

# Estudo Técnico Preliminar 5/2024

## 1. Informações Básicas

Número do processo: 25270.000133/2024

## 2. Introdução

2.1 Este documento apresenta o estudo técnico preliminar que serve essencialmente para assegurar a viabilidade técnica da contratação e embasar o Termo de Referência, conforme previsto na Lei nº 14.133 de 1º de abril de 2021.

2.2 A estrutura deste documento baseia-se nas orientações constantes das INs nº 73/2022, IN nº 96/2022 e a IN nº 103/2022.

2.3 A contratação que se pretende executar será em consonância com a orientação da Instrução Normativa nº 40 de 22 de Maio de 2020, mais especificamente em atendimento ao § 1º do art. 2º, que trata dos procedimentos estabelecidos no Manual do Sistema ETP digital, disponível no Portal de Compras do Governo Federal, para acesso ao sistema e elaboração dos ETP tendo como referência as normatizações contidas no art. 7º da IN 40/2020 e da IN 103/2022 que regem a necessidade das informações básicas e obrigatórias desse estudo técnico preliminar.

### **3. Objeto**

**3.1 Contratação da prestação de serviço de locação de imóvel, com pelo menos 932 m<sup>2</sup> (novecentos e trinta e dois metros quadrados) de área útil, compreendendo/consistindo/incluindo os serviços de: conservação e manutenção de infraestrutura predial; conservação e limpeza; manutenção de instalações civis, elétricas, hidráulicas, instalações de combate a incêndio, cabeamento estruturado, sistemas de climatização, refrigeração e ventilação, divisórias e CFTV (Circuito fechado de televisão) incluindo todos os insumos, peças de reposição e demais materiais necessários; desinsetização e desratização, com o objetivo de garantir a continuidade e disponibilidade dos serviços de forma integrada e conjunta, para comportar e acomodar adequadamente o quadro funcional e patrimonial, da sede da Superintendência Estadual da Fundação Nacional de Saúde em Roraima, no município de Boa Vista/RR.**

3.2 A solução adotada como modelo de locação baseada no inciso II, artigo 3º da IN /SEGES/ME nº 103/2022, consiste em um modelo que apresenta economia no processo de gestão da edificação, transferindo ao locador a responsabilidade de manutenção do imóvel locado, representando economia dos processos de trabalho e no dispêndio de recursos públicos no processo de gerenciamento de contratos administrativos.

#### 4. Justificativa da Necessidade

4.1 Justifica-se a necessidade de locação de imóvel por consequência das determinações contidas no o despacho (SEI 4940487) e do ofício nº 585/2024SE/GAB/SE/MS( SEI 4940482) contido no processo 25100.003254/2023-87 que amparasse na crise sanitária e humanitária dos povos indígenas Yanomamis de acordo com a PORTARIA GM/MS Nº 28, DE 20 DE JANEIRO DE 2023 que Declara Emergência em Saúde Pública de importância Nacional (ESPIN) em decorrência de desassistência à população Yanomami. Em 17 de julho de 2024 a Suest/RR/Funasa foi informada da decisão administrativa de instalação do DSEI Yanomami no próprio nacional onde funciona a Funasa/Suest/RR estabelecendo um prazo de desocupação do prédio em de 90 (noventa) dias;

4.2 A locação do imóvel foi definida a partir da inviabilidade de compartilhamento de imóvel com outra instituição federal, consulta essa imposta pela IN 103/2022, realizada pela Funasa/Suest/RR, junto a 24 órgãos federais, dos quais apenas 3 (três) responderam a solicitação contida no ofício circular 10/Suest/RR (SEI 4930059), conforme demonstrado abaixo:

Consulta Compartilhamento de espaço físico a órgãos federais			
Nº	Órgão	Documento	Resposta (Sim/Não/Não respondeu)
1	Distrito Sanitário Especial Indígena- DSEI-LESTE		Não respondeu
2	Agência Nacional de Mineração- ANM/RR		Não respondeu
3	Agência Nacional de Vigilância Sanitária de Roraima/RR - ANVISA		Não Respondeu

4	Agência Nacional de Águas e Saneamento Básico – ANA-RR	Não Respondeu
5	Companhia Nacional de Abastecimento - CONAB	Não Respondeu
6	Fundação Nacional do Índio - Coordenação Regional de Boa Vista – Roraima – FUNAI	Não respondeu
7	Gerência Regional de Administração do Ministério da Economia no Estado de Roraima Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística- IBGE-RR	Não respondeu
8	Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia - Roraima - IFRR	Não respondeu
9	Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária- INCRA	Não respondeu
10	Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis-IBAMA	Não respondeu

11	Ministério da Gestão e da Inovação em Serviços Públicos – MGI	Ofício circular 10 (SEI 4930059)	Não (SEI 4934090)
12	Advocacia Geral da União – AGU-RR		Não (SEI 4933621)
13	Instituto Nacional do Seguro Social – INSS		Não respondeu
14	Instituto Chico Mendes de Conservação da Biodiversidade - Icmbio		Não respondeu
15	Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária - Embrapa-RR		Não respondeu
16	Delegacia Regional do Trabalho - DRT		Não respondeu
17	Agência Nacional de Transporte Terrestres -ANTT		Não respondeu
18	Superintendência do Patrimônio da União de Roraima – SPU		Não respondeu
19	Superintendência Federal de Desenvolvimento Agrário – MDA/RR		Não respondeu

<b>20</b>	<b>Superintendência da Polícia Rodoviária Federal – Roraima - PRF</b>	<b>Não respondeu</b>
<b>21</b>	<b>Superintendência Regional em Roraima – DFA/RR</b>	<b>Não respondeu</b>
<b>22</b>	<b>Superintendência Federal de Agricultura, Pecuária e Abastecimento - Roraima MAPA</b>	<b>Não respondeu</b>
<b>23</b>	<b>Superintendência do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional-IPHAN/RR</b>	<b>Não (SEI 4932387)</b>
<b>24</b>	<b>Universidade Federal de Roraima- UFRR</b>	<b>Não respondeu</b>

**4.3 Em cumprimento a outra obrigação a Funasa/Suest/RR ainda não conseguiu autorização da SPU para que pudessem acessar o sistema SISREI, a fim de consultar a disponibilidade de imóveis do próprio nacional disponíveis e com as características estabelecidas no item 5 deste ETP para receber a instituição. Tendo em vista o curto espaço de tempo para proceder com a desocupação do próprio nacional onde desenvolve suas atividades desde a década de 1970, resolvemos encaminhar o processo de locação de imóvel, enquanto aguardamos a autorização para que possamos efetivar a referida consulta no referido sistema.**

**4.4 A Suest/RR no intuito de fundamentar a realidade do mercado nomeou por meio da portaria 1227/2024 (SEI 4942545) uma comissão para visita a prédios disponíveis no mercado de imóveis da cidade de Boa Vista. A referida comissão expediu a Nota técnica 7 /2024 (SEI 4969840) que orienta passos importantes a mensuração dessa equipe de planejamento, formada com a inclusão de um profissional de engenharia civil, sobre os caminhos a serem seguidos, dentre eles a definição da realização de locação de imóvel.**

## **5. Descrição da necessidade**

5.1 Será necessária a locação de imóvel conforme expresso no DFD (Sei 4975909) para instalação da Superintendência Estadual da Fundação Nacional de Saúde (FUNASA/SUEST/RR), conforme levantamento contido na NotaTécnica 07/2024 (SEI 4969840) será necessário uma área de 932 m<sup>2</sup> classificadas na tabela 1. Tendo como referência para estabelecimento das taxas de ocupação os normativos contidos na PORTARIA N° 19.385, DE 14 DE AGOSTO DE 2020 que institui padrão de ocupação e parâmetros para dimensionamento de ambientes em imóveis ocupados por órgãos do Ministério da Economia, o Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Federal Direta, Autárquica e Fundacional a Portaria Conjunta n° 38, de 2020 que qualificam as áreas em:

a) **Áreas Computáveis:** ocupação do imóvel destinada ao desenvolvimento das atividades pelos postos de trabalho, dividindo-se em:

a.1) **Áreas de Escritório:** aquelas destinadas ao trabalho de servidores, empregados, colaboradores, estagiários e terceirizados, que reúnem as áreas para o trabalho individual e coletivo, necessárias ao desempenho das atividades administrativas às quais se destina o imóvel.

a.2) **Área para o trabalho individual:** área útil destinada ao expediente contínuo e composta por estações de trabalho exclusiva, além de equipamentos e mobiliários de apoio.

a.3) **Área para o trabalho coletivo:** área útil destinada ao expediente de caráter transitório, composta por estações de trabalho compartilhadas, além de equipamentos e mobiliários de apoio, que pode compor salas de reunião e ambientes de cotrabalho.

b) **Área Não Computável:** área útil que por atender demanda específica do órgão, legislação ou norma atinente à edificação não é contabilizada para fins de análise do padrão de ocupação do imóvel, dividindo-se em:

b.1) **Áreas Técnicas:** aquelas destinadas à circulação vertical ou horizontal que conectam os ambientes e pavimentos que compõem a edificação e à infraestrutura do imóvel, tais como hall, foyers, corredores, escadas, saídas de incêndio, elevadores, reservatórios, barriletes, shafts, switchs, medidores, subestação, gerador, quadros técnicos, sala cofre, garagens etc.

b.2) **Áreas Específicas:** aquelas necessárias para atender demandas específicas do órgão, para além de suas atividades administrativas, tais como arquivos permanentes, laboratórios e arsenais.

5.1.1 A definição dos espaços físicos, conforme o Manual de Padrão de Ocupação e dimensionamento de Ambientes em Imóveis Intitucionais da Administração Pública Federal direta, autárquica e fundacional levou em consideração as metragenes mínimas para definição dos espaços por posto de trabalho, ou seja, 9m<sup>2</sup>, no tocante as áreas computáveis. Quanto as áreas técnicas e específicas a Funasa/Suest/RR levou em consideração a manutenção de seu auditório tendo em vista sua política de capacitação de instituições parceiras, bem como a relação que a instituição mantém com outros órgãos públicos e sociais no processo de gestão das ações de saneamento e saúde ambiental.

Tabela 1: Qualificação das áreas computáveis e não computáveis necessárias a Funasa/Suest/RR

<b>ÁREAS NÃO COMPUTÁVEIS</b>				
<b>Finalidade do Ambiente</b>	<b>Categoria</b>	<b>Necessidade</b>	<b>Formato do uso</b>	<b>Área (m<sup>2</sup>)</b>
Arquivo, depósitos e almoxarifado	Específica	Sim	Exclusivo	112
Laboratório de análise da qualidade da água	Específica	Sim	Exclusivo	70
Áreas técnicas (switch e casa de máquinas)	Técnica	Sim	Exclusivo	16
Auditório	Específica	Sim	Exclusivo	46
Copa/Refeitório	Específica	Sim	Exclusivo	12
Garagem	Técnica	Sim	Exclusivo	62

<b>ÁREA COMPUTÁVEL</b>				
Postos de trabalho	Escritório	Sim	Exclusivo	504
Salas de Chefia	Individual	Sim	Exclusivo	86
Sala de Reuniões	Coletivo	Sim	Exclusivo	12
Recepção	Coletivo	Sim	Exclusivo	12

5.2 Para compreender melhor a organização da efetiva necessidade da Funasa/Suest/RR na ocupação do imóvel a ser locado relacionamos na tabela 2 as efetivas necessidades de tamanho das áreas para funcionamento de cada estrutura de trabalho computável.

Tabela 2: Distribuição do espaço físico no novo prédio para instalação dos postos de trabalho

<b>SETOR</b>	<b>QUANT. DE SERVIDOR E COLABORADOR</b>	<b>M<sup>2</sup> MÍNIMO NECESSÁRIO</b>	<b>DISPOSIÇÃO ARQUITETÔNICA</b>	<b>Área da sala da Chefias</b>
Gabinete	03	27m <sup>2</sup>	Sala de chefia	20m <sup>2</sup>
Coordenação de Administração - COADM  (salog/sorco /sotra/sopam)	15	135m <sup>2</sup>	Sala de chefia	9m <sup>2</sup>
Setor de transporte	07	63m <sup>2</sup>	---	---
Coordenação de Engenharia de Saúde Pública - COESP	12	108m <sup>2</sup>	Sala de chefia	9m <sup>2</sup>
Divisão de Execução Orçamentária - DIOEF	02	18m <sup>2</sup>	Sala de chefia	9m <sup>2</sup>

Divisão de Desenvolvimento de Pessoas - DIGEP	03	27m <sup>2</sup>	Sala de chefia	9m <sup>2</sup>
Divisão de Saúde Ambiental - DISAM	06	54m <sup>2</sup>	Sala de chefia	9m <sup>2</sup>
Divisão de Convênios - DICON	05	45m <sup>2</sup>	Sala de chefia	9m <sup>2</sup>
Procuradoria Geral Especializada - PGE	01	9m <sup>2</sup>	Sala de chefia	12m <sup>2</sup>
Laboratório SAQUA administração	02	18m <sup>2</sup>	---	---
Copa	02	12m <sup>2</sup>	---	---
Recepção	02	12m <sup>2</sup>	---	---
<b>SubTotal</b>	<b>60</b>	<b>528m<sup>2</sup></b>	<b>08</b>	<b>86m<sup>2</sup></b>
<b>Total da Área para organização dos postos de trabalho</b>				<b>614m<sup>2</sup></b>

5.3 Considerando as instalações não computáveis necessárias a Funasa/Suest/RR necessita de 318m<sup>2</sup>, conforme apontado na tabela 3:

Tabela 3: Área não computável para locação de imóvel pela Funasa/Suest/RR

<b>Unidade Funcional</b>	<b>M<sup>2</sup> MÍNIMO NECESSÁRIO</b>
Depósito material	de

consumo e expediente	12m <sup>2</sup>
Sala de Reuniões	12m <sup>2</sup>
Depósito material inservíveis	20m <sup>2</sup>
Arquivo acervo documental	80m <sup>2</sup>
Auditório	46m <sup>2</sup>
Casa de máquinas	10m <sup>2</sup>
Garagem veículos oficial	62m <sup>2</sup>
Sala do Servidor de Lógica	6m <sup>2</sup>
Laboratório Sala de análise bacteriológica	26m <sup>2</sup>
Laboratório Sala de análise físico-química	26m <sup>2</sup>
Laboratório Sala de esterilização	9m <sup>2</sup>
Laboratório Sala para guarda de material	9m <sup>2</sup>
Total	318m <sup>2</sup>

5.4 A definição da metragem necessária a organização dos postos de trabalho adotou 9m<sup>2</sup> por posto de trabalho, conforme estabelece a letra 'c', inciso V, do artigo 5º da IN 103/2022 e a área mínima por posto de trabalho estabelecida pelo manual de padrão de ocupação e

dimensionamento de ambientes em imóveis institucionais da administração pública federal direta, autárquica e fundacional, tendo em vista o designer dos bens móveis existentes na Funasa /Suest/RR.

5.5 A apresentação de propostas deverá observar o seguinte detalhamento em relação a locação de imóvel para funcionamento da Superintendência Estadual da Funasa em Roraima, localizada no município de Boa Vista, com pelo menos 932m<sup>2</sup> (quatrocentos e trinta e dois) de área útil, observando:

- a) Estacionamento coberto com no mínimo 4 (quatro) vagas para os veículos oficiais e apresentar soluções de facilidade de estacionamento para os usuários externos dos serviços públicos oferecidos pela Funasa/Suest/RR;
- b) Apresentar solução de segurança com câmeras de vigilância 24h;
- c) Possuir serviços de manutenção predial e seus equipamentos, por demanda;
- d) Possuir serviço de limpeza de toda a área alugada, atendendo as áreas externas e internas do imóvel;
- e) Possuir seguro predial com coberturas para incêndio, alagamento e danos estruturais ao imóvel;
- f) Não possuir situação de embaraço ou impedimento de coisas e pessoas na data da celebração do contrato;
- g) Estar apto a custas do locador de realizar as adaptações necessárias no imóvel conforme exigências desse ETP no prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias;
- h) Estar em perfeitas condições de uso, com regularização documental junto a Prefeitura Municipal de Boa Vista (Habite-se) e Certificado de Licença do Corpo de Bombeiros no dia da entrega das chaves a Funasa/Suest/RR;
- i) Conter rede elétrica e lógica devidamente instalada;
- j) Conter rede de climatização, inclusive equipamentos de refrigeração devidamente instalados;
- k) Dispor de equipamentos de combate a incêndios;
- l) Dispor de abastecimento de água e esgotamento sanitário;
- m) Ser acessível a todas as pessoas, incluindo pessoas com deficiência;
- n) Dispor de coletores de resíduos sólidos para coleta pública conforme determina a Lei 12.305 /2010, além de disponibilizar espaço adequado para coleta de resíduos infectantes conforme determina a NBR 12809/1993;
- o) Estar localizado preferencialmente nos bairros: Centro; São Francisco; Nossa Senhora Aparecida; 31 de Março; Novo Planalto; Canarinho; Calungá; Mecejana; Bairro dos Estados; ou até 5km de raio da praça do centro cívico.

