

# TERMO DE REFERÊNCIA AO EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 01/2024-SR/PF/SE

## (Chamamento Público – Prospecção do mercado imobiliário para futura locação tradicional de imóvel)

*SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DA POLÍCIA FEDERAL EM SERGIPE*

Chamamento Público Nº 01/2024

(Processo Administrativo n.º 08520.003210/2024-78)

### 1. DO OBJETO

1.1. Prospecção do mercado imobiliário em Aracaju/SE, com vistas à futura locação tradicional de imóvel(is) para instalação de Unidades Administrativas da Superintendência Regional da Polícia Federal em Sergipe, mediante coleta de propostas técnicas de imóvel não residencial urbano que atenda aos requisitos mínimos especificados neste anexo.

### 2. JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

2.1. A Polícia Federal é a Polícia Judiciária da União e tem como objetivo apurar infrações penais contra a ordem política e social ou em detrimento de bens, serviços e interesses da União ou de suas entidades autárquicas e empresas públicas, assim como outras infrações cuja prática tenha repercussão interestadual ou internacional e exija repressão uniforme, segundo se dispuser em lei, além de atribuições de polícia administrativa como emissão de passaporte, controle de armas e produtos químicos além daquelas atinentes à segurança privada.

2.2. Também possui como missão a repressão ao tráfico de drogas em nível nacional, ao contrabando e descaminho. O órgão também é responsável por exercer as funções de polícia marítima, aeroportuária e de fronteiras, ou seja, é o agente oficial em portos, aeroportos e postos de fronteiras com outros países. Também exerce, com exclusividade, as funções de polícia judiciária da União, ou seja, investiga crimes e colhe provas que serão usadas em processos na Justiça Federal.

2.3. O prédio que abriga a sede da SR/PF/SE atualmente apresenta-se inadequado às necessidades do órgão por não comportar todo o efetivo, como também pela degradação que a edificação vem sofrendo, dadas as dificuldades legais existentes em efetuar manutenção e reformas em prédios de particulares, bem como às restrições impostas ao administrador do imóvel pela Recuperação Judicial vigente.

2.4. A continuidade de uso do imóvel ora ocupado pela SR/PF/SE é descartada, pois como mencionado acima ele já está no seu limite de ocupação, sendo necessária a busca por um imóvel maior. Diante disso, foi apresentada pela DLOG/PF a opção de busca de um imóvel maior ou ainda de outros imóveis capazes de atender frações da unidade, caso a primeira busca seja infrutífera.

2.5. Visando atender o disposto no inciso III, Art. 5º, da IN SEGES/ME nº 103, de 30/12/2022, trata-se de busca por uma locação tradicional, nos termos do Art. 3º da mesma IN, na qual "o espaço físico é locado sem contemplar os serviços acessórios, os quais serão contratados independentemente, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros."

2.6. A opção pelo presente modelo é decorrente do mercado local de Aracaju/SE, onde opções de locação com *facilities* são escassas e praticamente desconhecidas. Ademais, é muito comum no mercado local a locação direta com proprietários pessoa física, fator que também reduziria - em tese - a oferta disponível, tendo em vista a dificuldade dessas pessoas em oferecer um contrato completo como neste modelo.

2.7. Considerando as peculiaridades da oferta imobiliária na região, que - numa análise perfunctória - não possui uma quantidade expressiva de imóveis adequados às necessidades da SR/PF/SE, foi idealizada uma busca por três imóveis distintos, buscando atender três hipóteses de ocupação:

2.7.1. Solução nº 1 - imóvel destinado ao uso de todo o efetivo da unidade ou;

- 2.7.2. Solução nº 2 - imóvel destinado apenas para o efetivo da administração da unidade e;
- 2.7.3. Solução nº 3 - imóvel destinado apenas para o efetivo operacional da unidade.

2.8. A apresentação de propostas para as soluções acima não é exclusiva, ou seja, cada proponente poderá oferecer propostas para mais de uma solução, desde que o faça separadamente. Também poderá oferecer mais de um imóvel distinto para uma mesma solução, desde que também o faça separadamente.

3. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS E QUANTITATIVOS

3.1. Conforme especificado no item anterior, estão sendo buscados imóveis destinados a atender três possíveis soluções para a unidade, de modo que cada uma delas possui especificações técnicas distintas. Tais especificações estão anexadas ao presente Termo de Referência.

3.2. Os imóveis buscados foram agrupados da seguinte forma, para facilitar o entendimento:

Grupo	Solução	Área Mínima (m²)	Área Máxima (m²)	Vagas (mínimo)	Demais Especificações
I	1 - Imóvel para todo o efetivo	3.036,00	3.469,71	187	Anexos I e II.
II	2 – Imóvel para efetivo administrativo	726,00	829,71	36	Anexos III e IV.
III	3 – Imóvel para efetivo operacional	2.326,50	2.658,86	151	Anexos V e VI.

3.3. O proponente poderá oferecer propostas a qualquer um dos grupos acima, podendo oferecer imóveis para concorrer em mais de um grupo, porém sempre em propostas separadas.

