



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
MJSP - POLÍCIA FEDERAL  
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÕES - CPL/SELOG/SR/PF/SP

**EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO**  
**Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021**  
**LOCAÇÃO**

**EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 04/2025**

**Processo Administrativo nº08083.000151/2025-63**

**1. DO OBJETO**

1.1. Prospecção do mercado imobiliário do município de Cruzeiro/SP, com vistas à futura locação tradicional de imóvel para instalação de Unidades Administrativas da Delegacia de Polícia Federal em Cruzeiro/SP, mediante coleta de propostas técnicas de imóvel não residencial urbano que atenda aos requisitos mínimos especificados neste Edital.

1.2. As especificações contidas neste Edital contemplam as exigências mínimas necessárias, não limitando as possibilidades a serem ofertadas pelos interessados em atender ao Chamamento Público.

**2. DA JUSTIFICATIVA PARA CONTRATAÇÃO**

2.1. Todas as justificativas e objetivos da contratação encontram-se pormenorizados em tópicos específicos do Estudo Técnico Preliminar, documento que foi juntado a este processo (142517217).

**3. DO FUNDAMENTO LEGAL**

3.1. A locação obedecerá a:

3.1.1. o disposto na Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, que normatiza licitações e contratos da Administração Pública;

3.1.2. as orientações da Advocacia-Geral da União;

3.1.3. as disposições contidas na Lei nº 8.245, de 18 de dezembro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes;

3.1.4. o Decreto nº 8.540, de 10 de outubro de 2015, que estabelece, no âmbito da administração pública federal direta, autárquica e fundacional, medidas de racionalização do gasto público nas contratações para aquisição de bens e prestação de serviços e na utilização de telefones celulares corporativos e outros dispositivos; e

3.1.5. a Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022, que estabelece os procedimentos de seleção de imóveis para locação no âmbito da Administração Pública federal, direta, autárquica e fundacional.

#### 4. DAS ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL

4.1. Os requisitos mínimos e desejáveis constam do Anexo 1 – Quadro de Requisitos do Imóvel deste Edital.

4.2. O imóvel deverá estar totalmente concluído, em condições de operação e adaptado aos padrões exigidos neste Edital e ao constante da proposta apresentada pela proponente escolhida.

4.3. Todos os elementos construtivos e componentes físicos que integram a edificação deverão atender à legislação de uso e ocupação do solo, ao conjunto de normas urbanísticas contidas no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Município de Cruzeiro/SP – PDOT e ao Plano Diretor Local – PDL.

#### 5. DO LEIAUTE

5.1. Após a assinatura do contrato, no prazo de 5 (cinco) dias, o locador deverá disponibilizar arquiteto que ficará à frente da definição dos estudos dos leiautes dos diversos pavimentos e de sua aprovação junto ao (órgão ou entidade pública) e aos órgãos municipais/distritais, observando os elementos constantes do art. 16 da IN SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2002.

5.2. O locador fornecerá à locatária leiautes contendo as seguintes informações:

5.2.1 compartimentação dos ambientes internos da edificação;

5.2.2 disposição das estações de trabalhos nos ambientes da edificação;

5.2.3 localização dos pontos de cabeamento estruturado e elétrico para atendimento das estações de trabalho; e

5.2.4 localização das áreas complementares: arquivo, salas de reunião, salas técnicas, banheiros privativos e copas, entre outras informações complementares.

5.3. Para elaboração dos estudos, até sua versão final, deverão ser observados: as áreas, os mobiliários, o número de tomadas elétricas e tomadas de lógica, o quantitativo de pessoal de cada ambiente e a disposição dos diversos setores entre si, bem como outras recomendações do (órgão ou entidade pública).

5.4. Deverá ser respeitada a independência entre as diversas unidades e os ambientes comuns a estas.

5.5. Mais de um estudo poderá ser solicitado, até que se encontre a solução ideal para as unidades envolvidas.

#### 6. DA APRESENTAÇÃO E SELEÇÃO DA PROPOSTA

6.1. As propostas serão recebidas até às 18 (dezoito) horas, horário de Brasília, **do dia 30/01/2026, na Avenida Nesralla Rubez, 998, Centro, Cruzeiro/SP**, pessoalmente ou enviada tempestivamente por via postal, em envelope lacrado e identificado das seguintes formas: “Proposta para Locação de Imóvel” ou por e-mail: **[gab.czo.sp@pf.gov.br](mailto:gab.czo.sp@pf.gov.br)**.

**6.1.1. Cópia do Termo de Referência e do Edital de Chamamento Público poderá ser solicitado através dos e-mails: [gab.czo.sp@pf.gov.br](mailto:gab.czo.sp@pf.gov.br), [brito.rba@pf.gov.br](mailto:brito.rba@pf.gov.br), [jonathas.jas@pf.gov.br](mailto:jonathas.jas@pf.gov.br), [georges.gamj@pf.gov.br](mailto:georges.gamj@pf.gov.br) e [soares.ss@pf.gov.br](mailto:soares.ss@pf.gov.br).**

6.1.2. Não será considerada proposta protocolada após a data e horário limites constantes do item acima ou por meios que não os acima previstos.

6.1.3. Até a data e horário limites para apresentação das propostas, o interessado poderá retirar ou alterar a proposta protocolada.

6.2. A proposta deverá ser apresentada sem emendas, rasuras, correção (corretivo líquido e outros) ou entrelinhas.

6.3. A proposta deverá estar assinada pelo proprietário ou seu representante, desde que possua poderes para tal.

6.4. A proposta deverá ter validade de, no mínimo, 60 (sessenta) dias. Não havendo indicação, será considerada como tal.

6.5. As propostas serão analisadas pela área demandante observando o atendimento das condições de entrega da proposta, localização, prazos e demais disposições constantes do presente edital. Ao final, será elaborado Relatório com a lista dos imóveis apresentados e, em seguida, será divulgado o resultado da prospecção do mercado imobiliário.

6.6. Nas análises das propostas ofertadas a área demandante poderá solicitar documentações adicionais, realizar reuniões com os proponentes, visitar os imóveis, bem como realizar quaisquer diligências que se façam necessárias para amplo conhecimento da situação dos imóveis objetos das propostas apresentadas.