5.6 O serviço de locação é classificado como Serviço Comum, cujo padrão de desempenho e qualidade é objetivamente definido por meio de especificações usuais no mercado, será adotado edital de chamamento público, na forma eletrônica, regida pela Lei nº 14.133/2021 e pela IN 103 /2022, a fim de mensurar a existência de imóveis que cumpram as exigências desse ETP;

5.7 Os serviços de limpeza e conservação, são serviço comum, de caráter continuado, com fornecimento de mão de obra em regime de dedicação exclusiva. Já os serviços de manutenção predial, manutenção de sistemas climatizados e detetização são serviço comum, de caráter continuado e sem dedicação de mão de obra, onde todos têm por objetivo assegurar de forma ininterrupta o funcionamento das atividades finalísticas do órgão e sua contratação deve se estender por mais de um exercício financeiro sendo sua responsabilidade de prestação exercida pelo proponente da locação do imóvel durante todo o contrato celebrado e em sua prorrogação se for o caso;

5.8 Os serviços a serem contratados, de forma acessória ao imóvel para locação, enquadram-se nos pressupostos do Decreto nº 9.507/2018 constituindo-se em atividades materiais acessórias, instrumentais ou complementares à área de competência legal do órgão licitante, não inerentes às categorias funcionais abrangidas por seu respectivo plano de cargos, consistendo em uma solução motivada pela razoabilidade de garantir além das estruturas necessárias ao pleno desenvolvimento das atividades laborais da Funasa/Suest/RR a possibilidade concreta de que o locador possa garantir a preservação de seu bem, reduzindo impactos financeiros no processo de extinção do contrato a ser firmado;

5.9 A prestação dos serviços não gera vínculo empregatício entre os empregados da Contratada e a Administração, vedando-se qualquer relação entre estes que caracterize personalidade e subordinação direta;

5.10 A presente contratação adotará como regime de execução a empreitada por preço global, incluindo o serviço de aluguel e os demais serviços acessórios identificados no item 5.7 será adotada como referência na análise do edital de chamamento, além dos critérios estabelecidos neste ETP, o menor tempo de entrega do imóvel.

5.11 O regime de execução do contrato é o de execução indireta;

## 6. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Coordenação de Administração Suest/RR/Funasa	Fábio Gonçalves de Almeida

## 7. Descrição dos Requisitos da Contratação

7.1 Para atender as necessidades da Superintendência da Fundação Nacional de Saúde no Estado de Roraima (Suest/RR/Funasa) devem ser observados os seguintes requisitos a contratação do imóvel:

- 1) Estimativa de área mínima de 932m<sup>2</sup> (novecentos e trinta e dois) além de infraestrutura de rede lógica, elétrica e abastecimento de água para devida instalação;
- 2) Piso com índice de resistência PEI 4 (resistência alta) ou superior capaz de resistir a grande tráfego de pessoas;
- 3) Acondicionamento, quando necessário, de divisórias drywall em gesso acartonado com acabamento em massa corrida e pintura acrílica;
- 4) Janelas em perfeitas condições de abrir e portas em todos os setores de trabalho, deslizando sem dificuldades, barulho e emperrar;

- 5) Os sistemas elétricos, hidráulicos e as demais instalações prediais devem se encontrar em perfeitas condições de uso, seguindo todas as diretrizes técnicas legais e dos poderes públicos locais e suas prestadoras de serviço;
- 6) Número de pontos lógicos e elétricos compatíveis com o quantitativo de servidores, cuja instalação será de responsabilidade da locadora, inclusive com fornecimento de peças;
- 7) Conter sistema de proteção contra cargas atmosféricas;
- 8) Garantir que cabos, fiação, dutos e sistemas de proteção deverão estar de acordo com o dimensionamento da carga prevista para o imóvel;
- 9) Persianas do tipo rolo em todas as janelas;
- 10) Conter equipamentos de detecção e combate a incêndio conforme normas do corpo de bombeiros;
- 11) Conter luzes de emergência e rotas de fuga conforme normas do corpo de bombeiros;
- 12) Garantir a manutenção dos sistemas de combate a incêndio e apresentar a cada 2 (dois) anos atestado de vistoria do corpo de bombeiros;
- 13) As instalações hidrosanitárias deverão dispor na área do gabinete da Superintendência Estadual da Funasa em Roraima um banheiro com vaso sanitário e pia. As demais instalações devem ser organizadas internamente nas áreas comuns, inclusive com acessibilidade a pessoas com deficiência e idosos com baixa capacidade de mobilidade, de forma a garantir minimamente a disponibilidade de 2 (dois) vasos sanitários e 2 (dois) mictórios e 2 (duas) pias em banheiros masculinos e 4 vasos sanitários e 2 (duas) pias em banheiros femininos por andar. As estruturas não podem apresentar vazamentos, entupimentos, transbordamento de ralos, mau cheiro saindo de ralos e pias. As peças hidrosanitárias não podem apresentar trincas, estarem quebradas. As instalações devem dispor de: espelhos, papeleiras para papel higiênico e papel toalha, saboneteiras ou dispensor de sabão líquido, ganchos nos gabinetes dos vasos sanitários. Deve conter ralos para escoamento de água da limpeza;
- 14) O imóvel deverá apresentar adequada acessibilidade conforme estabelece a NBR 9050 e a Lei 10.098/2000, devendo ter áreas reservadas ao estacionamento de pessoas com deficiência e idosas próximas a área de acesso a entrada principal do imóvel, devidamente sinalizadas; Respeitando um mínimo de 1 (uma) vaga para pessoa com deficiência e 1 (uma) vaga para pessoa idosa. Não havendo barreiras arquitetônicas que impeçam o acesso dessas pessoas, se o imóvel dispuser de áreas internas de estacionamento
- 15) O imóvel deverá ter projeto arquitetônico atualizado e ser fornecido em arquivo editável com extensão .dwg a Funasa/Suest/RR;
- 16) A estrutura de rede elétrica deve observar os normativos expressos nas normas NBR 5410, NBR 5419 e NR 10, além dos normativos estabelecidos pela concessionária da rede de distribuição de energia elétrica;
- 17) As portas deverão ter vão de no mínimo 80cm, excessão das portas dos banheiros PNE que deverão conter vão de 90cm;
- 18) O imóvel deve estar ausentes de trincas ou fissuras que comprometam sua segurança estrutural;

- 19) Teto, piso e paredes deverão ser revestidos com cores claras, sendo a pintura nova sem a presença de infiltração, mofos ou manchas;
- 20) O imóvel cuja solução apresente mais de um piso deverão disponibilizar elevador para garantir acessibilidade a pessoas com deficiência e mobilidade reduzida, devendo ser apresentado laudo técnico das condições do equipamento. No caso de imóvel com até 2 (dois) andares a solução poderá ser com a utilização de ascensor para locomoção desses grupos;
- 21) Apresentar suporte para atender os requisitos de tecnologia da informação: a) cabeamento (gigabit para CAT6) horizontal e vertical; b) rede elétrica trifásica de 380 volts estabilizada.
- 22) O imóvel deve apresentar estrutura de carga instalada mínima de 100KVA (cem kilovoltampere). Devendo ser observado na distribuição de tomadas 02 (duas) por estação de trabalho e mais 02 (duas) tomadas para cada grupo de 3 (três) estações de trabalho;
- 23) Dispor de cozinha equipada com pia industrial de 2 metros com uma cuba 64cmx44cmx20cm. Devendo ser disponibilizado no mínimo 5 tomadas, sendo uma de 220 volts. O local da pia deve ser revestido evitando danos a parede. Deve ter um ralo para escoamento de água de limpeza.
- 24) Dispor de espaço na recepção que permita atendimento simultâneo de 02 (duas) pessoas e espaço para disponibilidade de uma longarina de 3 (três) lugares;
- 25) O imóvel deve apresentar solução de proteção com muros em todo seu perímetro;
- 26) O imóvel deve possuir vias de acesso pavimentadas, não sujeitas a alagamentos, além de assistido de infraestrutura pública de redes: energia elétrica; telefonia; água encanada; fibra ótica; esgotamento sanitário e coleta de resíduos sólidos;
- 27) A fachada do imóvel deve estar em perfeitas condições com nova pintura e se possuir vidros os mesmo não podem apresentar trincas, devendo ainda ter a identificação na fachada da logomarca da Funasa/Suest/RR com a descrição abaixo: Superintendência da Funadação Nacional de Saúde de Roraima e Ministério da Saúde, devendo ainda ter 3 mastros para bandeira em condições diárias de asteamento;
- 28) O imóvel deve possuir reservatório de água com capacidade mínima de 5.000l, devendo ser realizada sua limpeza a cada 06 (seis) meses ou a pedido da Funasa/Suest/RR. Existindo no imóvel poço artesiano o mesmo deverá ter estrutura de cloração para tratamento da água;
- 29) O imóvel deverá apresentar sinalização das áreas administrativas e áreas comuns;

7.2 A necessidade de contratação exige algumas especificações que possibilite um melhor entendimento das necessidades apresentadas no item 7.1, sendo:

- 1) 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;
- 2) Paredes: livres de imperfeições em sua superfície, ou patologias oriundas do sistema estrutural ou de instalações com defeitos, tais como: infiltração, rachaduras, trincas. Nas áreas molhadas

deverão ser 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, de modo a melhorar a luminosidade do ambiente, ou possuírem outro revestimento desde que aprovados por projeto de arquitetura e aceitos pela Funasa/Suest/RR.

3) Forros: poderão ser em lâminas de PVC, lambris de madeira, gesso em placas, gesso acartonado, espuma acústica, tetos em laje pintada ou outros tipos de placa, com acabamento na cor branca;

4) Esquadrias: devem estar em perfeito estado de funcionamento e não deverão apresentar defeitos, infiltrações, rachaduras, falta de ferragens, trinca em vidros e outros.

5) Instalações elétricas baixa tensão (iluminação e tomadas): devem observar as normas técnicas pertinentes, contendo:

a) alimentação dos quadros da edificação, derivada diretamente da rede de fornecimento pública ou soluções alternativas de fornecimento de energia, a exemplo de energia solar;

b) circuitos parciais e circuitos terminais de iluminação (interna e externa) e tomadas, distribuídas nos espaços de trabalho; aterramento compatível com os circuitos previstos;

c) circuitos para instalações dos aparelhos de ar condicionado ou similar;

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

e) 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;

f) o nível de iluminação deverá ser adequado nos locais destinados aos servidores nas estações de trabalho e áreas de circulação, e para os outros locais conforme normas técnicas vigentes;

h) O imóvel deverá possuir medição individual de energia por meio de relógio medidor;

i) O fornecimento de energia elétrica pela concessionária, com conta individualizada, deverá ser correspondente à área locada.

6) Fornecimento de água encanada pela concessionária, com conta individualizada, deverá ser correspondente à área locada.

7) A rede lógica deve atender as necessidades da Funasa/Suest/RR estando de acordo com as leis e as recomendações da NBR 5410/04 e 5419/15, a parte passiva da rede de lógica deverá ser fornecida e instalada pela CONTRATADA;

8) O imóvel deve possuir Rede lógica com cabeamento estruturado categoria CAT6 e capacidade para, pelo menos, 170 pontos de rede lógica com Rede Estabilizada, bem como capacidade de ampliação de 25% (vinte e cinco por cento) no mínimo, observando o disponível na tabela 4. A rede de cabeamento deverá ser entregue toda certificada e com os equipamentos como espelhos duplos, tomadas macho, tomadas fêmeas e todos conectores identificados sendo o cabeamento nas salas protegidos por canaletas quando necessário;

Tabela 4: Distribuição de pontos de rede lógica

<b>SETOR</b>	<b>QUANT. DE SERVIDOR E COLABORADOR</b>	<b>PONTOS MÍNIMOS DE REDE LÓGICA</b>	<b>DISPOSIÇÃO ARQUITETÔNICA</b>	<b>PONTOS MÍNIMOS DE REDE LÓGICA</b>
Gabinete	03	6	Sala de chefia	2
Coordenação de Administração - COADM	15	30	Sala de chefia	2
Setor de transporte	07	14	---	---
Coordenação de Engenharia de Saúde Pública - COESP	12	24	Sala de chefia	2
Divisão de Execução Orçamentária - DIOEF	02	4	Sala de chefia	2
Divisão de Desenvolvimento de Pessoas - DIGEP	03	6	Sala de chefia	2
Divisão de Saúde Ambiental - DISAM	06	12	Sala de chefia	2
Divisão de Convênios - DICON	05	10	Sala de chefia	2
Procuradoria Geral Especializada - PGE	01	2	Sala de chefia	2

Laboratório SAQUA administração	02	6	---	---
Laboratório Sala de análise bacteriológica	---	5	---	---
Laboratório Sala de análise físico- química	---	5	---	---
Laboratório Sala para guarda de material	---	1	---	---
Copa	02	2	---	---
Recepção	02	3	---	---
Sala do Servidor da rede lógica		4		
Depósito material de consumo e expediente		2		
Sala de Reuniões		4		
Depósito material inservíveis		2		
Arquivo acervo documental		2		
Auditório		10		
SubTotal		154	Subtotal	16
Total			170	

9) A contratada deverá apresentar o layout arquitetônico da distribuição dos setores conforme apresentados nas tabelas 2 e 3 quando da apresentação da proposta, observando os limites mínimos para as áreas computáveis, podendo ser demandado pela Funasa/Suest/RR/Funasa alterações na proposta apresentada;

10) A edificação deverá adaptar seu sistema de ar-condicionado para os setores e layouts conforme aponta o item 9 do título 7, podendo ser demandado pela Funasa/Suest/RR/Funasa alterações na proposta apresentada;

11) A rede elétrica deverá observar em cada sala os seguintes pontos:

a) No mínimo um interruptor de ascendimento de luzes em cada ambiente, localizado ao lado das portas de entrada, nas salas que constam chefias as mesmas devem ter sistema de acionamento de iluminação artificial de forma independente. Quanto as tomadas observar a tabela 5:

Tabela 5: distribuição mínima de pontos de rede elétrica e lógica

<b>SETOR</b>	<b>QUANT. DE SERVIDOR E COLABORADOR</b>	<b>PONTOS MÍNIMOS DE REDE ELÉTRICA DE 110V</b>	<b>SALAS ESPECÍFICAS</b>	<b>PONTOS MÍNIMOS DE REDE ELÉTRICA DE 110V</b>	<b>PONTOS MÍNIMOS DE REDE ELÉTRICA DE 220V</b>
Gabinete	03	8	Sala de chefia	3	2
Coordenação de Administração - COADM	15	38	Sala de chefia	2	2
Setor de transporte	07	20	---	---	1
Coordenação de Engenharia de Saúde Pública - COESP	12	32	Sala de chefia	2	2
Divisão de Execução Orçamentária - DIOEF	02	6	Sala de chefia	2	2
Divisão de Desenvolvimento de Pessoas - DIGEP	03	8	Sala de chefia	2	2

Divisão de Saúde Ambiental - DISAM	06	14	Sala de chefia	2	2
Divisão de Convênios - DICON	05	12	Sala de chefia	2	2
Procuradoria Geral Especializada - PGE	01	4	Sala de chefia	2	2
Laboratório SAQUA administração	02	6	---	---	2
Laboratório Sala de análise bacteriológica	---	10	---	---	5
Laboratório Sala de análise físico-química	---	10	---	---	5
Laboratório Sala para guarda de material	---	2	---	---	
Copa	02	5	---	---	2
Recepção	02	4	---	---	
Sala do Servidor da rede lógica		5			3
Depósito material de consumo e expediente		2			
Sala de Reuniões		6			1
Depósito material inservíveis		2			

Arquivo acervo documental	2	
Auditório	10	2

12) A distribuição da refrigeração de ambientes deverá observar os padrões mínimos que garanta o bem estar de servidores e colaboradores da Funasa/Suest/RR. No caso da utilização de sistemas centrais a contratada deverá instalar duto e evaporadores garantindo a boa climatização dos ambientes. Em caso de climatizadores separados a contratada deve realizar as instalações das tubulações de cobre e dreno dos condicionadores de ar, disponibilizando equipamentos de condicionamento de ar Splits Hi Wall dual Inverter no caso de fornecimento do condicionador de ar. Caso os equipamentos sejam os disponíveis no atual prédio da Funasa/Suest/RR a desinstalação e instalação deverá ser custeado pela contratada, garantindo-se a devida manutenção antes da instalação. Caberá a contratada toda a instalação primária (tubulações, elétrica e isolamentos).