3.4. As seguintes especificações são comuns a todos os imóveis:

- 3.4.1. O imóvel oferecido deverá ser livre, desembaraçado e localizado no município de Aracaju/SE.
- 3.4.2. Caso não esteja concluído ou necessite de adaptações para atender as especificações técnicas, esta conclusão deverá acontecer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias após a assinatura do contrato, para os imóveis dos grupos I e III e 120 (cento e vinte) dias após a assinatura do contrato para imóvel do grupo II.
- 3.4.3. O espaço físico necessário ao desenvolvimento das atividades da instituição, levando em consideração as atividades específicas de cada setor e o número de servidores, após o desenvolvimento do lay-out, deverá respeitar o disposto no art. 3º, do Decreto nº 7.689/12 e Art. 6º da portaria nº 249, de 13.06.2012, do então Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão-MPOG, que estabelecem a área média de até 9 m² (nove metros quadrados) de área útil para o trabalho individual.
- 3.4.4. A localização deverá ter boa infraestrutura urbana, que permita fácil acesso de veículos particulares e de transporte público, visando proporcionar maior comodidade ao público em geral.
- 3.4.5. O imóvel deverá dispor instalações adequadas ao atendimento de pessoas com deficiência ou possuam mobilidade reduzida, em prédios privados e de acesso público, nos termos da Lei nº 10.098, de 19 de dezembro de 2000 e Decreto nº 5.296, de 02 de dezembro de 2004.
- 3.4.6. O imóvel deverá possuir banheiros masculino e feminino separados e com instalações

adequadas e dimensionadas de maneira suficiente para atendimento à quantidade de servidores, estagiários e prestadores de serviços, bem como ao público externo atendido pela instituição, devidamente indicados nos anexos deste Termo de Referência.

3.4.7. O imóvel deverá possuir, pelo menos, 1 (um) banheiro adaptado para portadores de necessidades especiais, conforme as especificações vigentes nas normas brasileiras.

#### **4. VALOR ESTIMADO E ORÇAMENTO**

4.1. O valor da contratação será obtido por meio da prospecção do mercado imobiliário, e do processo de Chamamento Público. Através desse processo, será possível identificar a oferta de imóveis que atendem aos requisitos apresentados neste Termo de Referência e no Caderno de Especificações (Apêndice I).

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

#### **5. CRITÉRIOS DE ACEITAÇÃO**

5.1. *A proposta deverá ser apresentada sem emendas, rasuras, correções (corretivo líquido e outros) ou entrelinhas, especialmente nos campos que envolvem valores, quantidades e prazos, que possam comprometer a sua interpretação.*

5.2. *A proposta deverá estar assinada pelo proprietário do imóvel ou seu representante legal, desde que possua poderes para tal, devendo comprová-los na forma da lei.*

5.3. *Independentemente de declaração expressa, a simples apresentação da proposta de preço acarretará, necessariamente, a aceitação total das condições previstas neste chamamento.*

5.4. *A proposta deverá ter validade de, no mínimo, 90 (noventa) dias. Não havendo indicação, será considerada como tal.*

5.5. *A proposta deverá possuir, de forma expressa:*

5.5.1. Endereço completo do imóvel;

5.5.2. Número de pavimentos;

5.5.3. Planta de localização do terreno;

5.5.4. Planta baixa do imóvel;

5.5.5. Fotos do imóvel (fachada, laterais e interna por pavimento);

5.5.6. Quadro de áreas completo: área construída, área útil, de escritórios, de garagens e a área comum, sendo que, para efeitos deste Termo de Referência, é considerada Área Construída o somatório das áreas cobertas totais de uma edificação, que inclui as áreas de projeção de paredes e exclui as áreas de projeção de coberturas em balanço com até 1,20 m (um metro e vinte centímetros) de afastamento.

5.5.7. Cópia autenticada (ou cópia simples, acompanhada de documento original) do registro de imóveis, emitida nos últimos 30 dias;

5.5.8. Declaração atestando que não há, acerca do imóvel, qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos, cabíveis, com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação;

5.5.9. No caso de existência de condomínio e/ou sub-condomínio, deverão ser explicitados os serviços oferecidos em relação à operação, segurança e manutenção da edificação e respectivos estimativos de valores, bem como a identificação dos demais locatários atuais da edificação ou empreendimento

5.5.10. Declaração de que atende ou atenderá mediante reforma as especificações do objeto em razão das exigências deste Termo de Referência e seus anexos;

5.5.11. Prazo de entrega do imóvel, incluindo a execução de todas as adaptações necessárias, nos termos do item 3.4.2;

5.5.12. Identificação dos responsáveis legais para assinatura de Contrato;

5.5.13. Valores mensal e anual do aluguel, que devem computar todos os custos necessários para a realização do objeto desta locação, bem como os impostos, contribuições sociais, encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais, comerciais, garantias, taxas, emolumentos, seguros, exigências de adequações previstas nesta convocação e quaisquer outros valores que incidam ou venham a incidir sobre o contrato;

