

Estudo Técnico Preliminar 1/2024

1. Informações Básicas

Número do processo: 00058.055636/2023-28

2. Descrição da necessidade

2.1. A Representação Regional da ANAC em São José dos Campos ocupa atualmente os andares 14º a 18º na torre B do Centro Empresarial Aquarius, situado à Rua Orlando Feirabend Filho, nº 230, Parque Residencial Aquarius, em São José dos Campos (SP), correspondendo a uma área privativa contratual de **2.498,00 m²**, além de 70 (setenta) vagas de garagem.

2.2. O contrato de locação dos espaços foi assinado em 30 de setembro de 2019 e tem vigência de 5 (cinco) anos a partir de 16 de maio de 2020, conforme Contrato nº 02/ANAC/2019-RRSP (SEI! 3515774 e SEI! 3567449), Termo GTAF-SP (SEI! 4361175) e demais documentos constantes do processo 00066.011989/2019-31. O imóvel foi selecionado em decorrência do procedimento de chamamento público, através do processo 00066.000800/2019-84, e considerou as necessidades da Representação Regional de São José dos Campos à época.

2.3. Vale ressaltar que a contratação se deu anteriormente à eclosão da Pandemia da COVID-19. Ademais, não havia à época qualquer indício de mudança na forma de gestão da ANAC, não se vislumbrando a possibilidade de adoção de novos arranjos de trabalho, em especial, das modalidades remota e híbrida.

2.4. Ao final da Pandemia, porém, a ANAC instituiu o Programa ANAC+ por meio da Instrução Normativa nº 176, de 13 de dezembro de 2021, cuja efetiva execução teve início em fevereiro de 2022 e impactou de forma relevante a dinâmica de trabalho da Agência e consequentemente as necessidades de infraestrutura dos escritórios. O programa tem como fundamento a gestão por resultados e como referência as metas setoriais, gerenciais e individuais dos servidores, o que permite à Agência uma avaliação precisa das entregas realizadas pelas unidades.

2.5. Além disso, o programa possibilita a substituição do controle de frequência dos servidores por uma gestão de pessoas baseada em resultados, com planos de trabalho individuais. Dessa forma, a adesão ao ANAC+ traz novas possibilidades de arranjos de trabalho, tanto em relação aos locais de execução das atividades (regime de trabalho presencial, remoto ou híbrido), quanto aos horários de execução (que poderá ser síncrono e assíncrono).

2.6. Em função da adoção do Programa ANAC+ pela maior parte das unidades da Agência, e tendo em vista os arranjos de trabalho adotados por elas, predominantemente em regime remoto, o perfil de ocupação das instalações da ANAC na cidade de São José dos Campos mudou de forma significativa, com redução considerável de desenvolvimento da jornada em regime presencial.

2.7. Diante desse cenário, foi realizada a revisão das instalações físicas da ANAC em São José dos Campos, sob a luz do Programa ANAC+, e as consequências para a sua infraestrutura operacional nessa localidade, em especial, a larga adoção do regime de trabalho remoto verificado na Agência. Tal estudo consta do Processo 00066.005657/2022-12.

2.8. Assim, foi realizado processo de negociação para a redução da área locada junto ao proprietário do edifício. Conforme os ofícios (SEI! 8680270), (SEI! 8938416) e (SEI! 9280395), a proposta do locador não manteve a vantajosidade para o custo do metro quadrado locado obtido no processo de chamamento público realizado à época.

2.9. Isto posto, tendo em vista a necessidade de buscar a solução de continuidade mais vantajosa para a Administração, é imprescindível que a ANAC inicie processo para validação da vantajosidade das condições oferecidas pela redução do atual contrato de locação ou para a identificação de imóvel mais vantajoso para futura locação pela Agência.

2.10. Nos termos da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022, que dispõe sobre os procedimentos de seleção de imóveis para locação no âmbito da Administração Pública federal direta, faz-se necessário neste momento a realização de chamamento público para prospectar imóveis disponíveis no mercado que atendam às necessidades definidas neste Estudo Técnico Preliminar.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Gerência Técnica de Serviços Gerais - GTSG	Daniel Bona Sousa

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

4.1. PERFIL DE OCUPAÇÃO

4.1.1. A Portaria Conjunta N° 38, de 31 de julho de 2020 (ME/SEDGG/SG) e o *Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Federal Direta, Autárquica e Fundacional (SEI 7164388)* fornecem parâmetros de referência para o uso adequado das instalações prediais pela Administração Pública Federal. Os parâmetros básicos de ocupação contidos nos citados documentos são:

4.1.1.1. Área de escritório: destinada ao trabalho de servidores, empregados, colaboradores, estagiários e terceirizados, que reúnem as áreas para o trabalho individual e coletivo, necessárias ao desempenho das atividades administrativas às quais se destina o imóvel.

4.1.1.2. Área de apoio: destinada ao suporte de atividades desenvolvidas no imóvel, tais como auditórios, copas, sanitários, vestiários, guaritas, salas de motoristas, espaços multiuso, espaços de convivência, refeitórios, salas de arquivos correntes, estações de autoatendimento voltado ao público, reprografia e depósitos voltados à atividade administrativa e à manutenção predial.

4.1.1.3. Posto de Trabalho Integral: representado por servidores, empregados, colaboradores e terceirizados que realizem expediente contínuo no imóvel, cuja carga horária diária média seja igual ou superior a seis horas e que demande estação de trabalho exclusiva.

4.1.1.4. Posto de Trabalho Reduzido: representado por servidores, empregados, colaboradores, estagiários e terceirizados que realizam expediente parcial ou transitório no imóvel, cuja carga horária diária média seja inferior a seis horas ou realizada em teletrabalho e que demande estação de trabalho que, neste caso, deverá ser compartilhada.

4.1.1.5. População Principal: calculada pela soma dos postos de trabalho integrais e reduzidos aplicando-se os seguintes pesos: a quantidade total de Posto de Trabalho Integral será contabilizada de forma absoluta. A quantidade total de Posto de Trabalho Reduzido será contabilizada multiplicada pelo índice de 50%.