13) A Funasa/Suest/RR necessita de um imóvel com a quantidade de salas já estabelecidas e adequadas para suas atividades meio e fim. Desta forma, havendo necessidade de readequação do imóvel deverá ser apresentado Layout a Funasa/Suest/RR a definição dessas áreas computáveis deve observar a área máxima de 9m<sup>2</sup> por posto de trabalho, observando-se o constante na tabela 6. Todos os setores deverão ser entregues com placa de identificação. As salas das chefias devem integrar o mesmo espaço das salas de trabalho ou serem interligadas por portas internas aos ambientes de trabalho, podendo ser divididas por drywall em gesso acartonado.

Tabela 6: distribuição das estações de trabalho nas áreas computáveis

SETOR	NECESSIDADE	OBSERVAÇÃO
	1 sala/gabinete para chefia com 20m <sup>2</sup>	Deve ter banheiro privativo
Gabinete Superintendência	1 sala para equipe de trabalho com 3 pessoas.	---XXXX---
	Sala de Reuniões	---XXXX---
	1 sala/gabinete para chefia com 9m <sup>2</sup>	---XXXX---
Coordenação de Administração - COADM	1 sala para equipe de trabalho com 15 pessoas.	---XXXX---
	1 sala para equipe de trabalho com 07 pessoas.	---XXXX---
	1 sala/gabinete para chefia com 9m <sup>2</sup>	---XXXX---

Coordenação de Engenharia de Saúde Pública - COESP	1 sala para equipe de trabalho com 12 pessoas.	---XXXX---
	1 sala/gabinete para chefia com 9m <sup>2</sup>	---XXXX---
Divisão de Execução Orçamentária - DIOEF	1 sala para equipe de trabalho com 02 pessoas.	---XXXX---
	1 sala/gabinete para chefia com 9m <sup>2</sup>	---XXXX---
Divisão de Desenvolvimento de Pessoas - DIGEP	1 sala para equipe de trabalho com 03 pessoas.	---XXXX---
	1 sala/gabinete para chefia com 9m <sup>2</sup>	---XXXX---
Divisão de Saúde Ambiental - DISAM	1 sala para equipe de trabalho com 06 pessoas.	---XXXX---
	1 sala/gabinete para chefia com 9m <sup>2</sup>	---XXXX---
Divisão de Convênios - DICON	1 sala para equipe de trabalho com 05 pessoas.	---XXXX---
	1 sala/gabinete para chefia com 12m <sup>2</sup>	Deve ter banheiro privativo
Procuradoria Geral Especializada - PGE	1 sala para equipe de trabalho com 1 pessoas.	---XXXX---
Laboratório SAQUA administração	1 sala para equipe de trabalho com 02 pessoas.	---XXXX---
Copa	Sala com 12m <sup>2</sup>	---XXXX---
Recepção	Sala com 12m <sup>2</sup>	---XXXX---

14) O imóvel precisa cumprir as exigências de adaptações para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida conforme a NBR 9050/2015 e a Lei 10.098/2000. Na entrada para atendimento ao público e de servidores e colaboradores se houver degraus deverá ter ao lado rampa de acesso com inclinação adequada. No caso da existência de andares deverá apresentar como solução elevador se possuir mais que um andar, se tiver apenas um andar deverá apresentar solução com ascensor no caso de inexistir elevador. Os banheiros devem

disponibilizar para o sexo masculino e feminino no mínimo uma estrutura de sanitário adaptada com barras. No caso de estacionamento disponível deverá ser observado e identificado 2% das vagas para estacionamento de pessoas com deficiência, 1% para gestantes e 5% para pessoas idosas;

15) As adaptações contidas nesse ETP deverão ser entregues no prazo apresentado pelo proponente. O Não cumprimento deste prazo implicará em sancionamento da empresa em 01 (mês) de aluguel, sendo a proponente desabilitada e o contrato rescindido; Casos especiais devem ser submetidos a análise da Funasa/Suest/RR para aferição e posicionamento;

16) A locação do imóvel será realizada na modalidade Facilities, prevista no, inciso II, artigo 3º da IN 103/2022, com o locador ofertando a prestação dos seguintes serviços:

a) Manutenção predial (rede elétrica, instalações hidrosanitárias, rede lógica e estruturas prediais);

b) Limpeza e conservação (incluindo áreas internas e externas, além de serviços de jardinagem, limpeza de vidraçarias e fachadas);

c) Detetização de todos os ambientes a cada 3 (três) meses;

d) manutenção de sistema de refrigeração (condicionadores de ar, bebedouros e refrigeradores);

17) A garagem para veículos oficiais será o único ambiente que não terá instalado condicionadores de ar. A solução adotada para as áreas de arquivo, depósitos, sala de reuniões deverá possibilitar o desligamento dos aparelhos de refrigeração, durante o horário comercial, tendo em vista seu uso de forma esporádica, evitando-se dessa forma o desperdício de recursos públicos;

18) A área de garagem para veículos oficiais deve ser coberta e protegida por muros ou outra estrutura que possibilite a proteção dos bens no local onde se encontra a edificação, evitando-se qualquer prejuízo ao patrimônio a serviço da Funasa/Suest/RR;

19) As estruturas laboratoriais da sala de análise bacteriológica, sala de análise físico-química e sala de esterilização devem observar na solução a ser apresentada a normatização constante nas diretrizes para projetos de laboratórios de análises de água para consumo humano disponível no endereço eletrônico [http://www.funasa.gov.br/biblioteca-eletronica/publicacoes/saude-ambiental/-/asset\\_publisher/G0cYh3ZvWCm9/content/diretrizes-para-projetos-de-laboratorios-de-analises-de-agua-para-consumo-humano-e-analises-de-efluentes?inheritRedirect=false](http://www.funasa.gov.br/biblioteca-eletronica/publicacoes/saude-ambiental/-/asset_publisher/G0cYh3ZvWCm9/content/diretrizes-para-projetos-de-laboratorios-de-analises-de-agua-para-consumo-humano-e-analises-de-efluentes?inheritRedirect=false), a fim de garantir a plena segurança aos serviços ofertados e aos colaboradores;

20) A solução a ser apresentada visando uma acomodação adequada para o atendimento das necessidades relacionadas ao espaço físico, dentro de um padrão aceitável às normas da portaria IN 103/2022 focando na acessibilidade, o imóvel a ser locado deve atender aos requisitos mínimos para plena circulação de pessoas portadoras de deficiência e mobilidade reduzida;

21) O imóvel deve estar totalmente concluído, em condições de operação e adaptado aos padrões exigidos neste Estudo e constante na proposta apresentada pela proponente escolhida, 45 (quarenta e cinco) dias, após a assinatura do contrato.

22) Todos os elementos construtivos e componentes físicos que integram a edificação deverão atender à legislação de uso e ocupação do solo e as normas urbanísticas do Plano Diretor Local – PDL.

23) O modelo de Locação será com FACILITIES, conforme descrito no Art.3º da IN 103/2022

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

24) O levantamento da comissão de planejamento acata a sugestão constante na Nota Técnica 07/2024 (4969840) que propõe que a locação do imóvel inclua os serviços de : manutenção predial; limpeza e conservação; manutenção de condicionadores de ar e refrigeradores em geral. No entanto apontamos a necessidade de incluir nos serviços a serem ofertados pelo locador de controle de pragas. Importante observar que os artefatos a serem elaborados a partir desse estudo técnico preliminar devem observar as diretrizes previstas na IN 05/2017, bem como que seja observado as convenções coletivas de trabalho na remuneração de trabalhadores e trabalhadoras.

25) Os serviços de manutenção de ambiente de trabalho (serviço de limpeza predial, conservação e manutenção predial, manutenção de ar condicionado, e dedetização) dentre outros, incluindo seus insumos peças e reposição e demais materiais utilizados á gestão da Administração Pública, são usualmente contratados de forma isolada de empresas terceirizadas. No entanto, no intuito de racionalizar os processos administrativos e esses serviços possuem relação direta com as condições de manutenção do prédio a ser locado, a melhor solução é incluir a sua oferta na proposta de locação predial. Utilizando a modalidade facilities para o processo de contratação de serviços de gestão integrada dos serviços prediais havendo potencial de ganhos financeiros e processuais à administração pública.

26) Esse modelo de contrato já é bastante utilizado no setor privado, todavia vem ganhando espaço no setor público como medida estratégica de gestão contratual para serviços terceirizados, com expectativa de ganhos de produtividade, otimização dos serviços, transparência dos contratos e redução de custos.

27) São diversas as vantagens da contratação com o modelo de Facilities. Com a alteração do modelo de gestão pretende-se:

a) Expectativa de redução dos custos dos contratos vigentes até a extinção da Funasa em torno de 10%, exclusivamente computados no processo de trabalho da Funasa/Suest/RR, dada a possibilidade de sobreposição de tarefas desenvolvidas separadamente por cada contrato, associada à redução dos postos de gestão (que passará a ser unificada com o Facilities) e à otimização da estrutura administrativa terceirizada (substituição de várias empresas com várias Sedes separadas por uma empresa cuja Sede coordenará o contrato);

b) A resolução de problemas se torna mais ágil, pois implica a mobilização de apenas uma equipe e não mais de várias equipes de diversos contratos;

c) A imputação de responsabilidade por danos causados às instalações da FUNASA neste tipo de contratação se torna mais simples, pois há apenas um contratado. Portanto, não importa a exata identificação do responsável pelos danos;

d) Simplificação das atividades de gestão contratual, otimizando o processo gerencial, minimizando os riscos inerentes a essa atividade;

e) Busca pela concentração das atividades da área fim com a redução do escopo do universo dos contratos e da resultante redução de profissionais alocados à elaboração, controle, acompanhamento e fiscalização contratuais;

f) Gestão de contrato e fiscalização tornam-se padronizadas e transparentes;

- g) Aumento da eficácia e transparência dos processos e otimização de recursos;
- h) Celeridade nas soluções com integração das equipes executoras dos serviços;
- i) Aumento da vida útil das instalações, pois estas serão mais bem cuidadas;
- j) Garantia de que o próprio locador é responsável pelos serviços de manutenção do imóvel locado, solução que melhora o processo gerencial da locação do imóvel;
- l) Geração de informações são baseadas em pareceres técnicos para validar decisões da gestão operacional;
- m) Elevação do conforto e satisfação dos usuários.

28) É importante observar que os serviços previstos no processo de locação de imóvel caracterizam-se em 2 modelos bundled services sendo: a) serviços de rotina limpeza e conservação, manutenção de condicionadores de ar e refrigeradores em geral, e detetização; b) serviços sob demanda – manutenção predial.

29) A contratada deverá apresentar um representante para relacionamento com a Funasa/Suest/RR /Funasa. Já a instituição locatária deverá indicar os respectivos fiscais administrativos e técnicos para acompanhamento da prestação dos serviços. Os quais deverão ser faturados em nota conjunta com o valor do aluguel, porém com especificação unitária de cada faturamento efetivado, após aceite da Funasa/Suest/RR da prestação mensal dos serviços.

30) As economias relatadas ao se adotar esse modelo variam de 10% a 20%, sendo identificada a possibilidade de economia de 16%, com a integração dos serviços de limpeza predial, manutenção predial, manutenção de ar condicionados e dedetização em relação aos contratos mantidos pela Funasa/Suest/RR até o ano de 2023. Parte dessa economia é expressa na redução significativa da área a ser atendida pelos serviços, com a mudança.

31) Requisitos obrigatórios quando da protocolização da entrega da proposta:

- a) De modo a permitir a análise das condições de oferta do mercado imobiliário e sua adequação ao padrão exigido pela FUNASA.

ITEM	REQUISITO/INFORMAÇÕES
1.1	Conter o Endereço do Imóvel, número de pavimentos, área total, detalhando área útil e área comum.
1.2	Apresentar Preço total da proposta de locação e estratificação de cada custo (aluguel, limpeza e conservação, manutenção predial, manutenção de refrigeradores e condicionadores de ar e detetização). O aluguel deve especificar o preço unitário por metro quadrado da área.
1.3	O imóvel deve pertencer a pessoa física ou jurídica, sendo vedada procuração, exceto para imobiliárias registradas no CRECI.
1.4	Deve ser observado o art.4º do Decreto nº 10.193, de 2019;  "Art. 4º. Nos contratos para aquisição, locação, nova construção ou ampliação de imóvel, deverá ser observada a área média de até nove metros quadrados de área útil para o trabalho individual (área de

escritório), a ser utilizada por servidor, empregado militar ou terceirizado que exerça suas atividades no imóvel.(...)'’.

1.5 As áreas de escritório ou áreas computáveis envolvem uma estrutura mínima de 614m<sup>2</sup>, sendo para atender o demonstrado na tabela 9:

**Tabela 9**

SETOR	NECESSIDADE	OBSERVAÇÃO
	1 sala/gabinete para chefia com 20m <sup>2</sup>	Deve ter banheiro privativo
Gabinete Superintendência	1 sala para equipe de trabalho com 3 pessoas.	---XXXX---
	Sala de Reuniões	---XXXX---
	1 sala/gabinete para chefia com 9m <sup>2</sup>	---XXXX---
Coordenação de Administração - COADM	1 sala para equipe de trabalho com 15 pessoas.	---XXXX---
	1 sala para equipe de trabalho com 07 pessoas.	---XXXX---
Coordenação de Engenharia de Saúde Pública - COESP	1 sala/gabinete para chefia com 9m <sup>2</sup>	---XXXX---
	1 sala para equipe de trabalho com 12 pessoas.	---XXXX---
Divisão de Execução Orçamentária - DIOEF	1 sala/gabinete para chefia com 9m <sup>2</sup>	---XXXX---
	1 sala para equipe de trabalho com 02 pessoas.	---XXXX---
Divisão de Desenvolvimento de Pessoas - DIGEP	1 sala/gabinete para chefia com 9m <sup>2</sup>	---XXXX---

	1 sala para equipe de trabalho com 03 pessoas.	---XXXX---	
Divisão de Saúde Ambiental - DISAM	1 sala/gabinete para chefia com 9m <sup>2</sup>	---XXXX---	
	1 sala para equipe de trabalho com 06 pessoas.	---XXXX---	
Divisão de Convênios - DICON	1 sala/gabinete para chefia com 9m <sup>2</sup>	---XXXX---	
	1 sala para equipe de trabalho com 05 pessoas.	---XXXX---	
Procuradoria Geral Especializada - PGE	1 sala/gabinete para chefia com 12m <sup>2</sup>		Deve ter banheiro privativo
	1 sala para equipe de trabalho com 1 pessoas.	---XXXX---	
Laboratório SAQUA administração	1 sala para equipe de trabalho com 02 pessoas.	---XXXX---	
Copa	Sala com 12m <sup>2</sup>	---XXXX---	
Recepção	Sala com 12m <sup>2</sup>	---XXXX---	
<p>Considerando todos os espaços físicos necessários a reorganização da Funasa/Suest/RR no imóvel a ser locado necessitamos de uma área total de 932m<sup>2</sup>, distribuídos conforme apresentado na tabela 10.</p>			
<p>Tabela 10: Área total para locação de imóvel pela Suest/RR/Funasa</p>			
	<b>Unidade Funcional</b>	<b>M<sup>2</sup> MÍNIMO NECESSÁRIO</b>	

Área para postos de trabalho	614m <sup>2</sup>
Depósito material de consumo e expediente	12m <sup>2</sup>
Laboratório de análise bacteriológica	Sala de análise 26m <sup>2</sup>
Laboratório de análise física-química	Sala físico-química 26m <sup>2</sup>
Laboratório de esterilização	Sala 9m <sup>2</sup>
Laboratório para guarda material	Sala de guarda de material 9m <sup>2</sup>
Copa	12m <sup>2</sup>
Recepção	12m <sup>2</sup>
Sala do Servidor da rede lógica	6m <sup>2</sup>
Sala de Reuniões	12m <sup>2</sup>
Depósito material inservíveis	20m <sup>2</sup>
Arquivo documental	acervo 80m <sup>2</sup>
Auditório	56m <sup>2</sup>
Garagem oficial	veículos 62m <sup>2</sup>

	Total	932m <sup>2</sup>
	As salas de alocação de servidores e prestadores de serviços devem ser organizadas com divisorias drywall em gesso acartonado se necessário a disposição das estações de trabalho.	
1.6	Cópia autenticada (ou cópia simples, acompanhada de documento original) do registro no Cartório Registro de Imóveis, emitida nos últimos 30 (trintas) dias.	
1.7	Imóvel deve atender, por meio de documento ou declaração, todas as prescrições estabelecidas, normativos e padrões de concessionárias de serviços públicos de eletricidade, senaamento e telefonia.	
1.8	Atender a legislação vigente de acessibilidade às pessoas portadoras de necessidades especiais, garantindo a existência de ascensor no caso de prédios com 2 (dois) pavimentos e elevador em soluções com mais de 2 (dois) pavimentos.	
1.9	Apresentar declaração de que o imóvel dever ser atendido com infraestrutura e/ou serviços das seguintes concessionárias e empresas públicas: <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Concessinária de Energia Elétrica;</li> <li>b. Concessionárias de telefonia e dados;</li> <li>c. Companhia de Água e Esgoto de Roraima;</li> <li>d. Serviço de Limpeza do Município de Boa Vista;</li> <li>e. Serviços de transmissão de dados;</li> </ul>	
1.10	O imóvel deve atender as determinações estabelecidas pelo corpo de bombeiros em relação a estrutura de combate a incêndios, devendo ser apresentado o CLCB que deve estar atualizado até a entrega das chaves do imóvel a Suest/RR/Funasa.	
1.11	Declaração de que o imóvel possui vias de acesso pavimentadas, não sujeitas a alagamentos.	
1.12	Declaração de que o imóvel deve contar com acesso distinto de acesso do público em geral e de serviços em relação a área destinada à carga e descarga de fácil acesso e saída de emergência.	
1.13	Declaração de que o imóvel será entregue até o prazo especificado neste ETP.	
1.14	Declaração de que o imóvel tem condições de ser adequado às especificações constantes do caderno de Especificações e neste ETP, com a apresentação de planta do imóvel, já com a distribuição das áreas computáveis e não computáveis. Caso necessário, tendo em vista características específicas do imóvel.	
1.15	Declaração de validade mínima das condições oferecidas de, no mínimo, 60 (sessenta) dias.	
1.16	Identificação do(s) proprietário(s) e/ou seu(s) procurador(es), se for o caso.	