5.5.14. Eventuais descontos específicos;

5.5.15. Documentação relativa ao proprietário, qual seja: No caso de pessoa física ou jurídica: cédula de identidade do proprietário ou responsável pelo imóvel; No caso de empresário individual: inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede; No caso de sociedade empresária: ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente inscrito no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva, acompanhado de documento comprobatório de seus administradores; No caso de sociedade simples: inscrição do ato constitutivo no Registro Civil das Pessoas Jurídicas do local de sua sede, acompanhada de prova da indicação dos seus administradores; No caso de microempresa ou empresa de pequeno porte: certidão expedida pela Junta Comercial que comprove a condição de microempresa ou empresa de pequeno porte, nos termos do art. 8º, da Instrução Normativa nº 103, de 30/04/07, do Departamento Nacional de Registro do Comércio – DNRC; No caso de empresa ou sociedade estrangeira em funcionamento no País: decreto de autorização e ato de registro ou autorização para funcionamento expedido por órgão competente, quando a atividade assim o exigir. Os documentos acima deverão estar acompanhados de todas as alterações ou da consolidação respectiva.

5.6. *Não serão aceitas propostas com qualquer condicionante de acréscimo de valor.*

## **6. CRITÉRIOS DE HABILITAÇÃO**

6.1. Além da documentação relativa à proposta comercial serão exigidos os seguintes documentos:

6.1.1. Certidão de Regularidade do FGTS;

6.1.2. Certidão negativa de Débito com o INSS;

6.1.3. Certidão Negativa de Débito com a Receita Federal;

6.1.4. CNDT – Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;

6.1.5. CEIS – Portal da Transparência;

6.1.6. CADIN – no SIAFI;

6.1.7. Certidão negativa com a Receita Municipal

6.1.8. Certidão negativa com a Receita Estadual.

6.1.9. Alvará de vistoria do Corpo de Bombeiros ou documento equivalente, conforme legislação local; e

6.1.10. Outros documentos exigidos pela legislação municipal/distrital para comprovar as condições de habitabilidade do imóvel.

## **7. CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO IMÓVEL**

7.1. Caso se encontre apenas um imóvel em condições de atender a cada uma das soluções

propostas Superintendência Regional da Polícia Federal em Sergipe, a Administração poderá optar pela inexigibilidade de licitação, com fundamento no artigo 74, V, da Lei n. 14.133/2021;

7.2. Caso se identifique mais de um imóvel em condições de atender a cada uma das soluções propostas pela Superintendência Regional da Polícia Federal em Sergipe o procedimento de prospecção servirá de respaldo para a tomada de decisão referente a realização do certame licitatório.

7.3. Será ainda adotado o seguinte critério de seleção:

7.3.1. Caso seja ofertado imóvel capaz de atender todo o efetivo (solução nº 1), com valor dentro do mercado, adequado ao orçamento da unidade e às necessidades da administração, esta será a solução preferida.

7.3.2. Não havendo imóvel nas condições acima, será buscado então imóvel capaz de atender o efetivo administrativo da unidade (solução nº 2), também observadas as restrições de valor de mercado e orçamentárias, além das necessidades da administração.

7.3.3. Por fim, em havendo imóvel que tenha atendido à solução nº 2, será também buscado imóvel capaz de atender à solução nº 3, mantidas as restrições acima. Neste caso em particular, a locação de imóvel para atender à solução nº 3 somente ocorrerá caso a solução nº 2 tenha sido plenamente atendida, uma vez que não é viável a permanência apenas do efetivo administrativo no atual prédio.

## **8. PRAZOS**

8.1. A Superintendência Regional da Polícia Federal em Sergipe poderá optar pela inexigibilidade de licitação caso identifique imóvel em condições de atender às suas necessidades e intenciona celebrar contrato administrativo com prazo de vigência inicial de 36 meses.

8.2. A Superintendência Regional da Polícia Federal em Sergipe pretende entrar no imóvel no prazo de 120 dias ou 180 dias – a depender da solução escolhida, conforme explicitado no item 3.4.2, ficando a cargo do futuro locador a disponibilização do imóvel devidamente configurado com toda a infraestrutura, materiais, serviços terceirizados e documentos especificados neste Termo de Referência e Caderno Técnico de Especificações, além daqueles exigidos pela legislação específica.

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

## **9. DISPOSIÇÕES FINAIS**

9.1. As especificações mínimas exigidas para ofertar imóvel encontram-se nos Anexos deste Termo de Referência.

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

*Município de Aracaju/SE, 4 de setembro de 2024*

**Fernando Fernandes de Lima**  
Perito Criminal Federal  
Membro da Comissão de Contratação

**Marcos David Gusmão Gomes**  
Perito Criminal Federal  
Membro da Comissão de Contratação

**Anexos:**

- I – Especificações para Imóvel do Grupo I;
- II – Tabela com divisões para Imóvel do Grupo I;
- III – Especificações para Imóvel do Grupo II;
- IV – Tabela com divisões para Imóvel do Grupo II;
- V – Especificações para Imóvel do Grupo III;
- VI – Tabela com divisões para Imóvel do Grupo III