4.1.2. A Representação Regional da ANAC em São José dos Campos possui uma força de trabalho de 139 servidores e estagiários, conforme dados extraídos de uma base de dados da Superintendência de Gestão de Pessoas - <https://sistemas.anac.gov.br/relatorios/powerbi/SGP> (consulta realizada em 03/11/2023). A implantação do Programa ANAC+ proporcionou adesão majoritária ao teletrabalho, podendo considerar a força de trabalho de servidores e estagiários como posto de trabalho reduzido.

4.1.3. Além dessa força de trabalho, a ANAC ainda conta com o apoio de 10 funcionários terceirizados, em regime presencial, distribuídos nos contratos de apoio administrativo e de suporte local de TI.

4.1.4. Dessa forma, a População Principal para as instalações de São José dos Campos é de **80 pessoas**: 10 (apoio administrativo e TI) + (139 x 50%) (efetivo em São José dos Campos que pode desempenhar teletrabalho).

4.2. DIMENSIONAMENTO DO AMBIENTE DE TRABALHO SEGUNDO A PORTARIA CONJUNTA N° 38/2020

4.2.1. Pelos critérios estabelecidos na Portaria Conjunta N° 38, de 31 de julho de 2020 (ME/SEDGG/SG), para a população principal de 80 pessoas, são necessárias as seguintes áreas:

Parâmetro	Valor	Área necessária
População Principal	80	-
Área de Escritório	entre 7m ² e 9m ²	entre 560m ² e 720m ²

Área de Apoio	entre 2m ² e 3m ²	entre 160m ² e 240m ²
Área útil estimada	1.060 m ²	

4.2.2. A área útil foi estimada considerando as necessidade de áreas técnicas e áreas de circulação.

4.3. DO IMÓVEL

4.3.1. As especificações apresentadas são exigências mínimas e não se tratam de limites a gama de possibilidades a serem ofertadas pelos interessados.

4.3.2. As necessidades atuais para os ambientes de trabalho da ANAC em São José dos Campos são:

Área de escritório				
Espaço	Quantidade	Área	Tipo	Observação
Sala de Treinamento Multiuso	1	50m ²	Privativa	
Sala de reunião média - 12 pessoas	4	-	Privativa	Área aproximada atual de cada sala é de 33 m ² (Privativo)
Sala de reunião grande - 20 pessoas	1	-	Privativa	Área aproximada atual é de 38 m ² (Privativo)
Área para estações de trabalho	Mínimo 60 posições	-	Privativa	Estações de trabalho em formato "pranchão"

Área de Apoio				
Espaço	Quantidade	Área	Tipo	Observação
Auditório com 70 lugares	1	-	Compartilhado ou Privativo	Capacidade mínima 70 lugares - Poderá ser oferecido em formato compartilhado
Banheiros e vestiários	-	-	Compartilhado ou Privativo	Quantidade de banheiros de acordo com normativos vigentes. Possuir vestiário masculino e feminino na área privativa, ou disponível na área comum no condomínio.
Área de descompressão / convivência	1		Privativo	Área para ambiente de descompressão ou convivência. Área aproximada de 20m ²

Refeitório	1	-	Compartilhado ou Privativo	Refeitório para 15 pessoas
Depósito	1	20m ²	Privativo	Área necessária em caso de locação tradicional. Em caso de locação tipo "coworking" essa área poderá ser reduzida.
Área para equipe de apoio	1		Compartilhado ou Privativo	Área para equipe de limpeza, manutenção e vigilância. Área aproximada de 24m ² para locação tradicional. Em caso de locação tipo "coworking" essa área poderá ser reduzida.

Áreas Técnicas	
Área para CPD	Mín. 16,5 m ²
Área para elétrica (nobreaks e estabilizadores)	Mín. 16,7 m ²

4.3.3. A partir dos leiautes aprovados pela ANAC, deverão ser elaborados e executados, pelo proponente, os projetos das instalações elétricas, iluminação e tomadas da rede comum e da rede estabilizada (computadores, impressoras e servidores), climatização, controle de acesso por biometria nas áreas privativas da ANAC, sistema de CFTV, bem como os projetos do sistema de cabeamento lógico estruturado e seus componentes, além das obras civis.

4.3.4. Localização

4.3.4.1. O imóvel deverá estar localizado nas circunvizinhanças da atual localização da ANAC em São José dos Campos, notavelmente em vias com fácil acesso à Rodovia Presidente Dutra.

4.3.4.2. Para tal propósito, delibera-se por delimitar a nova localização do imóvel em um raio de até 3 quilômetros contado a partir do atual endereço da ANAC (Rua Dr. Orlando Feirabend Filho, 230 – Parque Residencial Aquarius – São José dos Campos/SP – CEP 12246-190).

4.3.4.3. A demarcação territorial fundamenta-se basilamente em decorrência dos fundamentos expostos a seguir:

- A localização, mormente na região oeste do município, junto à Rodovia Presidente Dutra, proporciona facilidade de acesso e locomoção, sobretudo ao Aeroporto Internacional de Guarulhos e município de São Paulo; bem como fácil acesso a outras localidades relevantes aos servidores em exercício de fiscalização, como Jacaré, Caçapava, Taubaté, Gavião Peixoto, entre outros.
- A alteração do endereço para uma região demasiadamente afastada pode obstar a acessibilidade de regulados e eventuais autoridades que necessitam comparecer à ANAC, impactando negativamente em sua imagem.
- A região delimitada é reconhecida por sua infraestrutura, oferecendo diversos serviços (restaurantes, farmácias, laboratórios, escritórios), transporte público e segurança. Vale ressaltar a existência de outros órgãos públicos na região, tais como AGU, Justiça Federal, Fórum Trabalhista, TJ-SP, MPF, TCE-SP, Defensoria Pública do Estado de São Paulo, RFB, além de empresas multinacionais, como a Bayer e a Boeing.