1.17	Procuração ou outro instrumento legal dando poderes para quem assina a proposta.
1.18	Certidão negativa de ônus sobre o imóvel, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis. Referida certidão deverá ser atualizada antes da assinatura do contrato, caso a vigência esteja expirada.
1.19	Cópia da quitação das 2 (duas) últimas contas de energia elétrica, imposto territorial urbano e de água e esgoto, e taxa de coleta de resíduos sólidos emitidas pelos respectivos órgãos competentes.
1.20	O imóvel deverá possuir entradas independentes para veículos e pedestres.
1.21	O imóvel deve seguir as Normas da portaria IN 103/2022 e as determinações do Corpo de Bombeiros.
1.22	A solução deverá conter subestação de energia elétrica para estabilização energética, conforme especificado, neste ETP.
1.23	Conforme a NR 24 é exigido que todo estabelecimento deve ser dotado de instalações sanitárias, constituídas por vasos sanitários, mictórios, lavatórios e chuveiros, na proporção mínima de um conjunto para cada grupo de 20 trabalhadores. As instalações sanitárias devem ser distintas em sanitários masculinos e femininos.
1.24	Apresentar, no caso de edifício com mais de um andar, a comprovação da existência de elevador ou ascensor de acessibilidade para deficientes ou pessoas com mobilidade reduzida e movimentação de cargas ou prazo para sua instalação observando o máximo de 180 (cento e oitenta) dias para funcionamento da solução adotada, sendo obrigatório a instalação de elevador para propostas de edificações com mais de 2 pavimentos.
1.25	O imóvel deve possuir luzes de emergência; rotas de fuga; halls; escadas essenciais (no caso de propostas com mais de um pavimento) para o sistema de controle predial e sistema de combate e prevenção de incêndios, acendimento de luzes com sensor de presença nos ambientes comuns.
1.26	O imóvel deve apresentar iluminação e aeração em todos os compartimentos habitáveis, por intermédio de janelas nas paredes que se comuniquem diretamente com espaços exteriores ou com áreas abertas.
1.27	O imóvel deverá possuir instalações elétricas apropriadas e compatíveis com o bom uso dos equipamentos elétricos e eletrônicos da Funasa/Suest/RR.
1.28	O imóvel deve contar nas áreas comuns com banheiros em número compatível com a lotação do prédio, inclusive os de acessibilidade, em perfeitas condições de uso, sem nenhum tipo de vazamento, trinca, quebra e com todos os acessórios ao bom uso, sendo as áreas molhadas revestidas com azulejos ou porcelanato.
1.29	

	O imóvel deve possuir reservatório(s) de água com capacidade de reservação total de 5.000l suficiente para atendimento do consumo médio diário. No caso de existência de poço artesiano deverá ser comprovado o tratamento com clorador.
1.30	Infraestrutura de rede de dados conforme a necessidade estabelecida pela Funasa/Suest/RR e a disposição arquitetônica apresentada pela proponente, além da disponibilização de espaço específico para instalação do servidor da rede lógica, conforme área apresentada na tabela 3.
1.32	Identificação na fachada do prédio da logomarca da Superintendência Estadual de Roraima, abaixo da logomarca da instituição e acima da identificação Ministério da Saúde.
1.33	Sinalização em todas as áreas administrativas e comuns (salas, escadas, elevadores, extintores, garagem, copa, banheiros, laboratórios e arquivos.)
1.34	Garagem privativa e coberta com no mínimo 4 vagas para atender a frota da Funasa/Suest/RR, conforme área apresentada na tabela 3.
1.35	Apresentar a proposição de custo aos serviços do facilities integrantes do objeto de locação de imóvel, sendo: manutenção predial; detetização; limpeza e conservação e manutenção de condicionadores de ar e refrigeradores em geral.
1.36	A porposição deverá apresentar período em anos para ressarcimento dos investimentos necessários a entrada da Funasa/Suest/RR/Funasa na edificação, a fim de se mensurar o período de contratação a ser realizada.
1.37	A proponente deverá apresentar um layout da distribuição dos setores na proposta apresentada para análise da Suest/RR/Funasa.

b) A proponente deverá apresentar obrigatoriamente as documentações abaixo no anexo da proposta

<b>PESSOA FÍSICA</b>	<b>PESSOA JURÍDICA</b>
Certidão Negativa do IPTU	Certidão Negativa do IPTU
Certidão Negativa da Fazenda Nacional.	Certidão Negativa da Fazenda Nacional.
Certidão Negativa da Fazenda Estadual.	Certidão Negativa da Fazenda Estadual.
Certidão Negativa de Tributos Municipais	Certidão Negativa de Tributos Municipais
-----	Certidão Negativa de Débitos junto ao INSS e FGTS

Certidão Negativa da Distribuição Civil e Criminal	Certidão Negativa da Distribuição Civil e Criminal
Certidão Negativa Trabalhista.	Certidão Negativa Trabalhista.
Certidão Negativa do Cartório de Protesto	Certidão Negativa do Cartório de Protesto
Certidão de Inteiro Teor, comprovando matrícula do terreno – Cartório de Imóveis e Prefeitura Municipal de Boa Vista - Roraima	Certidão de Inteiro Teor, comprovando matrícula do terreno – Cartório de Imóveis e Prefeitura Municipal de Boa Vista - Roraima
Plantas, memorial descritivo e especificações do imóvel e/ou Projeto arquitetônico (plantas baixas, cortes longitudinal e transversal) em pen drive ou dispositivo semelhante, em formato dwg ou rvt.	Plantas, memorial descritivo e especificações do imóvel e /ou Projeto arquitetônico (plantas baixas, cortes longitudinal e transversal) em pen drive ou dispositivo semelhante, em formato dwg ou rvt.
Título ou documento que comprove propriedade ou posse mansa e pacífica do imóvel	Título ou documento que comprove propriedade ou posse mansa e pacífica do imóvel
RG, CPF e Certidão de casamento (se houver)	Contrato social e CNPJ e aditivos da empresa
Laudo de Segurança expedido pelo Corpo de Bombeiros do exercício vigente	Laudo de Segurança expedido pelo Corpo de Bombeiros do exercício vigente
Laudo detalhado emitido por engenheiro civil, da edificação referente às condições estruturais (paredes, pisos, instalações elétricas e cobertura), em específico do telhado.	Caso haja representante legal, apresentar procuração devidamente autenticada em cartório, e habilitação jurídica do representante.
Laudo de Vistoria Elétrica, assinado por engenheiro elétrico.	Laudo detalhado emitido por engenheiro civil, da edificação referente às condições estruturais (paredes, pisos, instalações elétricas e cobertura), em específico do telhado.
Projeto de Segurança contra Pânico e Incêndio	Laudo de Vistoria Elétrica, assinado por engenheiro elétrico
Declaração do proponente afirmando que entregará o imóvel livre de quaisquer ônus no ato da locação e devidamente adequado às necessidades desta Suest/RR/Funasa, assim como atestando que o imóvel não apresenta qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação;	Projeto de Segurança contra Pânico e Incêndio

	Contrato de prestação de serviços com empresa imobiliária, se for o caso
	Declaração do proponente afirmando que entregará o imóvel livre de quaisquer ônus no ato da locação e devidamente adequado às necessidades desta Suest/RR/Funasa, assim como atestando que o imóvel não apresenta qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação;
	Balanco Patrimonial dos dois últimos exercícios
	Certidão Negativa de Falência ou Concordata
	Declaração de que não emprega menor
	Cadastro Nacional de empresas Inidôneas e Suspensas – (Ceis) e o Cadastro Nacional de Empresas Punidas (Cnep) da Controladoria Geral da União
	Certidão de Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Ato de Improbidade Administrativa, Inelegibilidade e Inidoneidade

c) A proposta deverá conter também as seguintes informações:

Mapa com localização de zoneamento identificando principais vias de acesso
Endereço eletrônico para comunicação entre o Locador e Locatário
Telefone para contato do Locador
Fotos de todos os ambientes do imóvel
Informações sobre a disponibilidade de estacionamento
Informações sobre o sistema de transporte com identificação de linhas de ônibus que permitem deslocamento ao imóvel
Declaração do proponente de que possui pleno conhecimento das condições necessárias para prestação do serviço como requisito da contratação

32) Conforme aponta a Nota Técnica 7/2024 (SEI 4969840) não existe edificações disponíveis a plena instalação da Funasa/Suest/RR, demonstrando-se a necessidade de investimentos a adequação das edificações em 100% dos imóveis visitados pela equipe nomeada por meio da portaria 1227 (SEI 4942545). Desta forma, a solução a ser adotada pela Suest/RR /Funasa será um chamamento público, conforme determina a IN 103/2022 em seu capítulo II. Observando-se as diretrizes estabelecidas nos parágrafos 1º e 2º do artigo 18.

## 8. Levantamento de Mercado

8.1 Quanto ao levantamento de mercado, sugere-se a realização de chamamento público para prospecção de potenciais contratadas, sendo uma consulta ao mercado imobiliário, para identificação das ofertas aptas ao atendimento do interesse administrativo, disponíveis para locação, tendo em vista a dificuldade para adoção do inciso III, do artigo 20, da IN 103/2022, em virtude do demonstrado na Nota Técnica 7/2024 (SEI 4969840). Nesse procedimento, a Administração Pública informa a sua intenção de realizar locação em determinado local ou região (podem ser incluídas todas as áreas aptas ao atendimento do interesse administrativo) e determina suas condições. Além das exigências básicas do imóvel apto ao chamamento público, como: área, localização e existência de garagem; podem ser apontadas exigências específicas, relacionadas à eficiência energética, economia e racionalidade no uso da água. A adoção desse modelo consiste na melhor forma de solução a determinação de saída do próprio nacional, pois, mesmo podendo utilizar a contratação direta por inexigibilidade ou a realização de licitação, conforme estabelece o artigo 18, da IN 103/2022, o gestor divulga previamente ao setor privado sua pretensão contratual, dando mais publicidade à escolha do imóvel a ser contratado diretamente.

8.2 A Funasa/Suest/RR procedeu com levantamento de preços junto ao painel de preços mantido pelo Ministério da Gestão e Inovação, a fim de mensurar a efetividade do custo mensal de locação de imóveis no Estado, em contratos firmados pela administração pública federal. Não encontrando junto ao painel de preços a forma de locação “por metro quadrado” e sim por unidade de locação, situação que impossibilitaria a utilização dos dados para mensuração de custos médios e a mediana, em cumprimento ao que determina art. 23, inciso I da Lei 14.133/2021.

8.3 O artigo 23, da Lei 14.133/2021, estabelece em seu inciso IV a possibilidade da adoção de pesquisa de mercado com a adoção de no mínimo 3 propostas. Tendo em vista a inexistência de prédios que atendam as necessidades da Funasa/Suest/RR, conforme aponta a Nota Técnica 7/2024, a referida pesquisa não foi realizada.

8.4 Para mensuração dos custos com locação a Funasa/Suest/RR procedeu com consultas a 4 órgãos federais que mantém contratos de locação de imóveis, conforme aponta o inciso II, artigo 23, da Lei 14.133/2021, sendo eles: Superintendência do DNIT/RR; Coordenação Regional da Funai/RR; Coordenação do DSEI/YY; e Coordenação do DSEI/Leste. As solicitações foram realizadas por meio dos ofícios 238 (SEI 4969492), 239 (SEI 4969507), 240 (SEI 4969521) e 241 (SEI 4969531), cujas respectivas respostas encontram-se no processo de locação de imóveis com registros (4969505, 4969520, 4969529 e 4969536). A mensuração dessas contratações possibilitou uma análise dos custos de mercado para que a Funasa/Suest/RR adota-se um referencial de custos a formatação orçamentária do seu edital de chamamento, conforme análise descrita na tabela 7.

Tabela 7: Mensuração do custo do M<sup>2</sup> em contratos de locação de imóvel de órgãos federais em Roraima

--	--	--	--	--

Descrição	Consulta 01		Consulta 02		Consulta 03		Consulta 04	
		Distrito Sanitário Especial Indígena Yanomami e Ye'kuana		Departamento Nacional de Infraestrutura de Transporte - DNIT/RR.		Distrito Sanitário Especial Indígena Leste de Roraima.		Fundação Nacional do Índio – FUNAI.
Custo por M <sup>2</sup> de locação de imóvel	Área total de 292,41 m <sup>2</sup>		Área total de 758,96 m <sup>2</sup>		Área total de 1.459,23 m <sup>2</sup>		Área total de 1,964,21 m <sup>2</sup>	
	Valor Mensal	Valor M <sup>2</sup>	Valor Mensal	Valor M <sup>2</sup>	Valor Mensal	Valor M <sup>2</sup>	Valor Mensal	Valor M <sup>2</sup>
	R\$ 19.663,74	R\$ 67,25	R\$ 35.806,94	R\$ 47,18	R\$ 60.000,00	R\$ 41,12	R\$ 65.000,00	R\$ 33,09

8.5 A definição dos valores por metro quadrado permitem a Funasa/Suest/RR compreender melhor a perspectiva de gastos financeiros com a locação de imóvel, a fim de compor o processo de análise das propostas apresentadas no edital de chamamento a ser expedido pela instituição.

8.6 O custo médio dos valores do metro quadrado encontrado a partir da relação entre tamanho do imóvel e valor do dispêndio financeiro informado por cada órgão consultado foi de R\$ 47,16 (quarenta e sete reais e dezesseis centavos). Adotada essa referência considerando a necessidade de uma área de 932m<sup>2</sup>, apresentada na tabela 3, teríamos com despesas de aluguel um comprometimento financeiro mensal de R\$ 43.953,12 (quarenta e três mil, novecentos e cinquenta e três reais e doze centavos) por mês.

8.7 Ao considerar a mediana dos valores encontrados por metro quadrado chegamos ao valor de R\$44,15 (quarenta e quatro reais e quinze centavos), ao tomarmos como referência esse valor teríamos um dispêndio mensal de R\$41.147,80 (quarenta e um mil, cento e quarenta e sete reais e oitenta centavos). Apresenta-se uma economia que pode parecer pequena entre os custos de metros quadrados médio em relação a mediana, no entanto, R\$2.805,32 (dois mil, oitocentos e cinco reais e trinta e dois centavos), anualmente representaria um comprometimento

orçamentário anual de R\$33.663,84, já na totalidade do contrato que pode chegar a 10 (dez) anos de relações comerciais teríamos um comprometimento financeiro de R\$336.638,40 se adotássemos o valor médio dos contratos mantidos pelos órgãos federais consultados.

8.8 Desta forma, a Funasa/Suest/RR para definição de seu planejamento financeiro em relação a locação de imóvel deve adotar como referência o valor da mediana dos contratos analiados, perfazendo dessa forma um custo mensal de R\$41.147,80 (quarenta e um mil, cento e quarenta e sete reais e oitenta centavos) e anual de R\$493.773,60 (quatrocentos e noventa e três mil, setecentos e setenta e três reais e sessenta centavos).

8.9 Ao analisar o valor da mediana encontrada em relação ao valor praticado por metro quadrado em contratos de órgãos federais na cidade de Boa Vista/RR percebemos que das informações prestadas no âmbito do processo a mediana ficou acima dos valores por metro quadrado informados pelo Dsei/Leste e Funai, apresentando um ágio respectivamente de 7,36% e 33,42%. Os referidos contratos devem ser corrigidos anualmente, não sabendo informar, esta Funasa/Suest/RR, se os valores informados encontram-se atualizados pelo índice estabelecido nos contratos firmados.

8.10 No entanto, o valor encontrando encontra-se em relação aos contratos de locação de imóvel mantidos pelo Dsei/YY e DNIT, respectivamente com um deságio de 34,35 e 6,43%, demonstrando desta forma que o valor de R\$44,15 encontrado no levantamento realizado pela Funasa/Suest/RR encontra-se dentro de um padrão médio de valores que permitem a sua adoção para mensuração da destinação orçamentária, permitindo ainda que tenhamos sucesso no âmbito do chamamento.