6.7. O resultado do chamamento será publicado no Diário Oficial da União e no sítio eletrônico do órgão.

## 7. DA CONTRATAÇÃO EM CASO DE APROVEITAMENTO DO CHAMAMENTO PÚBLICO

7.1. Após o resultado da prospecção do mercado imobiliário pretendido com o presente chamamento público e a elaboração do Laudo de Avaliação do Imóvel na forma da Instrução Normativa SPU/MGI nº 98, de 6 de março de 2025, custeado pelo (indicar se será o órgão ou entidade pública ou o proponente o responsável pela contratação do laudo, ou se será realizada por profissional ou servidor habilitado com registro no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou no conselho de Arquitetura e Urbanismo- CAU) será iniciado o processo de locação de imóvel, desde que o preço de locação esteja compatível com o mercado.

7.2. Caso se encontre apenas um imóvel em condições de atender o órgão, a Administração poderá optar pela **inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133, de 2021.**

7.3. Caso se identifique mais de um imóvel em condições de atender órgão o procedimento de prospecção servirá de respaldo para a tomada de decisão referente a realização do **certame licitatório.**

7.4. Verificado que o imóvel atende o presente Edital, o proponente será comunicado por escrito.

7.5. O imóvel deverá ser definitivamente entregue no prazo máximo de **500 (quinhentos) dias após a assinatura do contrato**, considerando o prazo previsto contratualmente para desocupação do atual imóvel locado.

7.5.1. O contrato de locação terá os seus efeitos financeiros iniciados a partir da entrega definitiva do imóvel, pronto para uso pelo órgão.

7.6. Para assinatura do contrato, serão exigidos os documentos abaixo listados, além daqueles que comprovem a regularidade fiscal de acordo com a sua constituição jurídica:

7.6.1. cópia autenticada do “Habite-se” do imóvel;

7.6.2. cópia autenticada do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis;

7.6.3. certidões referentes aos tributos que incidam sobre o imóvel;

7.6.4. certidão negativa de débito junto às concessionárias de serviço público de água e energia elétrica;

7.6.5. certidão conjunta negativa de débitos relativos a tributos federais à dívida ativa da União se o locador for pessoa física;

7.6.6. se o locador for pessoa jurídica: certificado de regularidade do FGTS, Certidão Negativa de Débitos do INSS, Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União e Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;

7.6.7. cópia autenticada do RG e CPF do responsável pela assinatura do contrato;

7.6.8. contrato celebrado entre o proprietário do imóvel e a administradora/imobiliária, se for o caso;

7.6.9. declaração de inexistência de impedimento de ordem jurídica;

7.6.10. relativamente ao ICMS e ITCM (transmissão *causa mortis*), Prova de Regularidade perante a Fazenda Estadual/Distrital, relativamente ao ISSQN, IPTU e ITBI (transmissão *inter vivos*);

7.6.11. alvará de vistoria do Corpo de Bombeiros ou documento equivalente, conforme legislação local; e

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

7.7. O proponente escolhido, desde que garanta a entrega do imóvel no prazo previsto no subitem 7.5, poderá aguardar a assinatura do contrato para iniciar as adequações do imóvel às exigências do **órgão**.

7.7.1. Serão de responsabilidade do proprietário do imóvel seguro do prédio e seus equipamentos contra descargas atmosféricas, explosões, incêndios e desastres naturais.

7.7.2. Além de cópias dos projetos arquitetônicos e complementares, deverão ser entregues os manuais e especificações para manutenção dos equipamentos instalados no imóvel.

7.7.3. As plantas, leiautes, os projetos elétricos, lógica, hidráulico-sanitário, sistema de combate ao incêndio e climatização completos deverão ser entregues em *as built*.

## **8. DO RECEBIMENTO DO IMÓVEL**

8.1. O imóvel deverá ser provisoriamente entregue mediante a disponibilização das chaves no prazo acordado, salubre, em perfeitas condições de funcionamento e desocupado, para avaliação preliminar pelo **órgão**.

8.1.1. No ato de entrega, o imóvel deverá apresentar os requisitos previstos no Anexo 1 deste Edital e na proposta da proponente.

8.2. Confirmadas as condições descritas nos itens 8.1 e 8.1.1 acima, será emitido o Termo de Recebimento Definitivo do Imóvel pelo **órgão**, observado o disposto no subitem 7.6 deste Edital.

## **9. FISCALIZAÇÃO E ACOMPANHAMENTO**

9.1. O **órgão** designará uma comissão para recebimento do imóvel, acompanhamento e fiscalização da locação objeto deste Edital, anotando em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução das falhas ou defeitos observados.

9.2. As decisões e providências que ultrapassem a competência do representante deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para adoção das medidas convenientes.

## **10. DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO**

10.1. O **órgão**, respeitadas as disposições legais e regulamentares em contrário, goza do direito de retenção de benfeitorias que tiver por úteis (art. 578 do Código Civil) aos seus serviços, após prévio e expresso consentimento da proponente adjudicatária.

10.2. As benfeitorias necessárias (art. 578 do Código Civil) introduzidas pelo **órgão**, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o art. 35 da Lei nº 8.245, de 1991.

10.3. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, tapetes e lustres, poderão ser retirados pelo **órgão**, desde que não sejam de propriedade da proponente adjudicatária, constantes do laudo de vistoria.

10.4. Finda a locação, será o imóvel devolvido à proponente adjudicatária, nas condições em que foi recebido pelo **órgão**, salvo os desgastes naturais do uso normal.

## **11. DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO DO CONTRATO**

11.1. Para assinatura do contrato deverão ser observados os critérios documentais, operacionais, funcionais e de manutenção e conservação do imóvel, conforme previsto neste Edital.

11.2. O prazo de vigência do contrato **será de 5 (cinco) anos**, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991, podendo, por interesse das partes, ser prorrogado por períodos sucessivos.

11.2.1. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel.