4.3.5. O imóvel deverá estar totalmente concluído, em condições de ocupação e adaptado aos padrões exigidos no prazo de 90 (noventa) dias da assinatura do Contrato.

4.3.6. Todos os elementos construtivos e componentes físicos que integram a edificação deverão atender à legislação vigente na cidade de São José dos Campos/SP.

4.3.7. O imóvel deverá estar com a toda a estrutura de serviços básicos indispensáveis que suporta uma edificação, referente ao sistema viário, saneamento (sistema de esgoto e de distribuição de água) e de fornecimento de energia da localidade totalmente concluída no momento da entrega das chaves, e em condições de operação.

4.4. REQUISITOS OBRIGATÓRIOS

4.4.1. O imóvel deve atender, no mínimo, às seguintes exigências:

4.4.1.1. ser composto por um único bloco e, no caso de edifício com mais de um andar, disponibilizar à ANAC andares consecutivos;

4.4.1.2. estar situado em:

- i. local de fácil acesso de veículos;
- ii. local não sujeito a alagamentos nas vias em torno do edifício;
- iii. local próximo a oferta de transporte público regular (ônibus, metrô, ciclovias e etc.);
- iv. local próximo à oferta de serviços de alimentação, tais como restaurantes e lanchonetes; e
- v. local que atenda outros requisitos especificados neste Chamamento.

4.4.1.3. possuir habite-se ou documento de igual teor e estar localizada em região em que seja permitida a execução das atividades de competência da ANAC;

4.4.1.4. possuir acessibilidade para portadores de necessidades especiais sob critérios técnicos da ABNT NBR 9050/2004 e legislações correlatas;

4.4.1.5. ter pé direito nos locais de permanência prolongada de, no mínimo, 2,60 metros ou conforme características especificadas pela legislação municipal de São José dos Campos;

4.4.1.6. possuir controle de acesso de entrada e saída de pessoas nas instalações comuns;

4.4.1.7. possuir elevadores em número suficiente para atendimento à demanda de transporte diário da população de cada andar, inclusive portadores de necessidades especiais, dimensionados de acordo com as normas técnicas ABNT NBR 207 /1999, ABNT NBR 5665/1983, ABNT NBR NM 313/2007 e demais normas correlatas, exceto para imóveis com área total em pavimento térreo;

4.4.1.8. possuir sistema que permita, em caso de falta de energia elétrica fornecida pela concessionária, suprir as áreas comuns do sistema de iluminação; o funcionamento de pelo menos um elevador, se existir; as luzes de emergência em todos os andares; as rotas de fuga e *halls*; sistema de monitoramento; escadas; e cargas essenciais para o sistema de controle predial e sistema de combate e prevenção de incêndios;

4.4.1.9. possuir luminárias e lâmpadas com alta eficiência e níveis de iluminação compatíveis com o ambiente, possuindo ainda sensor de presença nos locais de uso temporário;

4.4.1.10. apresentar iluminação natural e aeração em todos os compartimentos habitáveis por intermédio de janelas ou vãos que se comuniquem diretamente com espaços exteriores ou com áreas abertas, conforme parâmetros mínimos dispostos na legislação;

4.4.1.11. possuir seguro contra sinistros;

4.4.1.12. ausência de trincas, fissuras, vazamentos, infiltrações, manchas em pisos, forros e paredes;

4.4.1.13. possuir fachadas em perfeitas condições de apresentação;

4.4.1.14. possuir Centro de Processamento de Dados (CPD) com piso elevado, de modo a permitir que as instalações elétricas e lógicas sejam embutidas e haja flexibilidade para mudanças de leiaute e adaptações.

4.4.1.15. possuir Centro de Processamento de Dados (CPD) com climatização 24 horas por dia e 7 dias por semana, com um sistema de ar condicionado de alta capacidade e redundantes, capazes de manter o ambiente refrigerado;

4.4.1.16. ter a área a ser locada apresentada em vãos livres, de modo a assegurar diferentes composições de layout para melhor atender às necessidades de instalação e minimizar custos de adaptação para o efetivo funcionamento da ANAC;

4.4.1.17. possuir sistema de proteção contra descargas atmosférica (SPDA).

4.4.2. DOS LEIAUTES

4.4.2.1. Fase de habilitação da proposta

4.4.2.1.1. Na fase de habilitação da proposta, para fins de verificação da adequação do imóvel, o interessado deverá disponibilizar estudos dos leiautes (*test fit*), para aprovação da ANAC.

4.4.2.1.2. Para elaboração do *test fit*, deverão ser observados: as áreas, os mobiliários, o quantitativo de pessoal de cada ambiente e a disposição dos diversos setores entre si. Deverá, ainda, ser respeitada, preferencialmente, a independência da unidade administrativa e os ambientes comuns. O interessado deve se atentar para a norma NBR 9050:2015 no que diz respeito a circulação interna sobre corredores de uso comum.

4.4.2.1.3. Os leiautes (*test fit*) dos diversos pavimentos deverão ser apresentados em desenhos elaborados no AUTOCAD (versão 2016 ou posterior) e PDF.

4.4.2.2. Fase após assinatura do contrato

4.4.2.2.1. Após a assinatura do contrato, o locador(a) deverá disponibilizar arquiteto que ficará à frente da definição dos estudos dos leiautes dos diversos pavimentos e de sua aprovação pela equipe técnica da ANAC, pelos bombeiros e por outros órgãos previstos na legislação em função do tipo e do uso da edificação.

4.4.2.2.2. Para elaboração dos diversos estudos, até sua versão final, deverão ser observados: as áreas úteis, os mobiliários, o número de pontos elétricos e de lógica, o quantitativo de pessoal de cada ambiente e a disposição dos diversos setores entre si, sistema de ar-condicionado e ventilação natural, bem como outras recomendações da ANAC. Deverá, ainda, ser respeitada, preferencialmente, a independência da unidade administrativa e os ambientes comuns.

