



MINISTÉRIO DA JUSTIÇA E SEGURANÇA PÚBLICA
POLÍCIA RODoviÁRIA FEDERAL
SUPERINTENDÊNCIA DA POLÍCIA RODoviÁRIA FEDERAL NO RIO GRANDE DO NORTE

ANEXO I - ESTUDO DE NECESSIDADES

1. GENERALIDADES

1.1. Este documento tem por objetivo fornecer as especificações básicas que deverão ser seguidas para o atendimento ao Chamamento Público nº XX/2024. Tal conteúdo são **exigências mínimas**, não limitando a gama de possibilidades a serem ofertadas pelos interessados.

LOCAÇÃO DE IMÓVEL			
ÓRGÃO	CIDADE	POSTOS DE TRABALHO	ÁREA ÚTIL TOTAL
SPRF/RN	Mossoró/RN	TOTAL	
		12	entre 150 m² e 250 m²

2. ESPECIFICAÇÃO DO IMÓVEL

2.1. Imóvel para locação na cidade de Mossoró/RN com área total entre 150 m² e 250 m² com a seguinte disposição:

- **Sala de espera e recepção:** uma sala com no mínimo 18 m² com acesso externo para usuário, com acessibilidade para PNE e com instalação elétrica para bebedouro.
- **Banheiro acessível para usuário:** no mínimo 2 (dois), sendo pelo menos 1 (um) para PNE.
- **Banheiro para servidor:** no mínimo 3 (três), sendo pelo menos 1 (um) para PNE.
- **Sala do Chefe da Delegacia:** uma sala, com pelo menos 9 m²
- **Sala operacional:** 1 (uma) sala, com pelo menos 27 m².
- **Sala administrativa:** 1 (uma) sala com pelo menos 9 m².
- **Sala de análise:** 1 (uma) sala com pelo menos 18 m².
- **Auditório:** 1 (uma) sala com pelo menos 30 m².
- **Sala do Núcleo de Policiamento e Fiscalização:** (1)uma sala, com pelo menos 9 m².
- **01 Copa/Cozinha:** cômodo fechado com área mínima de 6 m², equipada com pia, torneira, tomadas de energia e espaço suficiente para colocação de 1 (uma) geladeira, 1 (um) fogão, 1 (um) forno de micro-ondas, mesa de refeição.
- **Sala de apoio ASG:** (1) uma sala, com pelo menos 6 m².
- **Garagem:** área de estacionamento, com capacidade de estacionamento de aproximadamente 8 veículos.

3. DO EDIFÍCIO

3.1. O imóvel ofertado deverá ser composto de modo a garantir plenamente seu uso e fruição,

bem como a independência, a segurança e a privacidade da Instituição.

3.2. O imóvel deverá estar com a infraestrutura adaptada aos padrões da SPRF-RN, totalmente concluída e em condições de operação no momento da entrega das chaves, que deverá ocorrer em até 45 dias:

- a) ser localizado em área que possua fácil e rápido acesso a BR 304, bairro Nova Betânia;
- b) possuir pelo menos 150 m² de área privativa/útil;
- c) possuir circuito para instalações dos aparelhos de ar-condicionado individual por sala/setores;
- d) considerar que a área privativa/útil é aquela efetivamente utilizada pelo setor operacional da SPRF/RN, excluindo-se garagens, sistemas de circulação vertical, escadarias, caixas de elevadores, halls, rampas de acesso, corredores;
- e) possuir habite-se ou documento de igual teor expedido pela Administração Regional;
- f) atender, no ato de entrega das chaves, os critérios de sustentabilidade ambiental conforme a legislação vigente;
- g) possuir acessibilidade para portadores de necessidades especiais sob critérios técnicos da ABNT NBR 9050/2004 e legislações correlatas;
- h) ter pé direito nos locais de permanência prolongada conforme características especificadas pela legislação;
- i) ser atendido com infraestrutura de rede lógica, elétrica, telefônica, de água encanada, de esgoto e coleta de lixo;
- j) possuir estacionamento com no mínimo 8 (oito) vagas, e que atenda a legislação de Mossoró/RN, demarcadas, com dimensões de acordo com o Código de Obras de Mossoró, devendo serem cobertas ou abrigadas;
- k) possuir sistema de combate e prevenção de incêndios, com alvará de vistoria, ou outro documento de igual teor, expedido pelo Corpo de Bombeiros Militar;
- l) possuir reservatório de água potável para atendimento de consumo diário e imprevistos (falta de água), pelo período mínimo de 2 dias de escassez, ou então garantir, por outro meio, o fornecimento de água pelo mesmo período;
- m) utilizar luminárias e lâmpadas com alta eficiência e níveis de iluminação compatíveis com o ambiente (sensor de presença nos locais de uso temporário será valorizado na análise);
- n) possuir torneiras de lavatórios. Torneiras com sensor de fechamento automático ou temporizadas serão valorizadas na análise;
- o) preferencialmente possuir iluminação natural em todos os ambientes;
- p) possuir o mínimo de 05 (cinco) bacias sanitárias e 05 (cinco) lavatórios, distribuídos uniformemente em toda edificação;
- q) preferencialmente possuir bicicletário;
- r) ser acessível e próximo a linhas de ônibus.

3.3. A identificação visual (pinturas e letreiros) do prédio deverá ficar às custas do locador e estar de acordo com o manual de identidade visual da Polícia Rodoviária Federal.

4. DOS LAYOUTS

4.1. Após a seleção da proposta mais adequada conforme critérios da Administração, o proponente deverá fornecer todos os desenhos *as-buit* da edificação em .DWG e .PDF, observando 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 diretrizes da SPRF/RN. A partir das necessidades apresentadas pela SPRF-RN, deverá ser elaborado um layout e executados os

projetos das instalações elétricas de baixa tensão, iluminação e tomadas.

4.2. O layout a ser apresentado deverá respeitar, preferencialmente, a independência da unidade e os ambientes comuns.

4.3. O encargo de construir, instalar e/ou adaptar a edificação ofertada ao *layout* aprovado pela Administração, bem como o de produzir todos os desenhos de *as-built* após a execução do *layout* apresentado pela Administração, separados por disciplina (ex: climatização, instalação elétrica, rede estruturada, instalações hidrossanitárias, etc.), ficará sob responsabilidade do proponente.

5. DOS SISTEMAS DE INSTALAÇÕES E ACABAMENTOS

5.1. Os diversos acabamentos internos poderão ser:

a) pisos: os pisos dos ambientes internos deverão ser em cerâmica, porcelanatos, vinílicos, granitos, etc., com PEI 4 ou 5, lisos ou antiderrapantes, conforme o local de uso. Poderão também ser do tipo elevado de modo que se possa embutir as instalações elétricas e de lógica e que se tenha flexibilidade para mudanças de *layouts* ou futuras adaptações. Os pisos das áreas externas deverão apresentar resistência compatível com o tráfego previsto, observando-se também o atendimento quanto ao não escorregamento e acessibilidade. Deverão ser observadas as sobrecargas a serem utilizadas em cada ambiente e sua compatibilização com as adotadas no projeto estrutural;

b) paredes: nas áreas molhadas deverão ser integralmente revestidas com azulejo cerâmico ou outro material que resista a umidade. Nos demais ambientes poderão ser pintadas com tinta lavável dos tipos PVA, acrílica, lisa, na cor branca, ou outra cor clara, de modo a melhorar a luminosidade do ambiente, ou possuírem outro revestimento de acordo com o projeto de arquitetura;

c) forros: poderão ser em lâminas de PVC, lambris de madeira, gesso em placas, gesso acartonado, Isover da Saint Gobain ou similar, tetos em laje pintada ou outros tipos, com acabamento na cor branca;

d) divisórias: os ambientes serão definidos preferencialmente por meio de divisórias do tipo *drywall* (gesso acartonado) ou painéis de madeira com mesmo conforto termo-acústico do *drywall* e estética adequados aos padrões da PRF. As divisórias entre salas contíguas serão do tipo painel cego e as divisórias entre salas e área de circulação ou halls serão do tipo painel cego/painel vidro. Todas as divisórias terão altura de piso a teto.

6. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS, ELETRÔNICAS, REDE LÓGICA

6.1. A partir do programa de necessidades e do layout aprovado pela SPRF-RN, deverão ser elaborados e executados os projetos das instalações elétricas, iluminação e tomadas da rede comum (TUGs) e da rede estabilizada (computadores, reprografia, impressoras e servidores), bem como os projetos do sistema de cabeamento lógico estruturado e seus componentes.

6.2. Todos os ambientes deverão ter sistema de iluminação com acionamento individualizado.

6.3. Deverá ser apresentando laudo de engenheiro atestando que a carga instalada é suficiente para atender a demanda da SPRF-RN.

6.4. O imóvel deverá, preferencialmente, apresentar iluminação e aeração em todos os compartimentos habitáveis, por intermédio de janelas ou vãos que se comuniquem diretamente com espaços exteriores ou com áreas abertas.

Instalações Elétricas de Baixa Tensão (Iluminação e Tomadas)

6.5. As instalações deverão ser executadas de acordo com as normas e padrões exigidos pela concessionária e pelas repartições públicas locais competentes, bem como, as prescrições das normas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), em particular:

a) NBR 5410 - Instalações Elétricas de Baixa Tensão;

b) NBR ISO/CIE 8995-1:2013 – Iluminação de ambientes de trabalho; e

c) NBR 5419 – Proteção de estruturas contra descargas atmosféricas.

6.6. Na inexistência de normas ou em caráter suplementar, poderão ser adotadas outras normas de entidades reconhecidas internacionalmente.

6.7. A instalação deverá contemplar no mínimo os seguintes itens:

a) alimentação dos quadros da edificação, derivada diretamente da rede de fornecimento pública (COSERN);

b) circuitos parciais e circuitos terminais de iluminação (interna e externa) e tomadas;

c) aterramento, compatível com os circuitos previstos;

d) circuitos de iluminação de emergência;

e) circuitos para instalações dos aparelhos de ar condicionado (observando-se a disposição em item específico sobre refrigeração) ou similar;

f) sistema de proteção contra descargas atmosférica (SPDA);

g) os circuitos para tomadas de uso geral, iluminação, tomadas para aparelhos de ar condicionado e tomadas para rede lógica, deverão ser independentes entre si;

h) deverá ser previsto disjuntores tipo DR e dispositivos de proteção contra surtos (DPS), de acordo com as exigências e recomendações técnicas da ABNT NBR 5410 e normas correlatas;

i) a carga a ser prevista para a copa deve levar em conta, no mínimo, a utilização de geladeira/freezer, cafeteira e forno de micro-ondas;

j) o nível de iluminação deverá ser adequado nos locais destinados aos servidores das unidades, e para os outros locais conforme normas técnicas vigentes;

k) o imóvel deverá ter um sistema de aterramento indicado para equipamentos eletrônicos sensíveis, microcomputadores e central telefônica, apresentando resistência máxima de acordo com exigências e recomendações técnicas da ABNT e normas correlatas e deverão ser interligados com a malha de terra do sistema de força;

l) no dimensionamento do sistema elétrico deverá estar incluída uma capacidade de expansão da carga futura de, no mínimo, 20%;

m) as instalações elétricas deverão ser preferencialmente embutidas, podendo em alguns locais serem aparentes em eletrodutos ou canaletas de PVC (sistema Moldura ou Evolutiva da PIAL ou similar) /Alumínio;

n) os aterramentos deverão ser atestados pelo instalador conforme parâmetros previstos nas legislações e normas vigentes.