8.11 Quanto aos serviços previstos na modalidade Facilities, conforme estabelece o inciso II, artigo 3º, da IN 103/2022, a Funasa/Suest/RR adotou como referência dos custos necessários a mensuração das despesas financeiras praticadas em contratos anteriores mantidos pela instituição para mensuração de quantidades necessária de materiais, tendo em vista o completo desconhecimento do imóvel que venha a ser locado, foram referenciadas para composição de custos as convenções coletivas e consultas no portal do painel de preços mantidos pelo governo federal.

8.12 Desta forma, analisamos os custos a partir de cada serviço a ser mantido no âmbito do contrato pelo locatário.

#### a. **Dedetização/Desintetização/Desratização**

Para mensurar os custos dos serviços conforme prevê o inciso I, artigo 23, da Lei 14.133/2021, a Funasa/Suest/RR realizou pesquisa em 22/08/2024 no painel de preços de contratos vigentes, no estado de Roraima, a fim de projetar os custos orçamentários necessários a composição do serviço no aluguel do prédio a ser locado.

A pesquisa após a limpeza de dados de contratos com valores por metro quadrado repetidos possibilitou a elaboração da tabela 8 que contém os valores das contratações efetivadas por metro quadrado. A média dos custos representa um valor de R\$ 5,55 (cinco reais e cinquenta e cinco centavos), já a mediana dos preços apresenta um valor por metro quadrado de R\$0,90 (noventa centavos).

Tabela 8: Pesquisa realizada no painel de preços mantidos pelo governo federal para contratos de instituições federais cuja contratação estabeleceu-se no prazo mínimo de 1 ano.

Código do CATSER	Descrição do Item	Unidade de Fornecimento	Quantidade ofertada	Valor unitário	Fornecedor	UASG - Unidade Gestora	Data da Comp
------------------	-------------------	-------------------------	---------------------	----------------	------------	------------------------	--------------

3417	DESINSETIZACAO / DESRATIZACAO / DEDETIZACAO	METRO QUADRADO	15.000	R\$ 0,07	MAKARIOS EMPREENDEMENTOS LTDA	160352 - COMANDO DE FRONT. -RR E 7. BAT.DE INF.DE SELVA	-25/10 /2023
3417	DESINSETIZACAO / DESRATIZACAO / DEDETIZACAO	METRO QUADRADO	1.500	R\$ 0,09	MAKARIOS EMPREENDEMENTOS LTDA	160352 - COMANDO DE FRONT. -RR E 7. BAT.DE INF.DE SELVA	-25/10 /2023
3417	DESINSETIZACAO / DESRATIZACAO / DEDETIZACAO	METRO QUADRADO	5.000	R\$ 0,10	MAKARIOS EMPREENDEMENTOS LTDA	160352 - COMANDO DE FRONT. -RR E 7. BAT.DE INF.DE SELVA	-25/10 /2023
3417	DESINSETIZACAO / DESRATIZACAO / DEDETIZACAO	METRO QUADRADO	20.000	R\$ 0,12	CONEXPURB EMPRESA DE CONTROLE E EXPURGO DE PRAGAS URBANAS LTDA	-160352 - COMANDO DE FRONT. -RR E 7. BAT.DE INF.DE SELVA	-25/10 /2023
3417	DESINSETIZACAO / DESRATIZACAO / DEDETIZACAO	METRO QUADRADO	7.578	R\$ 0,15	G. M. A. N. COMERCIO E SERVICO LTDA	158152 - INST.FED. DE EDUC. CIENC.E TEC.DE RORAIMA	-16/06 /2023
3417	DESINSETIZACAO / DESRATIZACAO / DEDETIZACAO	METRO QUADRADO	20.000	R\$ 0,20	G. M. A. N. COMERCIO E SERVICO LTDA	160352 - COMANDO DE FRONT. -RR E 7. BAT.DE INF.DE SELVA	-25/10 /2023

3417	DESINSETIZACAO / DESRATIZACAO / DEDETIZACAO	METRO QUADRADO	20.000	R\$ 0,25	MAKARIOS EMPREENDEMENTOS LTDA	160352 - COMANDO DE FRONT. -RR E 7. BAT.DE INF.DE SELVA	-25/10 /2023
3417	DESINSETIZACAO / DESRATIZACAO / DEDETIZACAO	METRO QUADRADO	15.000	R\$ 0,30	DEDETIZADORA LORD LTDA	160352 - COMANDO DE FRONT. -RR E 7. BAT.DE INF.DE SELVA	-25/10 /2023
3417	DESINSETIZACAO / DESRATIZACAO / DEDETIZACAO	METRO QUADRADO	15.000	R\$ 0,50	CONEXPURB EMPRESA DE CONTROLE E EXPURGO DE PRAGAS URBANAS LTDA	-160352 - COMANDO DE FRONT. -RR E 7. BAT.DE INF.DE SELVA	-25/10 /2023
3417	DESINSETIZACAO / DESRATIZACAO / DEDETIZACAO	METRO QUADRADO	15.000	R\$ 0,85	ESGOTEC SERVICOS DE TRANSPORTES LTDA	160352 - COMANDO DE FRONT. -RR E 7. BAT.DE INF.DE SELVA	-25/10 /2023
3417	DESINSETIZACAO / DESRATIZACAO / DEDETIZACAO	METRO QUADRADO	6.146	R\$ 0,95	G. M. A. N. COMERCIO E SERVICO LTDA	158152 - INST.FED. DE EDUC. CIENC.E TEC.DE RORAIMA	-16/06 /2023
3417	DESINSETIZACAO / DESRATIZACAO / DEDETIZACAO	METRO QUADRADO	20.000	R\$ 1,00	DEDETIZADORA LORD LTDA	160352 - COMANDO DE FRONT. -RR E 7. BAT.DE INF.DE SELVA	-25/10 /2023
3417			2.272	R\$ 1,10			

	DESINSETIZACAO / DESRATIZACAO / DEDETIZACAO	METRO QUADRADO			G. M. A. N. COMERCIO SERVICO LTDA	158152 - 16/06 INST.FED. DE EDUC. CIENC.E TEC.DE RORAIMA	
3417	DESINSETIZACAO / DESRATIZACAO / DEDETIZACAO	METRO QUADRADO	20.000	R\$ 1,20	G. M. A. N. COMERCIO SERVICO LTDA	160352 - 25/10 COMANDO DE FRONT. -RR E 7. BAT.DE INF.DE SELVA	/2023
3417	DESINSETIZACAO / DESRATIZACAO / DEDETIZACAO	METRO QUADRADO	8.000	R\$ 2,00	DEDETIZADORA LORD LTDA	160352 - 25/10 COMANDO DE FRONT. -RR E 7. BAT.DE INF.DE SELVA	/2023
3417	DESINSETIZACAO / DESRATIZACAO / DEDETIZACAO	METRO QUADRADO	12.000	R\$ 4,00	DEDETIZADORA LORD LTDA	160352 - 25/10 COMANDO DE FRONT. -RR E 7. BAT.DE INF.DE SELVA	/2023
3417	DESINSETIZACAO / DESRATIZACAO / DEDETIZACAO	METRO QUADRADO	20.000	R \$ 19,50	BIOTEC DEDETIZADORA E SERVICOS LTDA	160352 - 25/10 COMANDO DE FRONT. -RR E 7. BAT.DE INF.DE SELVA	/2023
3417	DESINSETIZACAO / DESRATIZACAO / DEDETIZACAO	METRO QUADRADO	12.000	R \$ 26,00	BIOTEC DEDETIZADORA E SERVICOS LTDA	160352 - 25/10 COMANDO DE FRONT. -RR E 7. BAT.DE INF.DE SELVA	/2023

3417	DESINSETIZACAO / DESRATIZACAO / DEDETIZACAO	METRO QUADRADO	12.000	R \$ 26,10	BIOTEC DEDETIZADORA E SERVICOS LTDA	160352 - 25/10 /2023 COMANDO DE FRONT. -RR E 7. BAT.DE INF.DE SELVA
3417	DESINSETIZACAO / DESRATIZACAO / DEDETIZACAO	METRO QUADRADO	20.000	R \$ 26,50	BIOTEC DEDETIZADORA E SERVICOS LTDA	160352 - 25/10 /2023 COMANDO DE FRONT. -RR E 7. BAT.DE INF.DE SELVA

Considerando a mediana para composição da previsão orçamentária da contratação dos serviços de detitização chegasse ao valor expresso na tabela 9.

Tabela 9: Valor orçamentário dos serviços de detitização, desratização e desintetização.

Código do CATSER	Descrição do Item	Unidade de Fornecimento	Quantidade	Valor unitário	Total em R\$
3417	DESINSETIZACAO / DESRATIZACAO / DEDETIZACAO	METRO QUADRADO	932	0,90	838,80

Considerando que as aplicações são realizadas 4 (quatro) vezes ao ano temos na contratação um comprometimento orçamentário de **R\$ 3.355,20 (três mil, trezentos e cinquenta e cinco reais e vinte centavos)** para execução dos serviços.

#### b. Manutenção de refrigeradores em geral e condicionadores de ar

Para mensurar os custos dos serviços foi adotado como referência o inciso IV, artigo 23, da Lei 14.133/2021, em virtude da Funasa/Suest/RR prevê na oferta dos serviços a manutenção corretiva e preventiva de refrigeradores e bebedouros existentes, inviabilizando desta forma a possibilidade de consultas conforme previsto no inciso I da referida Lei. Não sendo desta forma possível projetar os custos orçamentários necessários a composição do serviço no aluguel do prédio a ser locado.

A Suest/RR no âmbito do processo 25270.000035/2024-75 efetivava a elaboração dos artefatos para contratação de serviços de manutenção corretiva e preventiva de condicionadores de ar e refrigeradores em geral. No entanto, a determinação de saída do próprio nacional impôs um processo de reorientação do processo, adotando a previsão de que os serviços passassem a ser prestados pelo locador do imóvel.

Desta forma aproveitamos as consultas realizadas para compor a estimativa de custos, apesar destas não conter o número mínimo de propostas previstas no inciso IV, artigo 23, da Lei 14.133

/2021, adotamos suas referências para estimar os custos orçamentários no âmbito da contratação, conforme expresso na tabela 10.

Tabela 10: Mapa de apuração das propostas de preço apresentadas

ITEM	DESCRIÇÃO	UNID.	QTD.	PROPOSTA 1		PROPOSTA 02		MÉDIA UNIT.	MÉDIA ANUAL
				P.I.P DE DEUS E CIA		O L I N D A REFRIGERAÇÃO			
				VALOR MENSAL	VALOR ANUAL	VALOR MENSAL	VALOR ANUAL		
1	<p><b>MANUTENÇÃO PREVENTIVA MENSAL:</b> Atividade de manutenção executada antes da ocorrência de falha ou de desempenho insuficiente dos componentes dos equipamentos, visando prevenir situações que possam gerar defeitos a conservação e o seu perfeito funcionamento, é a limpeza regular dos filtros, painel frontal e sua carenagem ao redor do painel. Essa higienização é muito importante e deve ser feita 01 (uma) vez por mês. Serão observadas as periodicidades constantes no Termo de Referência, em conformidade com os procedimentos de manutenção preventiva indicados nos manuais preventiva indicados nos manuais dos equipamentos.</p>	UNID.	24	R\$ 1.830,00	R\$ 18.300,00	R\$ 4.350,00	R\$ 43.500,00	R\$ 3.090,00	R\$ 30.900,00

<p>2</p>	<p><b>MANUNTENÇÃO PREVENTIVA MENSAL:</b> Atividade de manutenção executada antes da ocorrência de falha ou de desempenho insuficiente dos componentes dos equipamentos, visando prevenir situações que possam gerar defeitos a conservação e o seu perfeito funcionamento, é a limpeza regular dos filtros, painel frontal e sua carenagem ao redor do painel. Essa higienização é muito importante e deve ser feita 01 (uma) vez por mês. Serão observadas as periodicidades constantes no Termo de Referência, em conformidade com os procedimentos de manutenção preventiva indicados nos manuais preventiva indicados nos manuais dos equipamentos.</p>	<p>UNID. 25</p>	<p>R\$ 1.945,00</p>	<p>R\$ 19.450,00</p>	<p>R\$ 6.630,00</p>	<p>R\$ 66.300,00</p>	<p>R\$ 4.287,50</p>	<p>R\$ 42.875,00</p>
	<p><b>MANUNTENÇÃO PREVENTIVA SEMESTRAL:</b> Atividade executadas por agendamento conforme Estudo Preliminar, Termo de Referência e</p>							

3	<p>Contrato. É a limpeza completa das Centrais de Ar. Nela, o aparelho é totalmente desmontado, com recarga de gás incluso (caso necessário) e completamente higienizado com produtos específicos para retirada de sujidades incrustadas, o que garante o bom desempenho e a máxima durabilidade dos aparelhos. Essa higienização será realizada de 06 (seis) em 06 (seis) meses, tendo em vista sua garantia de peças de acordo com o manual do fabricante e a garantia do serviço de, no mínimo de 90 (noventa) dias. O pedido para correção do defeito pode ser iniciado pelo usuário, pela empresa contratada, (baseada na manutenção preventiva) ou pela fiscalização.</p>	UNID. 24	R\$ 7.020,00	R\$ 14.040,00	R\$ 17.550,00	R\$ 35.100,00	R\$ 12.285,00	R\$ 24.570,00
4	<p><b>MANUTENÇÃO CORRETIVA:</b> Atividade executadas, após a ocorrência de falha ou de desempenho insuficiente dos equipamentos de climatização /refrigeração, será a troca de peças desde que justificadas, conforme Estudo</p>	UNID. 49	R\$ 4.185,00	R\$ 8.370,00	R\$ 9.150,00	R\$ 18.300,00	R\$ 6.667,50	R\$ 13.335,00

	Preliminar, Termo de Referência e/ou Contrato.								
5	<b>INSTALAÇÃO:</b> Quando solicitada pela contratada	UNID.	24	R\$ 7.020,00	R\$ 7.020,00	R\$ 18.300,00	R \$ 18.300,00	R\$ 12.660,00	R\$ 12.660,00
6	<b>DESINSTALAÇÃO:</b> Quando solicitada pela contratada	UNID.	24	R\$ 4.500,00	R\$ 4.500,00	R\$ 7.020,00	R\$ 7.200,00	R\$ 5.760,00	R\$ 5.760,00
7	<b>FORNECIMENTO DE PEÇAS:</b> Para atender os serviços previstos a todos os equipamentos listados, essencialmente de manutenção corretiva.  <b>OBS:</b> Valor Fixo (não será objeto de lance)  <b>CAMAT:</b> 26786	UNID.	SAL DO	R\$ 25.000,00	R\$ 25.000,00	R\$ 25.000,00	R\$ 25.000,00	R\$ 25.000,00	R\$ 25.000,00
<b>TOTAL</b>								<b>R\$ 155.100,00</b>	

Considerando que a proposta prevê a disponibilidade de R\$25.000,00 (vinte e cinco mil) em peças e equipamentos todos os anos para reposição em equipamentos danificados. Da mesma forma desse valor total apurado deve ser tratado de forma especial o processo de instalação e desinstalação de condicionadores de ar em virtude de não ser um custo fixo, mas sim variável, em virtude dos serviços serem prestados quando houver necessidades. Desta forma, temos como valor geral fixo de comprometimento orçamentário para manutenção de condicionadores de ar e refrigeradores em geral um custo anual de R\$111.680,00 (cento e onze mil, seiscentos e oitenta reais) perfazendo uma média por equipamento de R\$2.279,18 (dois mil, duzentos e setenta e nove reais e dezoito centavos) por ano.

**c. Limpeza e conservação**

Considerando a normatização estabelecida pela IN 05/2017 que rege os processos de contratação da prestação de serviços contínuos com dedicação exclusiva de mão de obra, a Funasa/Suest/RR, adotou como parâmetro as regras estabelecidas no artigo 17 e as orientações contidas no anexo VI-B da referida instrução normativa.

Para definição dos quantitativos de prestadores de serviços foi definido um total de 4 serventes de limpeza, o referido cálculo utilizou como referência a tabela 11.

Tabela 11: Definição do quantitativo de serventes por faixa de produtividade por trabalhador

<b>TIPO DE ÁREA FÍSICA</b>	<b>FAIXA REFERENCIAL DE PRODUTIVIDADE</b>
<b>Áreas Internas</b>	
Pisos frios	800 a 1200 m <sup>2</sup>
Laboratórios	360 a 450 m <sup>2</sup>
Áreas com espaços livres - saguão, hall e salão	1000 a 1500 m <sup>2</sup>
Banheiros	200 a 300 m <sup>2</sup>
<b>Áreas Externas</b>	
Pisos pavimentados adjacentes/contíguos às edificações	1800 a 2700 m <sup>2</sup>
<b>Esquadrias Externas</b>	
face externa sem exposição a situação de risco	130m <sup>2</sup> a 160m <sup>2</sup>
face externa sem exposição a situação de risco	300 m <sup>2</sup> a 380 m <sup>2</sup>
face interna	300 m <sup>2</sup> a 380 m <sup>2</sup>

A composição do custo dos serviços deve observar o piso salarial do CBO 5143-20, devendo ser adicionado aos custos o fornecimento semestral de: a) camisa com identificação da empresa; calça; sapatos; luvas e máscaras descartáveis.