4.4.2.2.3. Deverá ser observado o caderno de especificações do Edital de Chamamento Público da presente prospecção.

4.4.2.2.4. Todos os custos para elaboração de projetos e adequações físicas são de responsabilidade do locador (a), não havendo expensas para a ANAC.

4.4.2.2.5. O arquiteto deverá disponibilizar lista de materiais a serem utilizados com estimativa de utilização de cada material.

4.4.2.2.6. O projeto deve prever tipos e paginação de piso, elementos de vedação, revestimentos, instalações hidráulicas necessárias, entre outros.

4.4.2.2.7. Na elaboração do leiaute deverão ser observadas as disposições da Portaria Conjunta n.º 38, de 31 de julho de 2020, parâmetros do Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal Direta, Autárquica e Fundacional e da Portaria n.º 19.385 de 14 de agosto de 2020.

4.4.2.2.8. Os leiautes dos diversos pavimentos, na sua versão final, deverão ser apresentados em desenhos elaborados no AUTOCAD (versão 2016 ou posterior) e PDF, assim como os projetos complementares (instalações elétricas, hidrossanitárias, rede de dados, entre outros) que vierem a existir.

4.4.2.2.9. O locador(a) deverá reportar todas as situações referentes à elaboração de projetos e execução dos serviços para a ANAC, a fim de aprovação e tomada de decisão referente à execução dos serviços

4.4.3. DOS SISTEMAS DE INSTALAÇÕES E ACABAMENTOS

4.4.3.1. Os diversos acabamentos internos deverão ser apresentados da seguinte forma:

4.4.3.1.1. Pisos

4.4.3.1.1.1. possuir pisos dos ambientes internos em carpete anti-chamas, cerâmica, porcelanato ou granito, com PEI 4 ou 5;

4.4.3.1.1.2. o piso das áreas operacionais deverá ser preferencialmente do tipo elevado, de modo que se possam embutir as instalações elétricas e de lógica e haja flexibilidade para mudanças de layouts ou futuras adaptações;

4.4.3.1.1.3. deverão ser observadas as sobrecargas a serem utilizadas em cada ambiente e sua compatibilização com aquelas adotadas no projeto estrutural. Conforme a NBR 6120/1980 as instalações de escritórios deverão suportar a carga de 200kg/m². Desejável suportar cargas maiores em áreas destinadas aos arquivos, depósitos de patrimônio, almoxarifado e *datacenter*, podendo chegar a 300kg/m²; e

4.4.3.1.1.4. os pisos das áreas externas deverão apresentar resistência compatível com o tráfego previsto, observando também o atendimento quanto ao não escorregamento e acessibilidade.

4.4.3.1.2. Revestimentos e Paredes

4.4.3.1.2.1. as áreas molhadas dos banheiros, vestiários e copas deverão ser integralmente revestidas com cerâmica ou outro material resistente à umidade. Os demais ambientes poderão ser pintados com tinta lavável dos tipos PVA, acrílicas, lisas, em cores claras (branca preferencialmente) de modo a melhorar a luminosidade do ambiente, ou possuírem outro revestimento de acordo com o projeto de arquitetura, desde que aprovado pela ANAC.

4.4.3.1.3. Forros

4.4.3.1.3.1. deverão ser em placas de gesso, gesso acartonado, placas modulares de fibra mineral, tetos em laje pintada ou outros tipos, com acabamento em cor clara (preferencialmente na cor branca), não combustíveis ou resistentes ao fogo.

4.4.4. DAS INSTALAÇÕES ELÉTRICAS, ELETRÔNICAS E SISTEMA DE CABEAMENTO ESTRUTURADO

4.4.4.1. O imóvel deve possuir infraestrutura que permita alimentação trifásica e disponibilidade de circuitos em 220V e 110V, com fornecimento de energia para suportar, além dos dispositivos já existentes no prédio, a carga elétrica do sistema de climatização (sistema de ar condicionado), computadores e equipamentos de informática (30kW), CPD (20kW), impressoras e demais equipamentos (15kW).

4.4.4.2. Os projetos serão realizados por meio de Engenheiro competente, juntamente com representantes da Gerência Técnica de Serviços Gerais (GTSG) e da Superintendência de Tecnologia da Informação (STI), e conforme critérios estabelecidos pela ANAC.

4.4.4.3. Os projetos deverão estar em conformidade com as normas e padrões exigidos por concessionárias, órgãos públicos, ABNT e demais normativos cabíveis.

4.4.4.4. O cabeamento lógico estruturado deverá ser certificado.

4.4.5. DO SISTEMA DE CONTROLE DE ACESSO E CFTV

4.4.5.1. As áreas privativas da ANAC destinadas as posições de trabalho deverão possuir sistema de controle de acesso por biometria, preferencialmente por reconhecimento facial. O gerenciamento do sistema e permissões deverá ser realizado pela ANAC.

4.4.5.2. As áreas técnicas (possíveis salas onde estão localizados equipamentos de rede) e o CPD também deverão contar com controle de acesso por biometria.

4.4.5.3. O sistema de CFTV deverá conter câmeras nas áreas técnicas, no CPD e nas entradas e saídas das áreas privativas da ANAC. Deve permitir gravações de pelo menos 15 dias. As gravações deverão ser ativadas por movimento.

4.4.6. DAS INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS

4.4.6.1. O imóvel deverá possuir instalações sanitárias em número compatível com a lotação do prédio, dimensionados segundo exigências do Código de Obras da Cidade ou de órgão competente, inclusive os de acessibilidade.