Sistema de Cabeamento Estruturado (Dados/Voz)

6.8. Os projetos e a execução do cabeamento estruturado (Dados/Voz) serão elaborados e executados de acordo com as normas da ABNT e normas oficialmente recomendadas por outras entidades, como as seguintes:

a) NBR 14565 – Procedimento básico para elaboração de projetos de cabeamento de telecomunicações para rede interna estruturada;

b) ANSI/EIA/TIA TR-42.7.1 – Cooper Cabling System Workgroup;

c) ANSI/TIA/EIA-607 Aterramento e Requisitos de Telecomunicações em Edifícios Comerciais;

d) ANSI/TIA/EIA-568B.2-1 (Balanced Twisted Pair Cabling Components);

e) ANSI/EIA/TIA-568B – Commercial Building Telecommunications Cabling Standard; e

f) EIA/TIA-569-A – Commercial Building Standard telecommunications Pethways and spaces; e outras.

6.9. A execução das instalações deverá ser realizada em conformidade com as normas ANSI/EIA/TIA568, ISO/IEC 118001, NBR 14565, NBR 5410, Normas da ABNT e demais normas pertinentes e comumente utilizadas nas instalações de equipamentos de informática.

6.10. A instalação deverá contemplar no mínimo os seguintes itens (desta forma, caso seja necessário, este caderno de especificação ficará aberto para novas modificações, especificações e solicitações às quais não foram descritas neste presente caderno de especificação):

- a) o cabeamento estruturado deverá prover o compartilhamento de informações e de recursos de telecomunicações;
- b) a quantidade de pontos para cerca de 3 access points da rede Wi-Fi, 3 impressoras, ramais telefônicos digitais e será com base do prédio;
- c) a rede deverá ser projetada para trafegar Voz/IP e Dados em velocidades Gigabit Ethernet / Fast-Ethernet/ Ethernet;
- d) todos os materiais que formarão a rede estruturada (dados/voz), tais como conectores, caixas, tampas, tomadas, cabos, *line cords*, ares condicionados, deverão ser fornecidos pelo locador, ser de empresas consolidadas no mercado, ser preferencialmente do mesmo fabricante e, também preferencialmente, possuir certificado ISO 9001;
- e) todos os materiais que formarão a rede estruturada deverão ter garantia do(s) fabricante(s), tais como conectores, caixas, tampas, tomadas, cabos e *line cords*;
- f) os armários de telecomunicação (racks fechados e abertos, bastidores, etc) terão como função principal acomodar de forma organizada e segura os componentes de concentração do cabeamento vertical e horizontal e os equipamentos como os switches, patch e distribuidores ópticos (DIOs);
- g) os ativos de rede que demandem instalação em rack deverão ser instalados em um único ambiente;
- h) no QDG deverá haver disjuntores independentes por rack (circuitos elétricos separados, por rack);
- i) o quantitativo de tomadas elétricas para o rack deverá ser de acordo com o número de equipamentos que serão instalados nesse ambiente, sendo cerca de 5 tomadas que passaram por um *nobreak* de propriedade da PRF.
- j) o locador deverá realizar a instalação dos racks abertos (tipo colmeia) e fechados, e os ares condicionados da unidade;
- k) a infraestrutura externa de telefonia também deverá seguir o padrão exigido pela operadora de telefonia, ou seja, com entrada própria e separada da energia elétrica para a passagem dos cabos ópticos do poste na rua até o DG interno;
- l) o cabeamento horizontal deverá ser constituído por cabos do tipo UTP (Unshielded Twisted Pairs), assegurando velocidades de transmissão de Gigabit Ethernet, aderentes às normas EIA/TIA TSB 36 ISO/IEC 11801, Categoria 5; a distância máxima entre o ponto de instalação do equipamento ativo e o ponto de saída para estações de trabalho será de, no máximo, 90 metros;
- m) todo ponto de saída deverá ser equipada com uma tomada do tipo RJ-45;
- n) todas as tomadas lógicas, patch panels, cabos, plugues, patch cords, *line cords*, distribuidores ópticos, racks abertos (tipo colmeia) e fechados, ares condicionados e os demais equipamentos especificados deverão atender uma rede de dados de alta velocidade projetada para a categoria 5 ou superior (todos esses equipamentos serão fornecidos pelo locador);
- o) o locador deverá prover a identificação dos pontos de saída (rede lógica), cabos, patch panels, voice panels, dutos, canaletas, *line cords*, distribuidores ópticos, racks;