11.2.2. A prorrogação de que trata este item é condicionada à comprovação, pela autoridade competente, de que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o LOCADOR, atentando, ainda, para o cumprimento dos seguintes requisitos:

11.2.2.1. Seja juntado relatório que discorra sobre a execução do contrato, com informações de que a locação tenha transcorrido regularmente;

11.2.2.2. Seja juntada justificativa e motivo, por escrito, de que a Administração mantém interesse na locação;

11.2.2.3. Haja manifestação expressa do LOCADOR informando o interesse na prorrogação; e

11.2.2.4. Seja comprovado que o LOCADOR mantém as condições iniciais de habilitação.

11.2.3. O LOCADOR não tem direito subjetivo à prorrogação contratual.

11.2.4. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.

11.2.5. O contrato não poderá ser prorrogado quando o LOCADOR tiver sido penalizado nas sanções de declaração de inidoneidade ou impedimento de licitar e contratar com poder público, observadas as abrangências de aplicação.

11.2.6. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 360 (trezentos e sessenta) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

## **12. DO PAGAMENTO**

12.1. As despesas decorrentes da locação correrão à conta da dotação orçamentária própria, prevista no Orçamento da União para o exercício de 2026, sendo nos exercícios seguintes, à conta das dotações orçamentárias próprias para atender despesas da mesma natureza.

12.2. O **órgão** pagará aluguel mensal à proponente adjudicatária, além de efetuar o pagamento, mediante faturas de energia elétrica, IPTU, telefonia fixa e do condomínio, se houver tal previsão, salvo os referentes aos exercícios anteriores à locação objeto deste Edital.

## **13. ANEXOS**

13.1. Constituem anexos deste Edital, dele fazendo parte integrante:

- a) Anexo 1 - Termo de Referência
- b) Anexo 2 – Quadro de Requisitos do Imóvel;
- c) Anexo 3 – Modelo de Credencial;
- d) Anexo 4 – Modelo de Proposta;

### **ANEXO 2**

#### **QUADRO DOS REQUISITOS DO IMÓVEL**

### **1 - REQUISITOS MÍNIMOS DA PROPOSTA RELATIVOS À REGULARIDADE DO IMÓVEL**

De modo a permitir a análise das condições de oferta do mercado imobiliário e sua adequação ao padrão exigido (órgão ou entidade pública), as propostas deverão conter os seguintes requisitos e informações:

ITEM	REQUISITO/INFORMAÇÃO
1.1	Endereço do imóvel, número de pavimentos, área total, detalhando área útil e área comum.
1.2	Preço total da proposta de locação e preço unitário por metro quadrado de área útil/privativa.
1.3	O imóvel deve pertencer a um único proprietário ou consórcio/grupo de proprietários.
1.4	Preço médio mensal do condomínio em relação à área locada (especificar os serviços que o compõem) ou o preço previsto para a taxa de administração condominial, se for o caso.
1.5	<p>Área útil/privativa disponível do empreendimento ofertado.</p> <p>O imóvel deve possuir área útil entre (xx a xx) metros quadrados. Entende por área útil a efetivamente utilizada pelo (órgão ou entidade pública), excluindo-se garagem, escadarias, caixas de elevadores, entre outras áreas consideradas de uso comum.</p>
1.6	Cópia autenticada (ou cópia simples, acompanhada de documento original) do habite-se.
1.7	Cópia autenticada (ou cópia simples, acompanhada de documento original) do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis, emitida nos últimos 30 (trinta) dias.
1.8	Imóvel deve atender, por meio de documento ou declaração, todas as prescrições estabelecidas nas normas federais e do M u n c í p i o /Distrito Federal (entre elas a do Corpo de Bombeiros Militar, o Plano Diretor de Ornamento Territorial – PDOT e Plano Diretor Local – PDL), normativos e padrões das concessionárias de serviços públicos de eletricidade, água e telefonia, e à legislação vigente de acessibilidade às pessoas portadoras de necessidades especiais (norma técnica da ABNT NBR 9.050).
1.9	<p>O imóvel deve ser atendido com infraestrutura e/ou serviços das seguintes concessionárias e empresas públicas:</p> <p>a) Energia elétrica;</p> <p>b) concessionárias de telefonia e dados;</p> <p>c) saneamento;</p> <p>d) Serviço de Limpeza Urbana.</p>
1.10	O imóvel deve ser composto por um único bloco ou no caso de edifício com mais de um andar, com disponibilização ao órgão ou entidade pública de andares consecutivos.
1.11	A área ofertada para locação ao órgão ou entidade pública deve apresentar vãos livres, com pé direito nos locais de permanência prolongada de acordo com o Código de Edificações do Município/Distrito Federal.
1.12	O imóvel deve possuir vias de acesso pavimentadas, não sujeitas a alagamentos, além de ser atendido com infraestrutura pública de rede elétrica, telefônica, de água encanada, de esgoto e coleta de lixo.

1.13	O imóvel deve estar localizado em área próxima à xxxx, conforme mapa abaixo, de forma a ser econômica e tecnicamente viável a efetivação da ligação:  (inserir mapa, se for o caso)
1.14	O imóvel deve ser atendido pela rede transporte público regular do MunicípioDistrito Federal.
1.15	No imóvel não deve haver compartilhamento com áreas destinadas a residências, <i>shopping centers</i> , supermercados, hotéis ou similares.
1.16	O imóvel deve ser atendido com estacionamento público nas proximidades.
1.17	O imóvel deve contar com acessos distintos para o público em geral e de serviços, bem como área destinada à carga e descarga de fácil acesso e saída de emergência.
1.18	Prazo de entrega do imóvel adequado para o órgão ou entidade pública
1.19	Declaração que concluirá as adequações necessárias no prazo não maior que xxx dias, a contar da data da assinatura do contrato.
1.20	Declaração de que o imóvel tem condições de ser adequado às especificações constantes desse caderno de Especificações, com a apresentação de planta do imóvel. Caso necessário, tendo em vista características específicas do imóvel, deverá ser apresentado juntamente com a planta Memorial Descritivo, Folders ou desenhos de arquitetura, que indiquem a possibilidade de adequação ao presente caderno, sem adicional dos preços apresentados
1.21	Validade mínima das condições oferecidas de, no mínimo, 60 (sessenta) dias.
1.22	Identificação do(s) proprietário(s) e seu(s) procurador(es), se for o caso.
1.23	Procuração ou outro instrumento legal dando poderes para que assina a proposta.
1.24	Certidão negativa de débitos quanto ao Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU e à Taxa de Prevenção de Incêndios – TPEI.
1.25	Certidão negativa de ônus sobre o imóvel, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis. Referida certidão deverá ser atualizada até 2 (dois) meses antes da assinatura do contrato.
1.26	Cópia da quitação das 2 (duas) últimas contas de energia elétrica e de água e esgoto, emitidas pelos respectivos órgãos competentes.