4.4.6.2. As instalações hidrossanitárias deverão ainda atender as seguintes exigências:

4.4.6.2.1. possuir banheiros em número compatível com a lotação do prédio, dimensionados segundo exigências do Código de Obras da Cidade, inclusive os de acessibilidade;

4.4.6.2.2. lavatórios com ou sem colunas, ou apoiados em tampos de mármore ou granito;

4.4.6.2.3. janelas de ventilação ou sistema de exaustão nos banheiros; e

4.4.6.2.4. caixa d'água dimensionada para a ocupação prevista da população do edifício, bem como em perfeitas condições de uso, inclusive com realização de limpeza antes da ocupação da ANAC.

4.4.6.3. Desejável que os banheiros possuam espelhos, papeleiras de papel higiênico, papeleiras de papel toalha, saboneteiras, tampas dos vasos sanitários, ganchos nos gabinetes, vasos sanitários com duplo fluxo de 03 e 06 litros nos banheiros e torneiras de lavatórios do tipo temporizadoras ou com sensores e torneiras de pias com aerador.

4.4.7. DA PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO

4.4.7.1. O projeto e a execução dos serviços deverão seguir as Normas da ABNT e as determinações do Corpo de Bombeiros do Estado de São Paulo. O prédio deve possuir alvará de vistoria do Corpo de Bombeiros ou documento equivalente válido no momento da mudança da Unidade da Representação Regional da ANAC em São José dos Campos.

4.4.7.2. Os principais componentes a serem considerados no sistema são:

- central de incêndio;
- detectores de fumaça;
- acionadores sonoro-manuais, do tipo “quebra vidro”;
- aviso sonoro, tipo sirene;
- sinalização de emergência;
- extintores de acordo com o tipo de fogo;
- rede de sprinklers;
- rede de hidrantes; e
- portas corta-fogo nos acessos às escadas de incêndio.

4.4.8. INSTALAÇÕES DE CLIMATIZAÇÃO

4.4.8.1. O proponente deverá fornecer os equipamentos e demais instalações necessárias à efetiva climatização dos ambientes.

4.4.8.2. Desejável que o sistema de ar condicionado possua nível de eficiência A do PROCEL ou equivalente.

4.4.8.3. Os sistemas de ar condicionado centrais somente serão considerados para fins de seleção caso estejam em perfeitas condições de uso, com plano de manutenção preventiva atualizado, possuam controle de temperatura e sejam considerados tecnicamente aptos a prover a refrigeração necessária para as unidades que serão instaladas, conforme leiaute previamente definido.

4.4.8.4. Os equipamentos terão, preferencialmente, controles individuais para cada ambiente de modo a que se possa operar com eficiência no controle do consumo de energia, pelo desligamento dos aparelhos destes ambientes quando desocupados.

4.4.9. COMUNICAÇÃO VISUAL

4.4.9.1. O edifício deverá dispor de área voltada para que a ANAC realize a sinalização e identificação visual da Agência em fachada externa ou outro local a ser definido conjuntamente com o proponente.

4.5. REQUISITOS ADICIONAIS PARA PROPOSTAS TIPO COWORKING OU COM SERVIÇOS DE FACILITIES INCLUSOS

4.5.1. Serão recebidas propostas de escritórios do tipo *coworking* com as características de áreas privativas e compartilhadas descritas no item 4.3.2.

4.5.2. Também serão recebidas propostas com a inclusão de serviços de *facilities*.

4.5.3. Mobiliário

4.5.3.1. Caso a proposta inclua o mobiliário, o mesmo deve apresentar, no mínimo, as seguintes características: atender as normas ABNT relativas a ergonomia, cadeiras giratórias de encosto alto, mesas do tipo pranchão com espaço suficiente para dois monitores e uma CPU vertical;

4.5.3.2. A contratada deve se comprometer a substituir qualquer mobiliário danificado no prazo de 24 horas, por outro igual ou equivalente;

4.5.3.3. As cadeiras devem estar em perfeito funcionamento, em relação a todos os seus ajustes, e o material de revestimento não pode apresentar rasgos ou manchas;

4.5.3.4. Todo o mobiliário deverá ser avaliado e aprovado pela contratante.

4.5.3.5. O refeitório deverá possuir no mínimo refrigerador, micro-ondas e filtro com água refrigerada.

4.5.4. Manutenção Predial

4.5.4.1. Em caso de inclusão na proposta do serviço de manutenção predial, o locador deverá responsabilizar-se pela manutenção predial da edificação durante toda vigência do contrato, fornecendo todos os insumos, peças, materiais e mão de obra qualificada, a fim de manter o perfeito funcionamento de todo o prédio, seus equipamentos e sistemas.

4.5.4.2. Deverão ser realizadas manutenções preventivas e preditivas nos sistemas prediais de acordo com os normativos técnicos vigentes.

4.5.4.3. A manutenção predial ocorrerá, às expensas do contratado/empreendedor, respeitando os seguintes prazos:

4.5.4.3.1. Sistema de ar-condicionado em até 24 horas após a abertura do chamado;

4.5.4.3.2. Pintura interna, externa e limpeza de fachadas deverá ser realizada a cada 03 (três) anos;

4.5.4.3.3. Redes de água fria, água pluvial e esgotamento sanitário em até 24 (vinte e quatro) horas após a abertura do chamado;

4.5.4.3.4. Rede elétrica, motores elétricos, portões automáticos e rede estabilizada em até 24 (vinte e quatro) horas após a abertura do chamado;

4.5.4.3.5. Rede lógica em até 24 (vinte e quatro) horas após a abertura do chamado;

4.5.4.3.6. Manutenções preventivas e corretivas em coberturas, impermeabilizações, esquadrias, vidraçarias, gesso, forro, marcenaria, adaptação ou ajuste de mobiliários desta natureza, cortinas, persianas, pintura, alvenaria, divisórias, serralheria e soldagem, existentes ou que venham a ser instalados em até 48 (quarenta e oito) horas após a abertura do chamado;

4.5.4.3.7. Sistema de controle de acesso e CFTV em até 24 (vinte e quatro) horas após a abertura do chamado;

4.5.4.3.8. Nobreak em até 24 (vinte e quatro) horas após a abertura do chamado e para finalizar em até 72 (setenta e duas) horas;

4.5.4.4. A manutenção predial deverá ser acompanhada por Responsável Técnico devidamente habilitado.

4.5.4.5. A manutenção do sistema de climatização deverá possuir um Plano de Manutenção, Operação e Controle, conforme Lei 13.589 de 2018, e obdecer a RESOLUÇÃO-RE Nº 09, DE 16 DE JANEIRO DE 2003 da ANVISA.