- p) as instalações de infraestrutura de eletrocalhas, canaletas e tubulações deverão atender rigorosamente às determinações da norma TIA/EIA 569-A;
- q) o locador deverá realizar a certificação do cabeamento estruturado, para comprovação do atendimento dos padrões definidos pela Norma (ANSI/EIA/TIA 568-A) - Categoria 5 ou superior, utilizando analisador de cabos do tipo OminiScanner2 ou similar;
- r) o locador deverá entregar a rede estruturada (dados) e os ares condicionados em perfeito estado de funcionamento;
- s) em caso necessário, a instalação deverá ser tecnicamente expansível em até 20%, de maneira a se evitar arranjos e adaptações precárias quando do surgimento de necessidades futuras;
- t) todos os racks e equipamentos deverão ser aterrados a fim de evitar campos magnéticos;
- u) os seguintes equipamentos serão fornecidos pela SPRF-RN: racks fechados, switches roteadores, access points.

7. INSTALAÇÕES DE REFRIGERAÇÃO

- 7.1. O projeto deverá ser elaborado de acordo com as normas da ABNT, atentando-se para o *layout* dos diversos ambientes, a localização das unidades evaporadoras, condensadoras, drenos e suportes.
- 7.2. Todos os materiais utilizados e todos os procedimentos adotados na elaboração dos projetos obedecerão rigorosamente as normas pertinentes, de forma a garantir a qualidade e a padronização das instalações.
- 7.3. As unidades evaporadoras e condensadoras serão fornecidas pela SPRF-RN.

8. INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS

- 8.1. As instalações deverão ser executadas de acordo com as normas da ABNT e as premissas destas especificações.
- 8.2. Todos os materiais a serem utilizados e todos os procedimentos adotados na execução das instalações, obedecerão rigorosamente às normas pertinentes, de forma a garantir a qualidade e a padronização e longevidade das instalações.
- 8.3. Deverão ser previstos:
 - a) banheiros em número compatível com a lotação do prédio, dimensionados segundo exigências do Código de Obras de Mossoró, inclusive os de acessibilidade;
 - b) espelhos, papeleiras de papel higiênico, papeleiras de papel toalha, saboneteiras, tampas dos vasos sanitários, ganchos nos gabinetes;
 - c) lavatórios com ou sem colunas, ou apoiados em tampos;
 - d) portas com trancas nos boxes dos banheiros;
 - e) janelas de ventilação ou sistema de exaustão nos banheiros; e
 - f) a caixa d'água deverá ser dimensionada para a ocupação prevista da população do edifício, bem como em perfeitas condições de uso, inclusive com realização de limpeza antes da ocupação pelos integrantes da SPRF/MS, no caso de a limpeza ter sido efetuada em período superior a seis meses.

9. PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO

- 9.1. O projeto e a execução dos serviços deverão seguir as Normas da ABNT e as determinações do Corpo de Bombeiros.

- 9.2. Os principais componentes a serem considerados no sistema são:
- a) acionadores sonoro-manuais, do tipo “quebra vidro”;
 - b) aviso sonoro, tipo sirene;
 - c) sinalização de emergência;
 - d) extintores de acordo com o tipo de fogo.
- 9.3. A instalação de todos estes itens não é condição obrigatória para a escolha do imóvel, sendo aceitos apenas os mínimos exigidos pelo Corpo de Bombeiros.

10. SINALIZAÇÃO

- 10.1. A sinalização e Comunicação Visual, tanto interna quanto externa, serão definidas após a escolha da melhor proposta, ficando sua responsabilidade definida pelas partes mediante negociação posterior.