## 2 – REQUISITOS DESEJÁVEIS DA PROPOSTA RELATIVOS À INFRAESTRUTURA E AOS ESPAÇOS INTERNOS DO IMÓVEL e ADJACÊNCIAS

De modo a permitir a análise dos empreendimentos ofertados pelos proponentes as propostas deverão conter as seguintes informações:

ITEM	REQUISITO/INFORMAÇÃO
2.1	Nas proximidades do imóvel deve existir oferta de serviços de alimentação, tais como restaurante e lanchonete.
2.2	<p>O imóvel deve possuir área destinada aos serviços de recepção e triagem de pessoas, compartilhada ou não, com balcão de recepção.</p> <p>No caso de imóvel compartilhado, deverá ser disponibilizado balcão com capacidade de abrigar no mínimo 2 (dois) recepcionistas.</p>
2.3	O imóvel deve possuir monitoramento das áreas comuns por CFTV.
2.4	As paredes do imóvel não devem possuir imperfeições em sua superfície, ou patologias oriundas do sistema estrutural ou de instalações com defeitos (infiltração, rachaduras, trincas e outras) e devem ser pintados com tinta lavável, do tipo PVA, acrílica, lisa ou texturizada, em cores claras.
2.5	As áreas molhadas devem ser revestidas com cerâmica ou outro material resistente à umidade.
2.6	Os forros/lajes devem ser modulados e removíveis, pintados com tinta lavável, em cores claras e não poderão apresentar irregularidades, defeitos ou qualquer tipo de patologia.
2.7	As esquadrias devem estar em perfeito estado de funcionamento e não deverão apresentar defeitos, infiltrações, rachaduras, falta de ferragens, trinca em vidros e outros.
2.8	As fachadas devem estar em perfeitas condições de apresentação.
2.9	As instalações elétricas de baixa tensão (iluminação e tomadas) devem estar de acordo com as normas e padrões exigidos pela concessionária de energia elétrica e atender às prescrições das normas técnicas da ABNT NBR 5.410, NBR 5.413, NBR 6.880 e NBR 7.288.
2.10	O imóvel deve possuir medição individual de energia para as áreas ofertadas ao órgão ou entidade pública, por meio de relógio medidor.
2.11	O imóvel deve atender aos requisitos mínimos referentes ao selo Etiqueta Procel para Edificações Energeticamente Eficientes, do Programa Nacional de Conservação de Energia Elétrica Procel Edifica: utilização de luminárias e lâmpadas com alta eficiência e níveis de iluminação compatível com o ambiente; sensor de presença nos locais de uso temporário; sistema de ar-condicionado nos locais necessários com selo de Nível de Eficiência PROCEL- A ou B.
2.12	O imóvel, no caso de edifício com mais de um andar, deve possuir elevador dimensionado de acordo com as normas técnicas da ABNT NBR 207, NBR 5.665 e NBR 13.994, com capacidade para atendimento de demanda diária de população estimada em 650 (seiscentos e cinquenta) pessoas.



2.13	O imóvel deve possuir sistema de gerador de energia elétrica para, em caso de falta de energia fornecida pela concessionária, suprir: as áreas comuns do sistema de iluminação; o funcionamento de pelo menos um elevador (caso o imóvel possua mais de um andar); as luzes de emergência em todos os andares; rotas de fuga; halls; escadas e cargas essenciais para o sistema de controle predial e sistema de combate e prevenção de incêndios
2.14	O imóvel deve apresentar iluminação e aeração em todos os compartimentos habitáveis, por intermédio de janelas ou vãos que se comuniquem diretamente com espaços exteriores ou com áreas abertas
2.15	O imóvel deve possuir instalação elétrica contemplando: alimentação dos quadros de edificação derivada diretamente da subestação; circuitos parciais e circuitos terminais de iluminação (interna e externa) e tomadas; circuitos preparados para rede estabilizada, para microcomputadores, copiadoras, impressoras e servidores de rede; local apropriado para instalação de circuitos alimentadores para <i>nobreaks</i> de propriedade do órgão ou entidade pública; sistema de aterramento indicado para equipamentos eletrônicos sensíveis/microcomputadores/central telefônica, apresentado resistência máxima de 5 (cinco) ohms, integrados com a malha de terra do sistema de força; capacidade de expansão da carga futura do sistema elétrico de no mínimo 20% (vinte por cento).
2.16	O imóvel deve possuir sistema de ar condicionado central com controle de temperatura que atenda toda a área útil, ecologicamente correto e com plano de manutenção preventiva atualizado.
2.17	O imóvel deve contar nas áreas comuns com banheiros em número compatível com a lotação do prédio, dimensionados segundo as exigências do Código de Edificações do Distrito Federal e nos normativos vigentes, inclusive os de acessibilidade, em perfeitas condições de uso, sem nenhum tipo de vazamento, trinca, quebra e com todos os acessórios necessários ao bom uso.
2.18	O imóvel deve possuir reservatório(s) de água com capacidade de reserva total suficiente para atendimento do consumo médio diário.
2.19	Deverá ser fornecido documentação e projetos das redes elétrica, lógica e de telefonia, em conformidade com a legislação vigente.
2.20	O imóvel deve contar com sistema de combate a incêndio seguindo determinações do Corpo de Bombeiros Militar.
2.21	O imóvel deve possuir auditório com toda infraestrutura de climatização, rede elétrica, lógica, de voz, de áudio e multimídia e tratamento acústico e capacidade para acomodar no mínimo 120 (cento e vinte) pessoas.
2.22	Quantitativo de vagas de estacionamento a serem disponibilizadas exclusivamente para a área útil a ser locada sem custo para o órgão ou entidade pública.  O imóvel deve possuir estacionamento privativo ao órgão ou entidade pública para não menos de uma vaga para cada 45m <sup>2</sup> de área útil (vide item 1.5 deste Anexo), vagas essas localizadas em subsolo ou área contígua ao imóvel e demarcadas de acordo com as dimensões previstas no Código de Edificações do Município/Distrito Federal.
2.23	O imóvel deve possuir bicicletário equipado com barras ou ganchos para a guarda de no mínimo 30 (trinta) bicicletas.