4.5.5. Limpeza e Copeiragem

4.5.5.1. Caso a proposta inclua a limpeza das áreas, o contratado será responsável por todos os insumos de limpeza e respectivos materiais de consumo.

4.5.5.2. Os sanitários devem possuir higienizador para as mãos, dispenser para papel toalha e papel higiênico.

4.5.5.3. Deverá ser incluso o oferecimento de autosserviço de água potável refrigerada, café puro com açúcar ou adoçante.

4.5.6. Índice de Medição de Resultados (IMR):

4.5.6.1. A medição contratual em contratos cujos serviços sejam oferecidos, será feita com base em índice de medição de resultados (IMR) disposto no documento ANEXO VI - IMR Serviços (SEI! 9379883).

4.6. REQUISITOS DESEJÁVEIS

4.6.1. O imóvel deve ainda atender preferencialmente às seguintes exigências:

- 4.6.1.1. atender, no ato de entrega das chaves, os critérios de sustentabilidade ambiental conforme a legislação vigente e desejável certificação;
- 4.6.1.2. ser atendido com infraestrutura de coleta seletiva de lixo;
- 4.6.1.3. possuir vidros de alta eficiência, capazes de proporcionar economia de energia por absorver menos calor e não sobrecarregar o sistema de climatização. Em caso de fachada envidraçada, que os vidros possuam proteção contra a ação de raios UV nos diversos ambientes, de forma a melhorar a iluminação e proporcionar economia de energia com climatização;
- 4.6.1.4. possuir bicicletário;
- 4.6.1.5. possuir medidores individuais de água e energia elétrica para a área ofertada;
- 4.6.1.6. ser administrado por empresa especializada em condomínios;
- 4.6.1.7. possuir vigilância 24 horas, disponibilizada pelo condomínio;
- 4.6.1.8. possuir circuito fechado de TV próprio, instalado nas entradas e saídas do prédio e nas áreas comuns;
- 4.6.1.9. possuir ou disponibilizar estacionamento, com controle de acesso de entrada e saída de veículos, com quantidade de vagas igual ou superior a 25 (vinte e cinco), para veículos de porte médio, sendo que, no máximo, 10% dessas sejam em "gaveta";
- 4.6.1.10. possuir persianas (*rollon* ou horizontal) em padrão indicado pela ANAC;
- 4.6.1.11. possuir portas com trancas nos boxes dos banheiros e janelas de ventilação ou sistema de exaustão;
- 4.6.1.12. possuir sistema de reuso da água das chuvas;
- 4.6.1.13. possuir circuitos elétricos para instalações dos aparelhos de ar-condicionado e drenos embutidos nas paredes;
- 4.6.1.14. possuir instalações elétricas preferencialmente embutidas, podendo em alguns locais serem aparentes em eletrodutos ou canaletas de PVC (sistema Moldura ou Evolutiva da PIAL ou similar) /Alumínio;
- 4.6.1.15. dispor de pontos de elétrica e lógica embutidos, ou embutidos por meio de piso elevado ou outra solução de forro modular que permita adaptação de leiaute com segurança, facilidade e baixo custo, conforme normas técnicas vigentes, realizando, para tanto, os projetos e as instalações necessárias;
- 4.6.1.16. possuir 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; Tal sistema deverá estar testado pelo instalador conforme parâmetros previstos nas legislações e normas vigentes;
- 4.6.1.17. possuir sistema de geradores de energia elétrica para, em caso de falta de energia fornecida pela concessionária, suprir as áreas comuns do sistema de iluminação, o funcionamento de pelo menos um elevador e o funcionamento de pelo menos uma sala com 5 (cinco) computadores para as atividades emergenciais e para as luzes de emergência em todos os andares, nas rotas de fuga e halls, na sala de CPD, nos sistemas de monitoramento, nas escadas e para atender as cargas essenciais para o sistema de controle predial e sistema de combate e prevenção de incêndios;
- 4.6.1.18. possuir balcão de alvenaria, granito ou MDF na recepção do prédio, em dimensões compatíveis para utilização de duas recepcionistas simultaneamente;
- 4.6.1.19. possuir no refeitório: armários em MDF para guarda de utensílios domésticos e bancadas para micro-ondas;
- 4.6.1.20. execução, custeada pelo locador, da sinalização e identificação visual da ANAC em fachada externa ou outro local a ser definido conjuntamente.

5. Levantamento de Mercado

5.1. O presente levantamento pautou-se nas disposições constantes na Lei 14.133/2021 e na IN 103/2022 da SEGES/ME, atinentes aos procedimentos de seleção de imóveis para locação no âmbito da Administração Pública Federal.

5.2. Destarte, antes da busca por imóveis locados, procedeu-se à averiguação por imóveis públicos vagos e disponíveis ou passíveis de compartilhamento com um ou mais órgãos ou entidades da administração pública federal.

5.3. Consoante consulta realizada junto a SPU, através do Sistema de Requerimento Eletrônico de Imóveis (SISREI), cujo documento resta anexo a este ETP (SEI! 9216449), inexistem imóveis públicos disponíveis que atendam às necessidade da ANAC em São José dos Campos.

5.4. Além disso, não foram identificados órgãos públicos federais no município de São José dos Campos/SP suscetíveis de compartilhamento de imóveis, conforme consultas realizadas - negativa apresentada por um órgão e ausência de manifestação pelos demais órgãos consultados (SEI! 9216695 e 9491573).

