíveis no mercado, caso não haja imóveis que atendam a todas as necessidades previstas.	<b>Responsáveis:</b> HUMBERTO DE ARAUJO GEHLEN, CLAUDIO MARTINS GROSS, PAULO RANGEL LEAL DA SILVA

Número	Risco	Causa do Risco	Fase	Alocado para	Nível do Risco (I x P)	Nº Item
	Existência de vícios	Realização inadequada da vistoria no				

R-07	/problemas insanáveis imóvel.	imóvel ou ocultação de condições preexistentes pelo locatário.	Seleção do Fornecedor	Administração	Alto
<b>Impactos</b>					
1	Instalações inadequadas que podem causar acidentes, resultando em danos físicos aos ocupantes ou danos materiais ao patrimônio público.				
2	Ocupação de um imóvel que não atende às premissas técnicas essenciais para o funcionamento adequado da unidade, comprometendo a eficiência das operações.				
3	Instalações físicas que não cumprem as normas técnicas da construção civil, representando riscos à segurança e à conformidade estrutural do imóvel.				
<b>Ações Preventivas</b>					
P-01	Realização de vistoria detalhada da edificação por profissionais habilitados, garantindo a conformidade com as normas técnicas e a segurança do imóvel.				ANGELO RODRIGO STEFENS, FABIO FALCAO BREYER
<b>Ações de Contingência</b>					
C-01	Levantamento prévio das condições da edificação, seguido de notificação ao locatário com prazo estabelecido para a realização das adequações necessárias.				ANGELO RODRIGO STEFENS, FABIO FALCAO BREYER
Número	Risco	Causa do Risco	Fase	Alocado para	Nível do Risco (I x P) Nº Item
R-08	Vencimento das certidões de regularização fiscal do locatário.	Pendências financeiras ou fiscais do locatário com o Estado, que podem gerar impedimentos para a renovação ou locatário durante a emissão de certidões necessárias, vigência contratual.	Gestão de Contrato	Contratada	Médio
		Afetando a regularidade do contrato e o pagamento dos encargos.			
<b>Impactos</b>					
1	Suspensão de empenhos e pagamentos até a regularização da situação fiscal do locatário, com risco de rescisão contratual caso a pendência não seja solucionada dentro do prazo estipulado.				
<b>Ações Preventivas</b>					
P-01	Orientar o locatário, antes do início do contrato, sobre a importância de manter as certidões regulares e atualizadas, alertando sobre as condições contratuais exigidas pela Administração Pública.				ANGELO RODRIGO STEFENS, FABIO FALCAO BREYER
P-02	Incluir no contrato uma cláusula que preveja multa compensatória para o locatário em caso de rescisão contratual devido à irregularidade nas certidões ou pendências fiscais.				HUMBERTO DE ARAUJO GEHLEN, CLAUDIO MARTINS GROSS, PAULO RANGEL LEAL DA SILVA
<b>Ações de Contingência</b>					
C-01	Notificar o locatário sobre a pendência e conceder um prazo para a regularização da situação fiscal, com a advertência de rescisão contratual caso não haja cumprimento dentro do prazo estipulado.				ANGELO RODRIGO STEFENS, FABIO FALCAO BREYER
C-02	Aplicação de multa compensatória ao locatário em caso de rescisão contratual devido ao descumprimento das obrigações fiscais ou vencimento das certidões.				ANGELO RODRIGO STEFENS, FABIO FALCAO BREYER

#### 4. Acompanhamento das Ações de Tratamento de Riscos

Nenhum acompanhamento incluído.

#### 5. Responsáveis / Assinantes

##### Equipe de Planejamento

##### HUMBERTO DE ARAUJO GEHLEN

Membro da comissão de contratação

##### CLAUDIO MARTINS GROSS

Membro da comissão de contratação

**PAULO RANGEL LEAL DA SILVA**

Membro da comissão de contratação