### ANEXO 3 MODELO DE CREDENCIAL

À xxxxx do **órgão ou entidade pública**

(endereço)

O(A) (pessoa física ou jurídica), com endereço no(a) , CPF (CNPJ) nº , pelo seu representante legal abaixo assinado (se for o caso), vem credenciar o(a) senhor(a)

, portador(a) da cédula de identidade nº , da , e do CPF nº , para, na qualidade de representante legal, entregar proposta para o Edital de Chamamento Público, instaurado pelo **órgão ou entidade pública**, que tem por objeto a prospecção do mercado imobiliário em (**cidade**), com vistas à futura locação de imóvel para instalação de Unidades Administrativas do **órgão ou entidade pública**, outorgando-lhe poderes para, em nome da empresa praticar os atos constantes do referido Edital.[\[A7\]](#)

Local, data e assinatura.

### ANEXO 4 MODELO DE PROPOSTA

À xxxxx do **órgão ou entidade pública**

(endereço)

Apresentamos ao **órgão ou entidade pública** proposta em obediência ao Edital de Chamamento Público, com vistas à prospecção do mercado imobiliário em (**cidade**), com vistas à futura locação de imóvel para instalação de Unidades Administrativas do (**órgão ou entidade pública**), nos seguintes termos:

a) dados do imóvel:;

b) prazo de entrega do imóvel em funcionamento e com todas as adaptações necessárias: ( ) noventa dias, a contar da assinatura do Contrato (prazo máximo de noventa dias);

c) total da área privativa: ( ) metros quadrados;

d ) total da área total (incluindo garagem, escadarias, caixas de elevadores, entre outras áreas consideradas de uso comum): ( \_ ) metros quadrados;

e) valor mensal do aluguel: R\$( \_ );

f) valor mensal do condomínio: R\$ ( \_ ); (observação: caso haja, devendo ser detalhados os serviços que serão prestados, sua periodicidade e condições)

g) valor do IPTU: R\$( \_ ); e

h) Garagem: ( \_ ) vagas privativas. Declaramos que:

a ) o imóvel ofertado estará disponível a o órgão ou entidade pública conforme previsto no Edital de Chamamento Público e nesta proposta comercial em até xxx dias a contar da data de assinatura do contrato; e

b) nos preços cotados estão incluídas todas as despesas que, direta ou indiretamente, fazem parte do presente objeto, tais como gastos da empresa com suporte técnico e administrativo, impostos, seguros, taxas, ou quaisquer outros que possam incidir sobre gastos da empresa, sem quaisquer acréscimos em virtude de expectativa inflacionária e deduzidos os descontos eventualmente concedidos.

Validade da proposta: ( \_ ) dias. (observação: não inferior a 60 dias)

Dados da empresa:

Razão Social		
CNPJ (MF) nº:		
Inscrição Estadual nº:		
Inscrição Distrital nº:		
Endereço:		
Telefone:	Fax:	
Cidade:	UF:	
Banco:	Agência:	Conta Corrente:

Dados do Representante para fim de apresentação da proposta e assinatura do contrato:

Nome:

CPF: Cargo/Função:

Carteira de Identidade: Expedido por:

Nacionalidade Estado Civil

Endereço:

Telefone: Fac-simile:

Endereço Eletrônico:

Local, data e assinatura.

Anexos:

a) tabela de requisitos mínimos e desejáveis, acompanhada da documentação comprobatória;

b) levantamento arquitetônico do imóvel (planta baixa do imóvel, planta de corte, planta de elétrica, planta de lógica, planta de hidráulica, planta de fachada, planta de cobertura, planta de situação); e

c) documentos exigidos e outros julgados necessários.

---

**[A1]Nota Explicativa:** O presente modelo de Edital de Chamamento Público para prospecção do mercado imobiliário com vistas à futura **locação tradicional de imóvel**. Serve de supedâneo para a Administração elaborar seu próprio modelo de edital, consoante às condições que lhes são próprias, por isso que não deve prender-se textualmente ao conteúdo apresentado neste documento.

**[A2]Nota Explicativa:** Nos termos do art. 16, §2º, da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022, há necessidade de elaboração de estudo de leiaute e a redação do item deve ser adaptada de acordo com a distribuição do espaço físico do imóvel, critérios de otimização, conforto e interatividade dos espaços.

**[A3]Nota Explicativa:** Os subitens 5.2, 5.3, 5.4 e 5.5 são meramente exemplificativos, cabendo a implementação de adaptações de acordo com o caso concreto.

**[A4]Nota Explicativa:** Nos termos do art. 7º da Instrução Normativa SPU/MGI nº 98, de 6 de março de 2025, a avaliação poderá ser feita de diversas formas, devendo adaptar a redação do item a realidade do caso concreto.  
Cite-se:

Art. 7º As avaliações dos imóveis da União e de seu interesse, a critério das unidades gestoras e da SPU, deverão ser realizadas:

I - pela Secretaria do Patrimônio da União;

II - pela Unidade Gestora responsável pelo imóvel, observados os artigos 11-C e 24-C da Lei nº 9.636, de 1998;

III - por banco público federal, empresas públicas, órgãos ou entidades do Distrito Federal, dos Estados ou dos Municípios por meio de dispensa de licitação, observados os artigos 11-C e 24-C da Lei nº 9.636, de 1998; ou

IV - por empresa especializada ou avaliador habilitado nos termos dos artigos 11-C e 23-A da Lei nº 9.636, de 1998, Portaria nº 8.700, de 27 de agosto de 2018, e da Portaria 11.488, de 22 de setembro de 2021, observados os procedimentos licitatórios previstos em lei, quando couberem.