5.5. Justifica-se, assim, em razão da negativa de imóvel público vago ou para compartilhamento que se pudesse viabilizar um contrato de cessão de uso não oneroso, a realização de Chamamento Público para prospectar no mercado os imóveis que atendam às necessidades definidas neste ETP.

5.6. Conforme modelos de mercado atualmente adotados, temos as seguintes modalidades de locação usualmente disponíveis:

5.6.1. locação tradicional: o espaço físico é locado sem contemplar os serviços acessórios, os quais serão contratados independentemente, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros;

5.6.2. locação com *facilities*: o espaço físico é locado contemplando os serviços para a sua operação e manutenção, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros;

5.6.3. locação *built to suit* – BTS: o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma, por si mesmo ou por terceiros, do imóvel então especificado pelo pretendente à locação, a fim de que seja a este locado, prevalecendo as condições livremente pactuadas no respectivo contrato e as disposições procedimentais previstas na Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991;

5.6.4. locação *coworking*: definida como aquela em que diversos profissionais e/ou organizações dividem uma mesma estrutura física. Além do espaço, podem ser compartilhados serviços acessórios às atividades administrativas, como limpeza, controle de acesso, telefonista etc.

5.7. No tocante ao modelo que oferecem vários serviços de *facilities* inclusos, de forma similar ao modelo *coworking*, foi realizada pesquisa de mercado em São José dos Campos, onde foram identificadas duas empresas com possível capacidade de atendimento das necessidades de áreas da ANAC. A Wework apresentou proposta de dois andares privativos na Avenida São João nº 2405 (SEI! 9367892), totalizando 776m². A empresa Woba apresentou proposta de para montagem e operação de escritório com área privativa de 353m² localizado na Avenida Cassiano Ricardo nº 401 (SEI! 9304495). A tabela a seguir mostra o custo operacional estimado de dois andares no prédio atual (custos com locação e contratos de *facilities*) com as propostas apresentadas. Cabe ressaltar que foi acrescentado o custo de um posto integral de vigilante exclusivo para a ANAC de R\$ 23.353,00 mensais nas propostas enviadas.

Local	Área privativa (m ²)	Custo total mensal	R\$ / m ²
Atual - 14º e 15º	1062	R\$ 140.000,00	R\$ 131,83
WeWork	776	R\$ 147.978,00	R\$ 190,69
Woba	353	R\$ 171.353,00	R\$ 478,64

5.8. No modelo similar ao *coworking*, o valor é competitivo quando se considera o custo por posição de trabalho, com uso intensivo de área compartilhadas com outras empresas, como salas de reunião e auditório. A proposta da empresa Woba pode se mostrar competitiva caso optem por oferecer área privativa maior.

5.9. Assim, a partir da pesquisa de mercado realizada previamente, e com valores relativamente próximos aos estimados para operação predial pela ANAC, é indicado a abertura da prospecção de mercado para propostas com os diferentes modelos de locação, cabendo análise econômica da proposta mais vantajosa em caso de licitação.

6. Descrição da solução como um todo

6.1. A solução proposta é a realização de chamamento público para a prospecção de imóvel que atenda a todos os requisitos já elencados no presente estudo e que esteja em conformidade com a legislação pertinente.

6.2. Recebidas as propostas, será feito um estudo de leilante, conforme Art. 16 da IN/103, visitas técnicas e análise da vantajosidade econômica, a fim de subsidiar a decisão de prorrogar o atual contrato de locação, realizar um processo licitatório ou um processo de contratação direta, por inexigibilidade de licitação, conforme §§ 1º e 2º do Art. 18 da referida legislação.

6.3. Caso seja realizado o processo licitatório, o critério de julgamento utilizado será o de maior retorno econômico, conforme inciso II, do Art. 21, da IN 103/2022.

6.4. Na hipótese de contratação direta por inexigibilidade de licitação deverá ser apresentado laudo de avaliação do bem imóvel, de acordo com seu valor de mercado, por profissional habilitado em conformidade com a NBR 14.653, de acordo com a Instrução Normativa SPU nº 5, de 28 de novembro de 2018 ou norma que vier a substituí-la, podendo ser elaborado por terceiros, desde que acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT.

6.5. A nova contratação será regida pela Lei nº 14.133/2021 e subsidiariamente pela Lei de Locação, 8.245/1991.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

7.1. Os quantitativos estimados para a contratação, bem como a metodologia adotada, foram resultantes do levantamento de necessidade detalhados na Nota Técnica nº 60/2022/GTAF-SP/SAF (SEI! 7841387), além dos cálculos dos parâmetros no item 4 deste ETP.

7.2. Além disso, conforme prevê o inciso I do Art. 9º, da IN nº 103, SEGES, de 30 de dezembro de 2022, para locações tradicionais o prazo de 5 (cinco) anos deve ser respeitado, a contar da data de recebimento do objeto inicial, podendo ser prorrogado, respeitada a vigência máxima decenal, desde que previsto em edital, conforme § 1º, do mesmo artigo.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 4.195.500,00

8.1. O valor da locação será definido no momento da apresentação das propostas efetuadas no chamamento público a ser realizado, já que não é possível determinar os custos diretos ou indiretos sem conhecer o imóvel que será ofertado.

