

Termo de Referência 6/2025

Informações Básicas

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

Outras informações

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

1. DO OBJETO

1.1 Prospeção 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 declaram 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 contemple 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.

2.5 Justifica-se a não previsão da demanda, originalmente, no PCA 2025, por ter sido fato extraordinário inopinado 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 350m² e útil construída próximo a 200 m² 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 papeis 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 2ª 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 2ª 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 ofertar imóvel encontram-se no item 3 deste Termo de Referência.

9.2 As informações gerais que balizarão 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.