**[A5]Nota Explicativa:** A Orientação Normativa AGU nº 6, de 01 de abril de 2009, de caráter obrigatório a todos os órgãos jurídicos vinculados à Advocacia-Geral da União determina que "a vigência do contrato de locação de imóveis, no qual a Administração Pública é locatária, rege-se pelo art. 51 da Lei nº 8.245, de 1991, não estando sujeita ao limite máximo de sessenta meses, estipulado pelo inc. II do art. 57, da Lei nº 8.666, de 1993".

Recentemente, a Advocacia-Geral da União editou a Orientação Normativa nº 93, de 17 de dezembro de 2024, com semelhante teor:

"A vigência do contrato de locação de imóveis no qual a Administração Pública é locatária não se sujeita aos limites constantes dos arts. 106 e 107 da Lei 14.133, de 1º de abril de 2021, sendo facultado que atos normativos internos estipulem limites de vigência contratual."

Vale mencionar que a Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 2022, estipulou prazos de vigência contratual em seu art. 9º.

**[A6]Nota Explicativa:** O presente Anexo deverá ser estruturado de acordo com as particularidades e necessidades do órgão ou entidade pública.

**[A7]Nota Explicativa:** Registre-se que os dados pessoais, notadamente alusivos a identificação da numeração da CI e CPF, conforme Parecer n. 4/2022/CNMLC/CGU/AGU, deverão ser anonimizados quando da publicação no PNCP.



Documento assinado eletronicamente por **RODRIGO LUIS SANFURGO DE CARVALHO**, **Superintendente Regional**, em 12/12/2025, às 12:11, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [https://sei4.pf.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0&cv=143659102&crc=D0A83ABE](https://sei4.pf.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0&cv=143659102&crc=D0A83ABE).  
Código verificador: **143659102** e Código CRC: **D0A83ABE**.

**TERMO DE REFERÊNCIA**  
**Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021**  
**CHAMAMENTO PÚBLICO**  
**PROSPECÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO PARA FUTURA LOCAÇÃO TRADICIONAL DE**  
**IMÓVEL**



**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL**  
**MJSP - POLÍCIA FEDERAL**  
**NÚCLEO ADMINISTRATIVO - NAD/DPF/CZO/SP**

(Processo Administrativo nº 08083.000151/2025-63)

**TERMO DE REFERÊNCIA**

**1. DO OBJETO**

1.1. Prospecção do mercado imobiliário em **Cruzeiro/SP**, com vistas à futura locação tradicional de imóvel para **instalação da Delegacia de Polícia Federal em Cruzeiro/SP**, 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. No ano de 2008 foi iniciado o contrato de locação entre a Superintendência Regional da Polícia Federal no Estado de São Paulo e o Sr. Sérgio Luiz Menezes da Silva, CPF 112.423.798-43, por meio do qual o imóvel situado na Av. Nesralla Rubez, 998, Centro, Cruzeiro/SP foi disponibilizado para que a Delegacia de Polícia Federal em Cruzeiro/SP fosse instalada.

2.2. Ressalta-se que, após premente Despacho 66683985 (processo SEI 08083.000277/2025-38) exarado pelo Exmo. Sr. Superintendente Regional da Polícia Federal em São Paulo, em que corrobora-se com o Despacho 46781246 do Exmo. Sr. Coordenador-Geral de Gestão de Pessoal da Polícia Federal, qualquer situação diversa da manutenção da Sede da Descentralizada no Município de Cruzeiro/SP, além de não possuir clara normatização, poderá impactar financeiramente, ora imprevisivelmente, no orçamento da União. Sem a estimativa de gastos necessários para a alteração da Sede da DPF/CZO/SP para outro Município, houve, acertadamente, a decisão de se manter a descentralizada em Cruzeiro/SP.

2.3. Apesar de o atual contrato Nr 31/2008 - SR/PF/SP ainda se encontrar vigente e com prazo até 31/07/2029, repousam sobre este instrumento de locação algumas alterações acerca da propriedade de direito do prédio, bem como das próprias condições estruturais e legais do edifício.

2.4. Após Laudo de Vistoria Técnica DPF/CZO/SP (40948910), emitido no processo 08083.000277/2025-38 (Pedido de Informação sobre o Órgão), em que se analisa as condições estruturais do prédio, tem-se LEGALMENTE o impedimento de construções ou reformas em imóveis de propriedade particular custeadas pelo Ente Público, conforme preconiza a Lei nº 8.429/92, em seu Art. 10 (Lei de Improbidade Administrativa). 3.3.

2.5. Enquanto a Lei de Improbidade Administrativa veda A QUALQUER TÍTULO a construção ou a reforma em imóvel particular, sob pena de responsabilização administrativa e penal

correspondente ao dano gerado ao erário, o atual imóvel ocupado pela DPF/CZO/SP sequer apresenta as condições estruturais em conformidade com a evolução dos normativos vigentes, com o aprimoramento do atendimento às necessidades constitucionais da sociedade e com o próprio aperfeiçoamento jurídico do Estado. Tem-se, por exemplo, a inadequação aos critérios de acessibilidade a pessoas portadoras de deficiência e dificuldade de locomoção (08083.000277/2025-38).