8.2. No entanto, estima-se o valor mensal do aluguel em R\$ 69.925,00 (sessenta e nove mil novecentos e vinte e cinco reais), perfazendo o valor de R\$ 4.195.500,00 (quatro milhões, cento e noventa e cinco mil e quinhentos reais) para o período de 05 (cinco) anos de vigência inicial. Tal custo estimado foi delineado com base na proposta apresentada pelo LOCADOR do atual contrato de locação (02/ANAC/2019-RRSP), conforme documento SEI! 8680270.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

9.1. Trata-se da locação de um único imóvel para atender às necessidades essenciais de instalações físicas da ANAC em São José dos Campos/SP. Portanto, não é necessário considerar a possibilidade de parcelamento da contratação, uma vez que apenas um espaço físico está sendo demandado.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

- 10.1. Alguns contratos vigentes em execução na Agência deverão ser adequados ou relicitados para formalizar a alteração do endereço da ANAC em São José dos Campos/SP.
- 10.2. Ademais, deverá ser avaliada a necessidade de contratação de serviços específicos para o novo imóvel, como vigilância eletrônica, transporte, certificação de rede, comunicação visual, entre outros não previstos neste estudo preliminar.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

- 11.1. A presente contratação está intimamente relacionada com o planejamento estratégico da Instituição e com as adequações legais que devem ser realizadas, objetivando atender de maneira eficiente e satisfatória tanto o público interno, quanto o público externo do órgão e visando a economicidade financeira.
- 11.2. A referida contratação será oportunamente adicionada ao Plano Anual de Contratações (PAC) do ano de 2024.

12. Parâmetros Análise do retorno econômico

- 12.1. Na análise econômica para identificar a melhor proposta, o fluxo de despesas mensais será trazido a valor presente relativo ao período de 5 anos do contrato, utilizando as taxas do Tesouro Pré-fixado 2029, além da previsão do IPCA e IGPM para o período considerado, extraídos do boletim Focus.
- 12.2 As despesas a serem consideradas, caso a operação seja da própria ANAC, serão baseadas nos valores atualmente pagos nos serviços de *facilities* proporcionais a área privativa estimada, além do histórico de necessidades da ANAC, estando listadas na tabela a seguir:

Despesas	Despesa estimada para operação ANAC (Caso não esteja incluso na proposta)
Aluguel	Incluso obrigatoriamente na proposta
Condomínio	Incluso obrigatoriamente na proposta
IPTU	Incluso obrigatoriamente na proposta
Seguro	Incluso obrigatoriamente na proposta
Energia elétrica	R\$ 7.431,80
Manutenção Predial	R\$ 16.406,86
Vigilância	R\$ 23.353,36
Limpeza e Copeiragem	R\$ 7.219,94

- 12.3. Na análise da viabilidade de mudança de endereço serão consideradas as seguintes despesas:
- 12.4. Custo de operação das instalações atuais por mais dois meses para a desmobilização e realização de obras para a devolução;

12.5. Custo de obras para a devolução, sendo pintura no valor de R\$ 44.079,27 e obras elétricas para retornar a configuração original no valor de R\$ 10.755,29;

13. Benefícios a serem alcançados com a contratação

13.1. Com a realização do chamamento público, almeja-se obter uma análise crítica do mercado imobiliário e os valores correntemente ofertados.

13.2. O objetivo é permitir encontrar um imóvel que atenda as necessidades estratégicas e ocupacionais da ANAC, especialmente sob os seguintes aspectos:

13.2.1. acessibilidade;

13.2.2. espaço ocupacional;

13.2.3. redes elétricas, hidráulicas e hidrossanitárias em conformidade;

13.2.4. rede lógica devidamente instalada;

13.2.5. requisitos legais (habite-se; alvará de funcionamento);

13.2.6. atendimento ao padrão de ocupação e parâmetros para dimensionamento de imóveis ocupados, conforme Portaria nº 19.385/2020 do Ministério da Economia;

13.2.7. cumprimento dos requisitos da Instrução Normativa nº 103/2022 da SEGES/ME, quanto aos procedimentos para locação de imóveis pela Administração Pública federal, direta, autárquica e fundacional.

13.2.8. economia aos cofres públicos.

14. Providências a serem Adotadas

14.1. As providências para adequação do ambiente do órgão, inicialmente, são as previstas neste ETP.

14.2. A Administração tomará as seguintes providências previamente à contratação:

14.2.1. Verificar qual a modalidade de licitação mais adequada ao resultado da chamada pública de prospecção do mercado;

14.2.2. Definir planos de trabalho com vistas à boa execução contratual;

14.2.3. Acompanhar rigorosamente as ações previstas para a realização das adequações e melhorias no objeto a ser contratado; e

14.2.4. Identificar eventuais não-conformidades dos imóveis com as legislações ambientais em vigor.

15. Possíveis Impactos Ambientais

15.1. Com a otimização do espaço ocupacional, permitir-se-á uma redução de consumo de água, tendo em vista que irá dispor de uma área menor para realizar limpeza e conservação, ocasionando assim, um melhor racionamento de recursos hídricos.

15.2. Com relação a economia de energia, instalações elétricas normatizadas possuem um melhor desempenho funcional, garantindo assim, a economicidade de energia elétrica para a edificação.

16. Declaração de Viabilidade

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

16.1. Justificativa da Viabilidade

Nos termos da legislação em vigor, e diante das especificações expostas neste Estudo Técnico Preliminar, entende-se viável a realização de Chamamento Público, cujo edital será publicado no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) ou no Diário Oficial da União, e no sítio eletrônico do órgão, com a antecedência mínima de oito dias úteis, contados da data da sessão pública de recebimento das propostas, consoante ao art. 13 da IN 103/2022.

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 Nº 12469, DE 13 DE SETEMBRO DE 2023

DARLESSON ALVES DO CARMO

Presidente Comissão Especial de Pesquisa de Preços de Imóveis



Assinou eletronicamente em 15/01/2024 às 17:47:33.

Despacho: PORTARIA Nº 12469, DE 13 DE SETEMBRO DE 2023

MILTON SHUJI UEMURA

Membro Comissão Especial de Pesquisa de Preços de Imóveis



Assinou eletronicamente em 15/01/2024 às 17:44:15.

Despacho: PORTARIA Nº 12469, DE 13 DE SETEMBRO DE 2023

LAURA VARELLA TEIXEIRA

Membro Comissão Especial de Pesquisa de Preços de Imóveis

Despacho: PORTARIA Nº 12469, DE 13 DE SETEMBRO DE 2023

KIMBERLLY BILIERI DE OLIVEIRA CRUZ

Membro Comissão Especial de Pesquisa de Preços de Imóveis