Deverá ser disponibilizado pelo locador aos serviços de limpeza os insumos de consumo apresentados na tabela 12. Os quais foram referenciados para composição de custos por meio de pesquisas realizadas no painel de preços em contratos mantidos pelo poder público federal no Estado de Roraima.

Tabela 12: Insumos de consumo aos serviços de limpeza

--

REPOSIÇÃO SEMESTRAL						
Discriminação	Unid.	Quant. Anual Estimada		Valor Estimado	Valor Semestral Estimado	Valor Anual Estimado
		Inicial	Reposição	unitário		
Espanador de teto com cabo de 3 m	Unid.	1	1	R\$ 32,00	R\$ 32,00	R\$ 64,00
Vassoura Sanitária	Unid.	16	8	R\$ 9,70	R\$ 77,60	R\$ 232,80
Lamina para roçadeira	Unid.	6	6	R\$ 38,00	R\$ 228,00	R\$ 456,00
Lima chata p/ enxada 8" 200m - indicada p/ afiar enxadas e facões, c/ cabo	Unid.	5	5	R\$ 23,14	R\$ 115,70	R\$ 231,40
Desentupidor de ralo	Unid.	1	1	R\$ 4,00	R\$ 4,00	R\$ 8,00
Mangueira de Borracha 50 mts	Unid.	1	1	R\$ 136,43	R\$ 136,43	R\$ 272,86
Pá de lixo, jeitosa, de 24 cm, com cabo de 90cm	Unid.	15	5	R\$ 6,39	R\$ 31,95	R\$ 127,80
Enxada	Unid.	3	3	R\$ 39,00	R\$ 117,00	R\$ 234,00
Ciscador de ferro, 40 cm, com cabo	Unid.	3	3	R\$ 13,69	R\$ 41,07	R\$ 82,14
Facão	Unid.	1	1	R\$ 26,00	R\$ 26,00	R\$ 52,00
Tesourão para poda de jardim	Unid.	2	2	R\$ 42,49	R\$ 84,98	R\$ 169,96
Lubrificante p/ porta (dobradiças)	Unid.	1	1	R\$ 53,57	R\$ 53,57	R\$ 107,14
Luva de couro	par	1	1	R\$ 11,54	R\$ 11,54	R\$ 23,08

Balde dobro	Unid.	15	5	R\$ 120,00	R\$ 600,00	R\$ 2.400,00
Haste euro plástica c/ cabo de alumínio	Unid.	15	5	R\$ 46,90	R\$ 234,50	R\$ 938,00
Placas identificação "cuidado de piso molhado"	Und.	10	3	R\$ 37,50	R\$ 112,50	R\$ 487,50
Limpa Vidros Rodo Com Limpador Micro Fibra	Und.	6	3	R\$ 43,59	R\$ 130,77	R\$ 392,31
Vassoura Doméstica M e G	Unid.	15	4	R\$ 10,39	R\$ 41,56	R\$ 197,41
Rodo Doméstico M e G	Unid.	15	4	R\$ 6,81	R\$ 27,24	R\$ 129,39
Pano para Chão 50 x 70 aprox.	Unid.	30	15	R\$ 3,40	R\$ 51,00	R\$ 153,00
Limpador de Aço inoxidável para Limpeza do Elevador (Vaselina Líquida)	Litro	6	6	R\$ 153,30	R\$ 919,80	R\$ 1.839,60
Escovão de Limpeza (para chão)	Unid.	4	1	R\$ 19,70	R\$ 19,70	R\$ 98,50
Balde de 20 Litros	Unid.	15	5	R\$ 24,90	R\$ 124,50	R\$ 498,00
Valor Total de Materiais					R\$ 3.221,41	R\$ 9.194,89
<b>EQUIPAMENTOS</b>						
<b>Discriminação</b>			<b>Unid.</b>	<b>Quant. Estimada</b>	<b>Valor Mensal Estimado</b>	<b>Valor anual Estimado</b>
Escada de alumínio c/ 8 (oito) degraus			Unid.	1	R\$ 149,90	R\$ 149,90

Os custos referenciais a prestação de serviços considerados o custo da mão de obra e o material de consumo devem observar o descrito na tabela 13.

Tabela 13: custos dos serviços de limpeza e conservação

Serviço	Custo mensal	Memória de cálculo	Custo Anual	Valor por m <sup>2</sup> /ano
Limpeza e conservação	R\$17.040,12	(R\$4.260,03 X 4 auxiliares de limpeza/materiais/insumos X12 meses = R\$204.481,44)	R\$204.481,44	R\$27.84/m <sup>2</sup>

#### d. **Manutenção Predial**

Os serviços serão prestados por demanda de manutenção preventiva, conservação e corretiva das instalações elétricas, hidrossanitários e construção civil incluindo fornecimento de mão de obra, peças, acessórios, insumos e equipamentos necessários para execução dos serviços.

A formatação do preço deverá obrigatoriamente utilizar o Sinapi como referência da apresentação de custos de intervenção para pessoal, insumos, materiais e equipamentos. A proposta deverá apresentar o desconto proposto a ser empregado pela Contratada na oferta dos serviços.

A Suest/RR/Funasa disponibilizará orçamentariamente anualmente o valor de R\$45.000,00 (quarenta e cinco mil) para suporte aos serviços de manutenção predial.

## 9. Descrição da solução como um todo

9.1 O chamamento Público para Locação de 1 (um) imóvel, em conformidade com a IN SEGES/ME 103/2022, combinada com o com as normatizações contidas na Lei 14.133/2021, para a instalação da Superintendência Fundação Nacional de Saúde em Roraima na cidade de Boa Vista /RR. Adotará como regime de execução a empreitada por preço global, será adotada como referências: o menor preço global da locação do imóvel com os serviços acessórios e o menor tempo de entrega do imóvel, que será no prazo de 45 (quarenta e cinco dias). Tendo como critério de definição, em virtude do prazo para desocupação do prédio próprio pela Suest/RR. Atendendo ao regime de execução conforme modalidade *facilities* no art. 8º, § II da IN SEGES/ME n. 103/2022.

9.2 Adotando a modalidade Facilities, pretende-se desonerar a administração da gestão de contratos diminuindo a área de abrangência da fiscalização e acompanhamento de 03 outros contratos. Além de otimizar a força de trabalho, mudando o modelo baseado em postos de trabalho, presente nos contratos vigentes de Limpeza e Manutenção Predial, para um modelo baseado em resultados. Pretende-se otimizar a gestão desses contratos unindo-os a uma única contratada. Com isso, além da redução de custos, espera-se que haja celeridade na gestão e solução de problemas, melhoria na eficácia dos processos, assertividade no apontamento de responsabilidades por falhas e danos e principalmente aumentar a satisfação dos usuários e a possibilidade de obter aprimoramento na FUNASA em sua atividade fim.

9.3 Os serviços a serem contratados em conjunto com o aluguel do imóvel são: a) limpeza e conservação; b) manutenção predial; e c) manutenção de condicionadores de ar e refrigeradores e detetização;

9.4 O locador ficará responsável e deverá incluir no valor do aluguel os custos com recarga de extintores de incêndio que devem ser reabastecidos anualmente;

9.5 A empresa/locadora contratada deve comprovar habilitação técnica e os termos estabelecidos em contrato sob pena de poder sofrer sanções;

9.6 Será admitida a subcontratação para os serviços de limpeza e conservação, manutenção predial, manutenção de condicionadores de ar e refrigeradores e detetização;

9.7 Será exigida garantia de execução contratual que contemple também a cobertura para os casos de descumprimento das obrigações de natureza trabalhista e previdenciária pela empresa contratada, com validade durante a vigência do contrato e mais 90 dias após o seu encerramento;

9.8 Para garantia do pagamento de encargos trabalhistas a empresa deverá apresentar declaração de aceite do direcionamento dos valores referente a direitos trabalhistas para depósito em uma conta vinculada ao contrato, sendo a mesma disponibilizada a pedido da contratada, conforme determina a IN 05/2017;

9.9 A prestação dos serviços na modalidade Facilities compreende, além da mão de obra, o fornecimento de uniformes e a disponibilização de todos os materiais, insumos, ferramentas e equipamentos assim como EPI's de proteção individuais necessários à sua execução;

9.10 São proibidos quaisquer atos de preconceito de raça, cor, sexo, orientação sexual ou estado civil na seleção de colaboradores no quadro da empresa;

9.11 Todos os serviços serão executados no interesse da Funasa/Suest/RR e de acordo com a legislação vigente, levando-se em consideração o Acordo, Convenção ou Dissídio Coletivo de Trabalho;

9.12 Todos os Registros de Frequências dos Funcionários (Controle de Ponto) é de exclusiva responsabilidade da CONTRATADA, conforme legislação vigente, que assegure a fidedignidade e precisão das informações anotadas; Em qualquer caso, as informações relativas ao Registro de Frequência dos Funcionários serão ininterruptamente disponibilizadas ao Fiscal e Gestor Contratual, que terão acesso aos controles de suas respectivas Unidades de Interesse para fins de acompanhamento e fiscalização, resguardado o acesso integral ao Gestor do Contrato, inclusive de outros Setores;

9.13 Será de responsabilidade da CONTRATADA a substituição tempestiva de todo e qualquer funcionário faltante no Prazo Máximo de 60 (sessenta) minutos, ainda que em hipóteses devidamente justificadas, licença médica, licença paternidade, licença maternidade ou de qualquer outro gênero, não sobrestando ônus quaisquer à CONTRATANTE, a qualquer título;

9.14 O início da efetiva prestação de serviços dar-se-á a partir da data estabelecida na Ordem de Execução de Serviço expedida pela Funasa/Suest/RR após a assinatura do contrato;

9.15 Para contratação de trabalhadores e trabalhadoras no âmbito do contrato para todos os serviços necessários que integram a proposta deverão observar os seguintes Requisitos básicos:

a) Ter idade mínima de 18 (dezoito) anos;

b) Boa dicção, polidez no trato com o público, com os prestadores de serviços e demais agentes públicos em atividade;

c) Estar quite com as obrigações eleitorais e militares (no caso de pessoas do sexo masculino);

- d) Possuir registro no Cadastro de Pessoas Físicas;
- e) O profissional encaminhado para executar os serviços, deverá, além de qualificado estar em situação regular, conforme prevê a legislação trabalhista, devendo apresentar a respectiva documentação de comprovação na apresentação do colaborador;
- f) O profissional deverá ser capacitado pela CONTRATADA quanto a manipulação dos materiais, insumos, ferramentas e equipamentos necessários para a execução dos serviços;
- g) os colaboradores apresentados pela contratada deverão observar o código de ética do serviço público durante sua permanência nas dependências da Suest/RR/Funasa.

9.16 Todos os serviços a serem contratados enquadram-se nos pressupostos do Decreto nº 9.507/2018, não se constituindo em quaisquer das atividades previstas no art. 3º do aludido decreto, c/c art. 9º da Instrução Normativa nº 05/2017 SEGES/MP, cuja execução indireta é vedada;

9.17 Os serviços de manutenção predial, limpeza de reservatórios, dedetização e outros serviços que envolvam a ocupação das salas administrativas por longo período, causem ruídos ou interrupção no fornecimento de água ou luz devem ser realizados, preferencialmente, nos finais de semana;

9.18 Considerando as características estruturais do prédio, os recursos e equipamentos atualmente existentes, bem como a cultura organizacional, reuniu-se em um único contrato um conjunto de serviços que guardam relação entre si, e foram agrupados segundo os conceitos de hard services e soft services, respectivamente serviços sob demanda e serviços de rotina;

9.18.1 Fazem parte do conjunto de serviços de rotina hard service: manutenção dos sistemas de climatização e refrigeradores; manutenção predial; e serviços de controle de pragas urbanas, todos sem dedicação exclusiva.

9.18.2 Faz parte dos serviços de soft service a atividade de limpeza e conservação, conforme as rotinas estabelecidas e com dedicação exclusiva de mão de obra.

9.19 Do serviço de locação do Imóvel

- a) A assinatura do contrato deverá ocorrer em até 05 (cinco) dias após a convocação pelo setor responsável;
- b) A entrega do imóvel dar-se-á após a assinatura do contrato e/ou data do Termo de Entrega das chaves, respeitado-se o prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias da assinatura do contrato;
- c) No Laudo de Avaliação constará relatório fotográfico, apontando a situação em que se encontra o imóvel quando do início da locação, a fim de se resguardar os direitos e obrigações das partes contratantes.
- d) O responsável pelo recebimento do imóvel, deverá atestar a sua qualidade, devendo rejeitar o que esteja em desacordo com o especificado neste ETP
- e) O imóvel será recebido de forma provisória e definitiva pelo fiscal e/ou gestor do contrato;
- f) O recebimento provisório se dará em até 10 (dez) dias após a entrega do imóvel;
- g) O imóvel será recebido definitivamente em até 30 (trinta) dias após o recebimento provisório;
- h) Se, após o recebimento provisório, constatar-se que o imóvel foi entregue em desacordo com a proposta, com defeito/má qualidade, fora de especificação ou incompletos, após a notificação

por escrito à CONTRATADA, serão interrompidos os prazos de recebimento e suspenso o pagamento, até que sanada a situação;

i) O contratado será obrigado a substituir/refazer, às suas expensas, no todo ou em parte, os serviços ou materiais que não estiverem em conformidade com as especificações constantes no ETP, ou ainda, que estiverem com defeitos ou imperfeições;

j) O prazo para refazer os serviços que estejam em desacordo com as especificações será de até 15 (quinze) dias contados da notificação do fornecedor;

k) O recebimento provisório ou definitivo não excluirá a responsabilidade civil pela solidez e pela segurança do imóvel nem a responsabilidade pela perfeita execução do contrato, nos limites estabelecidos pela lei ou pelo contrato;

l) É vedada a subcontratação do imóvel.

9.20 O contratado deve cumprir todas as obrigações constantes no Edital, seus anexos e sua proposta, assumindo exclusivamente seus os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto;

9.21 O contratado obrigará-se-á, no prazo e condições estipuladas, a executar os serviços contratados pela Funasa/Suest/RR;

9.22 Manter, durante toda execução do Contrato, em compatibilidade com as obrigações por ela assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação;

9.23 Indicar, por escrito, o nome, o telefone e o e-mail do preposto que será responsável por realizar e receber as comunicações do fiscal e/ou gestor do contrato;

9.24 Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;

9.25 Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de condicionadores de ar, combate a incêndio e rede de lógica, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica, com laudo técnico atestando a adequação, segurança e funcionamento dos equipamentos;

9.26 Realizar a manutenção da casa de força às suas expensas;

9.27 Se o imóvel for alienado durante a locação, o adquirente poderá denunciar o contrato, com o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para a desocupação;

9.28 O contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245, de 1991;

9.29 Informar à Funasa/Suest/RR quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;

9.30 Responder pelos danos ao patrimônio da Funasa/Suest/RR decorrentes de seus atos, bem como de vícios e defeitos anteriores à locação, como desabamentos decorrentes de vícios redibitórios, incêndios provenientes de vícios pré-existentes na instalação elétrica, etc;

9.31 Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação;

9.32 Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita a Funasa/Suest/RR/Funasa, 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;

9.33 Averbar o presente contrato junto à matrícula do imóvel logo após a sua publicação;

9.34 Na hipótese de ser o LOCADOR pessoa física, sua morte acarreta a transmissão da locação aos herdeiros, permanecendo o contrato em pleno vigor;

9.35 Considerando que qualquer reforma que vise a manutenção ou melhoria estrutural do prédio, com o objetivo de garantir a segurança, a funcionalidade e a valorização do imóvel são classificadas como despesas extraordinárias;

9.35.1 Considerando que de acordo com a Lei do Inquilinato, LEI N 8.245, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes, de 18 de outubro de 1991, onde as despesas extraordinárias são aquelas que não se referem aos gastos rotineiros de manutenção do imóvel;

9.35.2 Portanto, considerando que a reforma da fachada tem com objetivo de garantir a segurança, a funcionalidade e a valorização do imóvel a longo prazo, a reforma da fachada, ou seja, área externa do edifício, as despesas e custos que envolve intervenções como pintura, substituição de revestimentos, instalação de novas esquadrias e outras ações que visam modernizar e valorizar o aspecto estético do prédio serão arcadas pelo locador;

9.36 O faturamento mediante a apresentação de recibos ou notas fiscais deverá ser entregue até o 5º dia do mês subsequente a prestação dos serviços, discriminando o valor do aluguel, o valor da manutenção predial, o valor da manutenção de condicionadores de ar e refrigeradores, o valor dos serviços de detritização e o valor dos serviços de limpeza e conservação;

9.37 O pagamento será efetuado em até 10 (dez) dias após o ateste do faturamento;

9.38. A parte da contratação cabe a Funasa/Suest/RR o pagamento das taxas referente a energia elétrica/iluminação pública, consumo de água, taxa de coleta de resíduos sólidos, o pagamento do IPTU será de responsabilidade do locatário;

9.39 A conta corrente para pagamento da fatura deverá estar em nome da CONTRATADA;

9.40 Nenhum pagamento será efetuado à CONTRATADA enquanto pendente de liquidação, qualquer obrigação que lhe for imposta, em virtude de penalidade contratual (multa) ou em razão de inadimplência referente à execução do objeto contratual;

9.41 Serão retidos na fonte os tributos e as contribuições elencados nas disposições determinadas pelos órgãos fiscais e fazendários, em conformidade com as instruções normativas vigentes.