### **3. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS E QUANTITATIVOS:**

3.1. O imóvel a ser locado deverá, como referência, observar os seguintes requisitos:

3.1.1. Estar com a infraestrutura adaptada às necessidades Polícia Federal, totalmente concluída no momento da entrega das chaves e em condições de operação, podendo, após análise do caso concreto, receber prazo de até 6 (seis) meses para possíveis ajustes prediais, desde que não interrompam as atividades da Polícia Federal e não onerem os cofres públicos nem entrem em atendimento à sociedade;

3.1.2. Por questões de segurança, uma vez que se trata de área sensível, que abrigará materiais apreendidos em geral (vestígios de crimes, drogas, armamentos e munições, mercadorias descaminhadas e contrabandeadas, veículos leves e pesados), além de viaturas policiais e equipamentos de alto valor comercial utilizados nos trabalhos policiais e administrativos desenvolvidos na Delegacia de Polícia Federal em Cruzeiro, além de arquivos físicos e digitais com informações policiais sigilosas, exclui-se dessa contratação a possibilidade do imóvel pretendido fazer parte de condomínios. Porém, aceita-se a possibilidade desse imóvel possuir vizinhança contígua, desde que devidamente separada por muros e possuir dispositivos de segurança capazes de diminuir riscos de eventuais invasões ou vigilâncias;

3.1.3. Proximidade ao sistema de transporte público coletivo e ser atendido pelos serviços públicos de fornecimento de água, coleta de esgotos, coleta de lixo, acesso a sistema de telefonia, internet e fornecimento de energia elétrica;

3.1.4. Em razão das peculiaridades da cidade de Cruzeiro/SP, é desejável que o imóvel esteja situado próximo às demais instalações das Instituições de Segurança Pública da cidade - Polícia Civil e Polícia Militar do Estado de São Paulo, além da Guarda Civil Metropolitana do Município. Essa proximidade favorecerá ações de cooperação alinhadas ao que propõe o Projeto de Transformação Organizacional da Polícia Federal (PF-80), especificamente em relação aos Programas Estratégicos;

3.1.5. Além dessa proximidade a demais Órgãos de Segurança Pública de Cruzeiro/SP, em alinhamento a uma das metas do PF 80, deseja-se também que o acesso a BR 116 (Rodovia Presidente Dutra) seja facilitado. Diversas diligências e deslocamentos, dentro da Circunscrição da DPF/CZO/SP, perfazem o trajeto por esta rodovia, principal via de ligação entre o Município de Cruzeiro e a Cidade de São Paulo (sede da Superintendência Regional da Polícia Federal no Estado);

3.1.6. Definições de áreas (utilizado o Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal Direta, Autárquica e Fundacional):

3.1.6.1. Área Construída: 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.

3.1.6.2. Área útil: é a área construída efetivamente aproveitada do imóvel, correspondente à soma das áreas de piso, das quais se excluem as áreas de projeção das paredes. A área útil total do imóvel reúne as áreas computável e não computável.

3.1.6.3. Área Computável: Área útil passível de contabilização para fins de análise do padrão de ocupação do imóvel, dividindo-se em:

3.1.6.3.1. 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. Dividem-se em:

3.1.6.3.2. Área para o trabalho individual: área útil destinada ao expediente contínuo e composta por estações de trabalho exclusivas, além de equipamentos e mobiliários de apoio.

3.1.6.3.3. 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 trabalho coletivo.

3.1.6.3.4. Áreas de Apoio: aquelas que dão suporte às atividades desenvolvidas no imóvel, tais como auditórios, copas, sanitários, vestiários, guaritas, salas de motoristas, espaços multiuso, espaços de convivência, refeitórios, estações de autoatendimento voltado ao público, reprografia, depósitos voltados à atividade administrativa e à manutenção predial etc.

3.1.6.4. 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:

3.1.6.4.1. 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, corredores, escadas, saídas de incêndio, elevadores, reservatórios, barriletes, shafts, switches, medidores, subestação, gerador, quadros técnicos, sala cofre, garagens etc.

3.1.6.4.2. Áreas Específicas: aquelas necessárias para atender demandas específicas do órgão, para além de suas atividades administrativas, tais como depósito de mercadorias apreendidas, área de espera para atendimento ao público, restaurante, edificações voltadas majoritariamente para abrigar garagens, arquivos permanentes, e laboratórios.

3.1.7. Cálculo de áreas necessárias no imóvel. Com base em projeções populacionais analisadas junto aos estudos do IGBGE 2022, a determinação da área foi feita adotando-se o percentual conservador de 18% de aumento da população principal do imóvel (elevando a população principal do imóvel para 51 pessoas nos próximos anos), além da experiência da Delegacia de Polícia Federal em Cruzeiro adquirida nos quase vinte anos de funcionamento. Trata-se de cálculo de áreas aproximadas.

3.1.7.1. Conforme diretrizes do Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal direta autárquica e fundacional, do Ministério da Economia, versão 1.1, datado de junho/2022, bem como inciso V, alínea “c”, do artigo 5º da IN SEGES/ME 103/2022, estimou-se uma área de escritório máxima de 9 m² por usuário e uma área de apoio máxima de 3 m² por usuário, totalizando-se dessa forma a área computável (escritórios, copas, sanitários etc.) de 800 metros quadrados.



3.1.7.2. Conforme experiência da Delegacia de Polícia Federal em Cruzeiro adquirida nos dezessete anos de funcionamento, estimou-se a área não computável, somando-se áreas técnicas e áreas específicas (hall de espera, salas de espera para oitivas de testemunhas e interrogatórios de presos, depósitos de mercadorias, depósitos de armas, arquivos permanentes etc.) de 100 metros quadrados, além de 15% do total de área não computável referente a circulação (corredores, escadas, elevadores), ou aproximadamente 100 metros quadrados, totalizando aproximadamente 1000 metros quadrados;

3.1.7.3. A soma das áreas descritas nos itens 3.1.7.1 e 3.1.7.2, considerando-se percentual de projeções de paredes de 5%, é de aproximadamente 1050 metros quadrados de área construída, que podem ser dispostos em pavimento único ou em dois pavimentos;

3.1.7.4. Áreas de garagens não foram consideradas nos cálculos anteriores;

3.1.8. Em relação a garagens, a especificidade da Delegacia de Polícia Federal em Cruzeiro demanda maior atenção. Atualmente, a precariedade dos espaços destinados à guarda de viaturas policiais impede que veículos apreendidos (sejam leves ou pesados) possam ser abrigados contra vandalismo ou mesmo furto, uma vez que permanecem estacionados em via pública, em frente à descentralizada, muitas vezes carregados com materiais apreendidos que não podem ser descarregados na descentralizada por falta de depósitos adequados para guarda. Dessa forma, de acordo com a experiência vivida com a atuação no Município de Cruzeiro em quase duas décadas de existência, estima-se que a Delegacia de Polícia Federal em Cruzeiro precise de um pátio para guarda e manobras de viaturas, além de guarda, manobras, carga e descarga de mercadorias apreendidas e exames periciais nos veículos apreendidos de aproximadamente 600 metros quadrados;