11. DA MANIFESTAÇÃO DE INTERESSE (PROPOSTA)

- 11.1. De modo a permitir a análise das condições de oferta do mercado imobiliário local e sua adequação ao padrão exigido pela SPRF/RN, as propostas deverão apresentar, como condição mínima para que sejam analisadas, os seguintes tópicos:
- a) caso possua condomínio, indicar o preço médio mensal em relação à área locada, englobando os serviços nele enquadrados (necessária a discriminação dos serviços de responsabilidade do condomínio);
 - b) valor por metro quadrado e total da proposta;
 - c) indicação das especificações técnicas do imóvel, atendendo as exigências mínimas do Anexo I - Caderno de Especificações, com memorial descritivo, planta baixa e fotos recentes;
 - d) área útil/privativa disponível no imóvel;
 - e) área construída total;
 - f) quantitativo de vagas de estacionamento a ser disponibilizado exclusivamente para a área útil a ser locada sem custo para o locatário, com espaço para no mínimo 08 veículos de porte médio em local privativo, sendo em local coberto;
 - g) localização do imóvel conforme letra “a”, do item 2 – Do Edifício;
 - h) declaração de que o imóvel tem condições de ser adequado às especificações constantes neste Caderno, com apresentação de memorial descritivo, folders e desenhos de arquitetura, caso julgue necessário e que será adaptado sem adicional dos preços apresentados;
 - i) identificação dos proprietários e seus procuradores, se for o caso, e identificação dos responsáveis legais para assinatura do contrato;
 - j) procurações ou instrumentos dando poderes para quem assina a proposta;
 - k) correio eletrônico e número de telefone para contato; e
 - l) validade mínima das condições oferecidas: 180 dias.

12. CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS OFERTADOS

- 12.1. A Administração constituirá uma comissão, no caso da identificação de mais de um imóvel, composta por servidores da SPRF/RN, para analisar as propostas que forem apresentadas. Os critérios de avaliação técnica serão realizados em estrita conformidade com os princípios da legalidade, isonomia, impessoalidade, moralidade, publicidade, probidade administrativa, eficiência e segurança jurídica. A

classificação e seleção da melhor proposta levará em consideração os critérios de conveniência e finalidade do imóvel pretendido pela Administração e o valor pretendido para a locação. Dos imóveis ofertados que atendam os termos deste chamamento, a comissão valorizará os seguintes aspectos, sendo que não há prioridade na lista abaixo:

- a) preço;
- b) proximidade com a BR-304;
- c) eficiência ambiental (coleta seletiva e respectiva destinação dos resíduos, reuso de água, uso de energia solar, certificações ambientais, equipamentos com tecnologia que poupem os recursos naturais, etc.); e
- d) atendimento aos seguintes requisitos preferenciais contidos neste caderno:
 - com administração/condomínio;
 - sistemas de refrigeração com acionamento individual por sala/setores;
 - pontos de iluminação natural em todos os ambientes; e

12.2. Serão desclassificadas as propostas que:

- a) Não apresentarem valores estimados para a letra “a” do item 11 deste caderno, exceto se o prédio for primeira locação;
- b) não se enquadrarem nos requisitos do item 2 - Do Edifício;
- c) não apresentarem a declaração constante na letra “h” do item 11; e
- d) não apresentarem as procurações ou instrumentos constantes na letra “j” do item 11.

13. MANUTENÇÃO PREDIAL

13.1. A manutenção predial, inclusive a troca de extintores, manutenção de elevadores e de gerador (quanto aplicável), deverá ser por conta do locador, e deverá ocorrer em :

- 13.1.1. Máximo de 3 dias úteis no caso de manutenção preventiva;
- 13.1.2. Máximo de 1 dias úteis no caso de manutenção corretiva;
- 13.1.3. Máximo de 3 horas no caso de manutenção emergencial.

14. DOCUMENTOS TÉCNICOS A SEREM FORNECIDOS À SPRF/RN QUANDO DA ENTREGA DO IMÓVEL

14.1. Cópias dos desenhos *as-built* após adequação do layout (instalações elétricas, hidrossanitárias, de climatização, etc.) deverão ser entregues pelo locador no imóvel.



Referência: Processo nº 08664.006711/2024-71



SEI nº 60481364