9.42 **SOFT SERVICE SERVIÇOS DE LIMPEZA DE CONSERVAÇÃO**

9.43 Os serviços de limpeza e conservação deverão observar a seguinte rotina de trabalho:

<b>SERVIÇOS PREVISSÍVEIS</b>	
	Remover o pó, com pano umedecido Limpar atrás dos móveis;

Mesas, cadeiras, poltronas, armários, arquivos, prateleiras e demais mobiliários da SEMS/RR	<p>Limpar embaixo das mesas e cadeiras;</p> <p>Passar pano úmido com álcool nos tampos das mesas e assentos dos refeitórios antes e após as refeições;</p> <p>Remover teias de aranha;</p> <p>Limpar, com álcool em gel/líquido a 70%, as forrações de couro ou plástico em assentos e poltronas;</p>	DIARIAMENTE
Persianas, peitoris, caixilhos das janelas	Remover o pó com produto adequado a cada superfície;	DIARIAMENTE
Aparelhos elétricos /eletrônicos, extintores de incêndio, entre outros	<p>Remover o pó com pano seco e limpeza com produtos específicos para os Aparelhos elétricos /eletrônico (monitor, TV...)</p> <p>Remover teias de aranha</p>	SEMANAL
Chão	Passar pano umedecido em solução desinfetante, utilizando produtos à base de cloro ou outro desinfetante de uso geral, desde que seja regularizado pela ANVISA;	2X POR DIA
Paredes, forros e rodapés	<p>Limpar com produtos adequados;</p> <p>Remover manchas;</p> <p>Remover teias de aranha, incluindo do teto;</p>	QUINZENAL
Copa, cozinha	Limpar o chão com solução desinfetante, utilizando produtos à base de cloro ou outro desinfetante de uso geral, desde que seja regularizado pela ANVISA;	DIARIAMENTE
Metais em geral	Limpar e polir;	SEMANAL
Balcões, pisos vinílicos, de mármore, cerâmicos, de marmorite e emborrachados	Lavar com detergente, encerar e lustrar	DIARIAMENTE
	Varre e passar pano umedecido em solução desinfetante, utilizando produtos à base de cloro ou outro desinfetante de uso geral, desde que seja regularizado pela ANVISA;	

Sala de Reunião	Limpar, com álcool em gel/líquido a 70%, as forrações de couro ou plástico em assentos e poltronas;  Remover o pó com produto adequado a cada superfície;  Limpar atrás do móveis; Remover teias de aranha	Frequência: por demanda, 01 dia antes das reuniões e após as reuniões.
BANHEIROS	Abastecer com papel toalha, papel higiênico e sabonete líquido os sanitários, quando necessário;  Efetuar a lavagem de bacias, assentos e pias dos sanitários com solução desinfetante ou outro desinfetante de uso geral, desde que seja regularizado pela ANVISA  Limpar os pisos dos sanitários, com solução desinfetante, utilizando produtos à base de cloro ou outro desinfetante de uso geral, desde que seja regularizado pela ANVISA;  Limpar os espelhos com pano umedecido em álcool;	2x AO DIA

**OS SERVIÇOS DE LIMPEZA E CONSERVAÇÃO DEVEM OBSERVAR NAS ÁREAS INTERNAS:**

- DIARIAMENTE, UMA VEZ QUANDO NÃO EXPLICITADO.

Remover, com pano úmido, o pó das mesas, armários, arquivos, prateleiras, persianas, peitoris, caixilhos das janelas, bem como dos demais móveis existentes, inclusive aparelhos elétricos, extintores de incêndio, etc.;

Remover capachos e tapetes, procedendo a sua limpeza;

Proceder à lavagem de bacias, assentos e pias dos sanitários com saneante domissanitário desinfetante, duas vezes ao dia;

Varrer, remover manchas e lustrar os pisos encerados de madeira;

Varrer, passar pano úmido e polir os balcões e os pisos vinílicos, de mármore, cerâmicos, de marmorite e emborrachados;

Varrer os pisos de cimento;

Limpar com saneantes domissanitários os pisos dos sanitários, copas e outras áreas molhadas, duas vezes ao dia;

Abastecer com papel toalha, higiênico e sabonete líquido os sanitários, quando necessário;

Retirar o pó dos telefones com flanela e produtos adequados;

Limpar os elevadores com produtos adequados;

Passar pano úmido com álcool nos tampos das mesas e assentos dos refeitórios antes e após as refeições;

Retirar o lixo duas vezes ao dia, acondicionando-o em sacos plásticos de cem litros, removendo-os para local indicado pela Administração;

Deverá ser procedida a coleta seletiva do papel para reciclagem, quando couber, nos termos da IN/MARE nº 6 de 3 de novembro de 1995;

Limpar os corrimãos;

Suprir os bebedouros com garrações de água mineral;

Executar demais serviços considerados necessários à frequência diária.

- SEMANALMENTE, UMA VEZ, QUANDO NÃO EXPLICITADO.

Limpar atrás dos móveis, armários e arquivos;

Limpar, com produtos adequados, divisórias e portas revestidas de fórmica;

Limpar, com produto neutro, portas, barras e batentes pintados a óleo ou verniz sintético;

Lustrar todo o mobiliário envernizado com produto adequado e passar flanela nos móveis encerados;

Limpar, com produto apropriado, as forrações de couro ou plástico em assentos e poltronas;

Limpar e polir todos os metais, como válvulas, registros, sifões, fechaduras, etc.;

Lavar os balcões e os pisos vinílicos, de mármore, cerâmicos, de marmorite e emborrachados com detergente, encerar e lustrar;

Passar pano úmido com saneantes domissanitários nos telefones;

Limpar os espelhos com pano umedecido em álcool, duas vezes por semana;

Retirar o pó e resíduos, com pano úmido, dos quadros em geral;

Executar demais serviços considerados necessários à frequência semanal.

- MENSALMENTE, UMA VEZ.

Limpar todas as luminárias por dentro e por fora;

Limpar forros, paredes e rodapés;

Limpar cortinas, com equipamentos e acessórios adequados;

Limpar persianas com produtos adequados; Remover manchas de paredes;

Limpar, engraxar e lubrificar portas, grades, basculantes, caixilhos, janelas de ferro (de malha, enrolar, pantográfica, correr, etc.);

Proceder a uma revisão minuciosa de todos os serviços prestados durante o mês.

- ANUALMENTE, UMA VEZ QUANDO NÃO EXPLICITADO.

Efetuar lavagem das áreas acarpetadas previstas em contrato;

Aspirar o pó e limpar calhas e luminárias;

Lavar pelo menos duas vezes por ano, as caixas d'água dos prédios, remover a lama depositada e desinfetá-las.

#### DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS – METODOLOGIA DE REFERÊNCIA - ÁREAS EXTERNAS

- DIARIAMENTE, UMA VEZ QUANDO NÃO EXPLICITADO.

Remover capachos e tapetes, procedendo a sua limpeza;

Varrer, passar pano úmido e polir os pisos vinílicos, de mármore, cerâmicos, de marmorite e emborrachados;

Varrer as áreas pavimentadas; Retirar o lixo duas vezes ao dia, acondicionando-o em sacos plásticos de cem litros, removendo-os para local indicado pela Administração;

Deverá ser procedida a coleta seletiva do papel para reciclagem, quando couber, nos termos da IN MARE nº 6 de 3 de novembro de 1995;

Executar demais serviços considerados necessários à frequência diária.

- SEMANALMENTE, UMA VEZ.

Limpar e polir todos os metais (torneiras, válvulas, registros, sifões, fechaduras, etc.);

Lavar os pisos vinílicos, de mármore, cerâmicos, de marmorite e emborrachados, com detergente, encerar e lustrar;

Retirar papéis, detritos e folhagens das áreas verdes;

Executar demais serviços considerados necessários à frequência semanal.

- MENSALMENTE, UMA VEZ.

Lavar as áreas cobertas destinadas à garagem/ao estacionamento;

Proceder a capina e a roçada, retirar de toda área externa, plantas desnecessárias, cortar grama e podar árvores que estejam impedindo a passagem de pessoas.

#### DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS – METODOLOGIA DE REFERÊNCIA ESQUADRIAS EXTERNAS

- QUINZENALMENTE, UMA VEZ.

Limpar todos os vidros (face interna/externa), aplicando-lhes produtos antiembaçantes.

#### DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS – METODOLOGIA DE REFERÊNCIA - FACHADAS ENVIDRAÇADAS

- SEMESTRALMENTE, UMA VEZ.

Limpar fachadas envidraçadas (face externa), em conformidade com as normas de segurança do trabalho, aplicando-lhes produtos antiembaçantes.

Lavar pelo menos duas vezes por ano, as caixas d'água dos prédios, remover a lama depositada e desinfetá-las:

- a. Em muitos casos às caixas-d'água estão em local de difícil acesso ou com risco de queda. Para as caixas de grande porte, como as de condomínios, recomenda-se que seja executada por profissional.
- b. A limpeza não pode ser feita com escovas de aço, palha de aço, vassoura e objetos semelhantes. Somente água sanitária na proporção deve ser utilizada. Atenção, nunca use detergentes, removedor, sabão ou outros produtos químicos.
- c. Outro ponto muito importante é manter a caixa bem tampada, para que não entrem insetos, sujeira ou mesmo animais pequenos. Isso evita a transmissão de doenças e a necessidade de limpeza extra.
- d. Passo-a-passo para uma limpeza adequada:

1. Fechar o registro ou prenda a boia;

2. Limpar primeiro a tampa e remova-a;

3. Manter um palmo de água no fundo e com saída tampada (para evitar que a sujeira escoe pelo ralo), lave o interior da caixa com um pano úmido. Não use escova de aço, vassoura, sabão, detergente ou outros produtos químicos.

4. Retirar a água da limpeza e a sujeira utilizando pá de plástico, balde e panos. Seque o fundo com um pano limpo;

5. Quando a caixa estiver seca e com a saída ainda fechada, deixe entrar um palmo de água e adicione 2 litros de água sanitária por cada 1.000 litros de água.

6. Deixar essa solução desinfetante repousar por duas horas. Com a ajuda de balde ou caneca de plástico, utilize-a para molhar as paredes internas da caixa e da tampa, incluindo as bordas. Faça isso a cada meia hora até completar duas horas;

7. Após duas horas, abra a saída e esvazie a caixa. Abra todas as torneiras e acione as descargas para desinfetar todas as tubulações da casa;

8. Abrir o registro (ou soltar a boia), use a primeira água para lavar banheiro ou pisos.

#### 9.44 Hard Service - SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO PREDIAL

9.45 Os serviços de manutenção predial possuem caráter preventivo, preditivas e corretivas, sendo realizada por demanda das instalações elétricas, hidrosanitárias e construção civil incluindo fornecimento de mão de obra, peças, acessórios, insumos e equipamentos necessários para execução dos serviços;

9.46 O locador será responsável pela manutenção predial com a finalidade de manter o perfeito estado de conservação a fim de evitar a interrupção de serviços e propiciar o perfeito funcionamento do imóvel, assim como antecipando detecção de desgastes ou defeitos;

9.47 O serviço de manutenção predial deverá ser considerado pela licitante ao formular a proposta, tendo como referência a tabela SINAPI e o desconto ofertado nos serviços, insumos e materiais;

9.48 Após a solicitação da Funasa/Suest/RR a contratada terá 24h para iniciar os serviços de manutenção e de 2h a 4h para apresentação do orçamento necessário a resolução do fato gerador da ordem de serviço;

9.49 Nenhuma intervenção nas estruturas e infraestruturas prediais poderão ser realizada pela contratada ou por outrem sem a devida autorização da Funasa/Suest/RR, mesmo que serviços preventivos;

**9.50 HARD SERVICE DEDETIZAÇÃO**

9.51 Os serviços de detetização serão realizados a cada 3 (três) meses por meio da emissão de ordem de serviço, devendo ser realizada a aplicação dos produtos químicos conforme cronograma de trabalho informado na ordem de serviço;

9.52 A aplicação dos produtos químicos em toda a extensão da junção das paredes com o piso nos ambientes internos e externos da edificação, bem como por trás dos móveis.

9.53 Os ralos deverão ter aplicação especial de produtos para controle de pragas;

**9.52 HARD SERVICE MANUTENÇÃO DE CONDICIONADORES DE AR E REFRIGERADORES EM GERAL**

9.51 A prestação dos serviços obdecerão a emissão de ordem de serviço e serão prestados conforme apresentado abaixo

<b>CONDICIONADORES DE AR</b>	<b>REFRIGERADORES EM GERAL</b>
<p><b>MANUTENÇÃO PREVENTIVA MENSAL:</b> Atividade de manutenção executada antes da ocorrência de falha ou de desempenho insuficiente dos componentes das centrais de ar, visando prevenir situações que possam gerar defeitos à conservação e o seu perfeito funcionamento, é a limpeza regular dos filtros, painel frontal e sua carenagem ao redor do painel. Essa higienização é muito importante e deve ser feita uma vez por mês. Serão observadas as periodicidades constantes no Termo de Referência, em conformidade com os procedimentos de manutenção preventiva indicados nos manuais dos equipamentos.</p>	<p><b>MANUTENÇÃO PREVENTIVA MENSAL:</b> Atividade de manutenção executada antes da ocorrência de falha ou de desempenho insuficiente dos componentes dos refrigeradores, visando prevenir situações que possam gerar defeitos à conservação e o seu perfeito funcionamento, é a limpeza regular interna, painel frontal e sua carenagem. Essa higienização é muito importante e deve ser feita uma vez por mês. Serão observadas as periodicidades constantes no Termo de Referência, em conformidade com os procedimentos de manutenção preventiva indicados nos manuais dos equipamentos.</p>
<p><b>MANUTENÇÃO PREVENTIVA SEMESTRAL:</b> Atividades executadas por agendamento conforme Estudo Preliminar, Termo de Referência e Contrato. É a limpeza completa das Centrais de Ar incluindo recarga de gás. Nela, o aparelho é totalmente desmontado e completamente higienizado com produtos específicos para retirada de sujidades incrustadas, o que garante o</p>	<p><b>MANUTENÇÃO CORRETIVA:</b> Atividades executadas, após a ocorrência de falha ou de desempenho insuficiente dos equipamentos de climatização/refrigeração, será a troca de peças desde que justificadas, conforme Estudo Preliminar, Termo de Referência e/ou Contrato.</p>

<p>bom desempenho e a máxima durabilidade dos aparelhos. Essa higienização será realizada de seis em seis meses, tendo em vista sua garantia de peças de acordo com o manual do fabricante e a garantia de serviço de, no mínimo, 90 (noventa) dias. O pedido para correção do defeito pode ser iniciado pelo usuário, pela empresa contratada, (baseada na manutenção preventiva) ou pela fiscalização.</p>	
<p><b>MANUTENÇÃO CORRETIVA:</b> Atividades executadas, após a ocorrência de falha ou de desempenho insuficiente dos equipamentos de climatização/refrigeração, será a troca de peças desde que justificadas, conforme Estudo Preliminar, Termo de Referência e/ou Contrato.</p>	<p><b>FORNECIMENTO DE PEÇAS:</b> Para atender os serviços previstos a todos os equipamentos listados, essencialmente de manutenção corretiva.</p>
<p><b>INSTALAÇÃO CENTRAIS DE AR:</b> Quando solicitada pela contratada.</p>	
<p><b>DESINSTALAÇÃO CENTRAIS DE AR:</b> Quando solicitada pela contratante.</p>	
<p><b>FORNECIMENTO DE PEÇAS:</b> Para atender os serviços previstos a todos os equipamentos listados, essencialmente de manutenção corretiva.</p>	

9.52 A Funasa/Suest/RR estabelecerá por meio de portaria designatória a indicação de fiscais que exercerá o papel de acompanhamento administrativo e técnico no âmbito do contrato. Esse representante manterá com a contratada relação oficial de comunicação por meio de documentos e email que serão inseridos no processo de execução do contrato no SEI;

## 10. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

10.1 Locação de 1 imóvel, na modalidade conforme estabelecido no inciso II, artigo 3º da IN 103 /2022, espaço físico com a oferta de serviços na modalidade Facilities de: manutenção predial; manutenção de condicionadores de ar e refrigeradores em geral; detetização e limpeza em geral pelo período mínimo de 5 anos, conforme prevê o inciso I, artigo 9º da SEGES/ME 103 /2022 e do artigo 106 da Lei 14.133/2021. Mediante comprovação anual da vantajosidade econômica para a Administração, respeitando o limite máximo de 10 anos, o contrato poderá ser prorrogado, nos termos do Art. 9, § 1º da SEGES/ME 103/2022 e artigo 107 da Lei 14.133/2021.

10.2 Na locação do imóvel será observado as referências apresentadas no item 5 deste ETP;

10.3 Os serviços na modalidade Facilities estão descritos no item 8 e 9 deste ETP;

10.4 A solução adotada, observando o inciso I, do artigo 106, demonstra vantajosidade econômica na formatação de um contrato com vigência mínima de 5 anos tendo em vista o caráter contínuo da contratação e o caráter essencial ao desenvolvimento das atividades da instituição, garantindo-se uma maior previsibilidade na organização dos serviços e na economia de recursos públicos no tocante a formulação de contratos anuais, especialmente pela dificuldade da existência de edificações que atendam as condições mínimas de locação de imóvel estabelecidas pela Funasa/Suest/RR neste TR.

## 11. Estimativa do Valor da Contratação

**Valor (R\$):** 901.672,80

11.1 O custo integral mensal da contratação envolvendo locação de imóvel e a oferta dos serviços na modalidade Facilities foi apurado como referência a composição dos demais artefatos conforme exposto na tabela 14.

Tabela 14: Definição referencial de custo dos serviços a serem contratados

Item	Especificação	Unidade de medida	Quantidade	Valor Unitário	Valor Mensal	Valor Anual
1	Locação de 01(um) imóvel para comportar a Sede da Superintendência Estadual Funasa em Roraima no município de Boa Vista -RR, com pelo menos 932 m <sup>2</sup> (novecentos e trinta e dois) metros quadrados.	Serviço	932	44,15	41.147,80	493.773,60
2	Fornecimento de serviços de limpeza e conservação	Posto de Trabalho	4	4.260,03	17.040,12	204.481,44
3	Fornecimento de serviços de Manutenção Predial	Demanda	1	3.750,00	3.750,00	45.000,00
4	Fornecimento de serviços de manutenção de condicionadores de ar e refrigeradores em geral	Serviço	49	263,78	12.925,22	155.102,64

5	Fornecimento de serviços de detitização	Aplicação	4	828,80	0,00	3.515,20
---	---	-----------	---	--------	------	----------

## 11.2 O valor global da contratação proposta integra a tabela 15

Tabela 15: Definição referencial do valor global estimado pela Suest/RR/Funasa

Item	Especificação	CATSEV	Unidade de medida	Quantidade	Valor Mensal	Valor Anual
1	Locação de 01(um) imóvel para comportar a Sede da Superintendência Estadual Funasa em Roraima no município de Boa Vista -RR, com pelo menos 932 m <sup>2</sup> (novecentos e trinta e dois) metros quadrados, com fornecimento de serviços na modalidade Facilities.	4316	Mês	12	75.139,40	901.672,80

11.3 O valor estimado anualmente do contrato será de R\$901.672,80 (novecentos e um mil, seiscentos e setenta e dois reais e oitenta centavos), considerando o comprometimento orçamentária de no mínimo 5 anos o valor estimado é de R\$4.508.364,00 (quatro milhões, quinhentos e oito mil, trezentos e sessenta e quatro reais).

11.4 Considerando que não existe imóveis em condições de instalação da Funasa/Suest/RR os valores apresentados são estimativos a partir da pesquisa de mercado realizada e apresentada no item 8 deste ETP;

11.5 O custo mensal da locação de imóvel com a oferta de serviços na modalidade Facilities é de R\$75.139,40 (setenta e cinco mil, cento e trinta e nove reais e quarenta centavos).

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

12.1 De acordo com os normativos vigentes há 4 métodos para proceder o parcelamento do objeto da licitação:

- realização de licitações distintas, uma para cada parcela do objeto (parcelamento formal);
- realização de uma única licitação, com cada parcela do objeto sendo adjudicada em um lote (ou grupo de itens) distinto (parcelamento formal);

c) realização de uma única licitação, com todo o objeto adjudicado a um único licitante, mas havendo permissão para que as licitantes disputem o certame em consórcios (parcelamento material);

d) realização de uma única licitação, com todo o objeto adjudicado a um único licitante, mas havendo permissão para que a licitante vencedora subcontrate uma parte específica do objeto (parcelamento material).

12.2 Considerando que a presente contratação, objeto deste Estudo Técnico Preliminar, refere-se a apenas um item de locação de imóvel, portanto, mas que permite a subcontratação dos serviços previstos na modalidade Facilities, a presente contratação enquadra-se na modalidade 'd' indicada acima. No entanto não é possível a adjudicação por item como prevê a súmula 247 /TCU, em virtude dos serviços contratados na modalidade prevista no inciso II, artigo 3º da IN 103/2022, serem interligados com o objeto central da contratação que consiste na locação de imóvel.

12.3 O referido parcelamento poderia significar perda de economia em escala a administração pública, no entanto a proposta apresentada deverá separar os itens a serem contratados, os quais deverão ser adjudicados separadamente.

### **13. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes**

13.1 Inicialmente cumpre-nos esclarecer que contratações correlatas são aquelas que guardam relação com o objeto principal, interligando-se a essa prestação do serviço, mas que não precisam, necessariamente, ser adquiridas para a completa prestação do objeto principal.

13.1.1 O presente processo esta correlatado com outras demandas, no caso, será necessário a contratação dos serviços de mudança, recebimento e instalação dos equipamentos e mobiliários necessários e de forma adequada com subsídios necessários para alocação de pessoal, segurança e limpeza.

13.2 Contratações interdependentes são aquelas que precisam ser contratadas juntamente com o objeto principal para sua completa prestação.

13.3 O presente processo ocorre de forma independente, não dependendo de qualquer outro processo licitatório para que possa surtir seus efeitos.

### **14. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento**

14.1 A contratação não integra o plano de compras anual da Funasa/Suest/RR para o ano de 2024, tendo em vista o processo de extinção do órgão, por meio da medida provisória 1.156 /2023, bem como por ser uma decisão administrativa da alta gestão da administração pública federal, conforme expresso no item 2 deste ETP. No entanto, a contratação passa a integrar o planejamento institucional de 2024 e dos demais exercícios financeiros tendo em vista a necessidade de instalação da instituição em um imóvel para o desenvolvimentos de suas atividades e ações gerenciais de políticas públicas;

14.2 A aquisição pretendida encontra-se alinhada com a Lei Orçamentária Anual;

## **15. Benefícios a serem alcançados com a contratação**

15.1 A contratação, amparada na determinação expressa no artigo 5º da Lei 14.133/2021, preconiza ganhos ao planejamento do desenvolvimento sustentável previsto no arcabouço legal ao possibilitar a boa e correta aplicação de recursos públicos ao acesso de populações vulneráveis aos serviços de saneamento básico, sejam esses coletivos ou individuais, melhorando a qualidade de vida das pessoas;

15.2 A Funasa/Suest/RR presta apoio técnico e/ou financeiro à gestão municipal na promoção de saúde e saneamento ambiental, construção de territórios saudáveis e sustentáveis e no combate, controle e redução de incidência de doenças relacionadas com a água ou causada pela falta de saneamento ambiental, além do financiamento de ações estruturais e estruturantes na área de saneamento básico;

15.3 Nesse sentido é essencial a locação de um imóvel em localização de fácil acesso por transporte público, que garanta a segurança aos clientes e trabalhadores efetivos ou terceirizados. Possuindo tamanho adequado à realização das atividades, além de apresentar melhor custo-benefício para a administração;

15.4 Promovendo à Funasa/Suest/RR instalações físicas e estruturais adequadas ao desempenho de suas atividades, proporcionando aos seus servidores e colaboradores um ambiente de trabalho salubre.

15.5 Os resultados pretendidos de transferência da sede da Funasa/Suest/RR para um prédio comercial e urbano no município de Boa Vista /RR está alinhado a racionalização dos espaços ocupados sendo este um benefício direto que a instituição almeja com a contratação da solução, em termos de economicidade, eficácia, eficiência, de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis, inclusive com respeito a impactos ambientais positivos;

15.6 As expectativas dos resultados a serem alcançados com a presente contratação são:

- a) Garantir condições e qualidade de trabalho para os servidores e colaboradores desta Funasa /Suest/RR;
- b) Garantir acessibilidade ao público interno e externo desta Funasa/Suest/RR, em um espaço adequado para o desenvolvimento das diversas atividades meios e fins assim como outros serviços oferecidos com qualidade;
- c) A busca de solução mais adequada para o serviço de locação de imóveis com facilities na Funasa/Suest/RR tem por objetivo promover contratação que seja tanto economicamente quanto qualitativamente mais vantajosa, ou seja, que proporcione uma melhor aplicação dos recursos público, bem como a prestação de serviço de forma mais transparente e eficiente, garantindo o bem-estar das pessoas envolvidas, assim como o bom andamento das atividades.

## **16. Providências a serem adotadas**

16.1 Abertura de chamamento público conforme o artigo 10 da IN 103/2022 e os princípios estabelecidos no artigos 11 da Lei 14.133/2021;

16.2 Instrução de processo administrativo;

16.3 Realização da contratação da melhor proposta que atenda as diretrizes estabelecidas neste ETP e demais artefatos;

16.4 Celebração de contrato;

16.5 A Funasa/Suest/RR deve providenciar as contratações referentes aos serviços necessários para realizar a mudança, recebimento e instalação dos equipamentos e mobiliários necessários e de forma adequada com subsídios necessários para alocação de pessoal, segurança e limpeza.;

16.6 Mudança de endereço dos serviços essenciais: água e coleta de esgoto, energia elétrica, link de internet;

16.7 As eventuais necessidades de adequação do ambiente interno, tais como: novas instalações elétricas, de telefonia, rede lógica, entre outros, bem como a adequação do layout físico a ser aprovado pela Administração, além de correr às expensas do futuro locatário deverão estar prontos para ocupação, com todas as instalações em perfeito funcionamento, no prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias corridos, após a assinatura do contrato, prorrogável por igual período, a critério da Administração e solicitação justificada da contratada;

16.8 A providência tomada previamente à contratação será quanto à capacitação dos servidores gestores e fiscais do contrato, designados na forma da lei, com experiência necessária para acompanhar e fiscalizar a execução do contrato, verificando a conformidade da prestação dos serviços e da alocação dos recursos, de forma a assegurar o perfeito cumprimento do contrato;

## **17. Possíveis Impactos Ambientais**

17.1 No caso de obras ou reparos para adequação do imóvel a ser locado a locatária deverá obedecer os termos dos artigos 3º e 10º da Resolução CONAMA nº 307, de 05 /07/2002, a CONTRATADA deverá providenciar a destinação ambientalmente adequada dos resíduos da construção civil originários da contratação, obedecendo, no que couber, aos seguintes procedimentos:

17.1.1 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 preservação de material para usos futuros;

17.1.2 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;

17.1.3 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;

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

17.2 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;

17.3 Observar, ainda, as seguintes diretrizes de caráter ambiental:

17.3.1 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;

17.3.2 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;

17.4 Nos termos do artigo 4º, § 3º, da Instrução Normativa SLTI/MPOG nº 1, de 19/01 /2010, deverão ser utilizados, nas obras ou reparos de adequações do imóvel, 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;

17.5 No que se refere à Lei nº 12.305 de 12 de agosto de 2010 que institui a Política Nacional de Resíduos Sólidos em seu artigo 7º, XI, este processo pretende dar prioridade à aquisição de:

- a. produtos reciclados;
- b. bens, serviços e obras que considerem critérios compatíveis com padrões de consumo social e ambientalmente sustentáveis;

17.6 No que se refere ao Guia Nacional de Licitações Sustentáveis pretende-se dar prioridade a bens que atendam aos seguintes critérios:

- a. Materiais – quando possível usar material reciclado, biodegradável, atóxico onde o modo de produção não utilize trabalho escravo ou infantil; com máquinas que reduzem a geração de resíduos industriais;
- b. Usar Produtos com possibilidade para o reuso;
- c. Destinação final - Produtos recicláveis, biodegradáveis, atóxicos;

17.7 A CONTRATADA, durante a execução dos serviços, também deverá:

- a) orientar e treinar seus empregados para realizar os serviços procurando reduzir o consumo de energia elétrica, o consumo de água e a produção de resíduos sólidos;
- b) substituir as substâncias tóxicas por outras atóxicas ou de menor toxicidade;
- c) utilizar produtos de limpeza que observem as classificações determinadas pela ANVISA, bem como, seus critérios de eficácia e segurança comprovados;
- d) utilizar produtos de limpeza com substâncias biodegradáveis;
- e) em existindo, utilizar produtos que possuam comercialização em refil;
- f) racionalizar o uso de substâncias potencialmente tóxicas ou poluentes;

- g) respeitar as Normas Brasileiras - NBR publicadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas sobre resíduos sólidos;
- h) prever a destinação ambiental adequada das pilhas e baterias usadas ou inservíveis, segundo disposto na Resolução CONAMA nº 257, de 30 de junho de 1999, devendo:
- a) descartar pilhas, baterias e lâmpadas, observando todas as autorizações e registros dos órgãos ambientais e que emitam certificados de descarte;
  - b) realizar o descarte respeitando as normas de Segurança e Medicina no Trabalho em todas as fases do descarte: coleta, armazenamento, transporte, processo de descarte;
  - c) realizar o descarte em períodos e quantidades que determinem a segurança da operação de modo que não se acumule quantidade perigosa antes do descarte, sendo de total responsabilidade da contratada os riscos do armazenamento;
  - d) providenciar o recolhimento e o descarte ambiental adequado de seus resíduos e embalagens, de acordo com a Lei nº 12.305/2010, que institui a Política Nacional de Resíduos Sólidos;
  - i) adotar ou desenvolver procedimentos de descarte de materiais potencialmente poluidores como: frascos de aerossóis em geral e recipientes de tintas - devem ser separados e acondicionados em recipientes adequados para destinação específica, ambientalmente adequada; lâmpadas de led, fluorescentes, halógenas e reatores - devem ser separados e acondicionados em recipientes adequados para destinação específica de acordo com a legislação;

17.8 O manuseio de resíduos sólidos contaminantes do laboratório de qualidade da água deverá ser efetivado conforme determina a NBR 12235;

## 18. Declaração de Viabilidade

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

### 18.1. Justificativa da Viabilidade

18.1 Considerando os pontos listados a seguir:

- a) A relação custo-benefício da contratação é considerado favorável,
- b) A localização de fácil acesso;
- c) Os requisitos relevantes para contratação foram adequadamente levantados e analisados;
- d) Estrutura adequada para o funcionamento da nova sede da Suest/RR/Funasa definidas neste ETP;

18.2 A equipe de planejamento declara que os estudos preliminares realizados garantem as necessidades mínimas para locação de imóvel pela Suest/RR/Funasa por meio de ato de inexigibilidade após a publicação de edital de chamamento para conhecimento de soluções existentes no mercado imobiliário.

18.3 Foi constatada a Singularidade e Vantajosidade, em consonância com a Lei 14.133/21 e a IN 103/2022, para realização de um CHAMAMENTO PÚBLICO, para seleção de uma proposta de contratação da Locação do imóvel dispondo da área adequada para a ocupação do imóvel bem como a disponibilidade de quatro vagas de garagem e a prestação de serviços na modalidade Facilitie, conforme as normatizações técnicas, administrativas e de segurança estabelecidas neste ETP.

## 19. 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 1486 de 21 de agosto de 2024

### **FABIO GONCALVES DE ALMEIDA**

Membro da comissão de contratação


Despacho: Portaria 1486 de 21/08/2024

Documento assinado digitalmente  
 **GERSON BARBOSA LIMA**  
Data: 22/10/2024 16:15:55-0300  
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

### **GERSON BARBOSA LIMA**

Membro da comissão de contratação


Despacho: Portaria 1486 de 21 de agosto de 2024

Documento assinado digitalmente  
 **ROSANGELA BATISTA DE MOURA MAGALHAES**  
Data: 22/10/2024 15:45:32-0300  
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

### **ROSANGELA BATISTA DE MOURA MAGALHAES**

Membro da comissão de contratação

Despacho: Portaria 1486 de 21 de agosto de 2024

Documento assinado digitalmente  
 **ROSIMAR DA CUNHA VASCONCELOS**  
Data: 22/10/2024 15:15:07-0300  
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

### **ROSIMAR DA CUNHA VASCONCELOS**

Membro da comissão de contratação