3.1.9. Atender às legislações vigentes de acessibilidade – NBR 9050/2015, Lei 10.098/2000;

3.1.10. Na data da entrega do Imóvel, este deverá estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas, bem como dispor de “Habite-se”, Alvará do Corpo de Bombeiros e demais documentações necessárias;

3.1.11. . Todas as instalações deverão estar em conformidade com a legislação de posturas do município e legislação correlata;

3.1.12. Ausência de trincas que comprometam a sua estrutura, vazamentos e infiltrações;

3.1.13. O imóvel deverá estar com as pinturas externa e interna em ótimas condições, sendo que a parte interna deverá ser em cores claras;

3.1.14. Utilização, preferencialmente, de laje de concreto ou, na impossibilidade, revestimento de forro de forma que melhore a acuidade acústica e térmica do edifício, inclusive considerando-se o tipo de telhas que será utilizado na construção do prédio comercial;

3.1.15. As áreas de escritório, sejam individuais ou coletivas, além de áreas de espera, corredores, hall de entrada, copas, refeitórios, laboratórios, sala de reuniões, entre outras, deverão

ser climatizadas, com os respectivos aparelhos de ar-condicionado adequados e em perfeitas condições de instalação e funcionamento;

3.1.16. O ambiente de instalação dos aparelhos de TIC deverá ser refrigerado de forma diferenciada, com dois aparelhos, ou, em se optando por ar-condicionado do tipo central, deve possuir um aparelho que funcionará como reserva/back up, pois precisa ser climatizado 24h por dia. Este ambiente deverá contar com alimentação de energia exclusiva desde a entrada de energia no prédio;

3.1.17. Possuir sistema de controle de acesso de entrada/saída de veículos com portões motorizados com abertura /fechamento feito por meio de controle remoto;

3.1.18. Possuir infraestrutura para Circuito Fechado de TV (rede elétrica e lógica) para ambientes internos e perímetro externo, com posicionamentos e quantitativos de equipamentos, PREFERENCIALMENTE, câmeras digitais, com resolução em HD e captação de imagens por infravermelho (ambientes de pouca luz) em locais a serem definidos pela Polícia Federal quando da elaboração de projeto a ser aprovado pelo órgão, a fim de evitar pontos cegos que, por ausência de tais dispositivos acarrete em aumento na quantidade de vigilantes;

3.1.19. Além de todas as áreas do imóvel precisarem ser dotadas de tomadas de energia elétrica, faz-se adequado ao alinhamento global de sustentabilidade que o imóvel possua dispositivo de geração de energia elétrica por placas solares. Deverá possuir pontos lógicos de dados e pontos lógicos de voz em quantitativos adequados a cada ambiente, atendendo todos os usuários que trabalham no local e atendendo às normas técnicas vigentes. De acordo com o quantitativo de ambientes estimados (sessenta), abaixo, no item 3.1.20 e as características de cada ambiente, inclusive previsão de quantitativos de estações de trabalho, equipamentos, linhas telefônicas (VOIP), dentre outros elementos, estima-se os seguintes quantitativos aproximados:

3.1.19.1. Número de tomadas de rede elétrica: 180;

3.1.19.2. Número de pontos lógicos de dados: 80;

3.1.19.3. Número de pontos lógicos de voz: 40;

3.1.20. O locador deverá providenciar a comunicação visual do prédio oferecido para locação, a critério da Polícia Federal quando da elaboração de projetos a serem aprovados pelo órgão, o que compreenderá, entre outros, nomenclatura das salas de trabalho de escritório, depósitos, sanitários, copas, cozinhas, laboratórios, hall de entrada /saída, saídas de emergências etc. Estima-se que a Delegacia de Polícia Federal em Cruzeiro necessite de um total de aproximadamente 60 salas/ambientes dentro do prédio. Reitera-se que se trata apenas de um total aproximado, que poderá ser alterado para menos ou para mais pela Polícia Federal, quando da elaboração dos projetos do prédio, a cargo de eventual locador, com base em croqui anexado neste termo de referência.

#### **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. Caso se encontre apenas um imóvel em condições de atender **a presente contratação direta pela Superintendência Regional da Polícia Federal em São Paulo**, a Administração poderá optar pela inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133, de 2021.

5.2. Caso se identifique mais de um imóvel em condições de atender a **Superintendência Regional da Polícia Federal em São Paulo** o procedimento de prospecção servirá de respaldo para a tomada de decisão referente a realização do certame licitatório.

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

6.1. **A proposta deverá possuir, de forma expressa, as especificações do objeto em razão das exigências deste Termo de Referência, Caderno de Especificações, prazo de entrega do imóvel com as adaptações solicitadas, identificação dos responsáveis legais para assinatura de Contrato.**

6.2. **Será aceita proposta que comprovar o atendimento das exigências mínimas deste Termo de Referência e das especificações contidas no Caderno de Especificações e demais apêndices. Para aceitação, a proposta deverá ser complementada com a planta de localização do terreno, planta baixa da benfeitoria e cópia do registro de imóveis.**

## **7. CRITÉRIOS DE HABILITAÇÃO**

7.1. Além da documentação relativa à proposta comercial serão consultados os seguintes documentos:

- 7.1.1. Certidão de Regularidade do FGTS;
- 7.1.2. Certidão negativa de Débito com o INSS;
- 7.1.3. Certidão Negativa de Débito com a Receita Federal;
- 7.1.4. CNDT – Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;
- 7.1.5. CEIS – Portal da Transparência;
- 7.1.6. CADIN – no SIAFI; e
- 7.1.7. Certidões que comprovem a regularidade perante as Fazendas Estadual, Distrital e Municipal do domicílio ou sede do Contratado.

## **8. PRAZOS**

8.1. **A Superintendência Regional da Polícia Federal em São Paulo** poderá optar pela inexigibilidade de licitação caso identifique imóvel em condições de atender às suas necessidades e intenciona celebrar contrato administrativo com prazo de vigência **de 05 (cinco) anos**.

8.2. **A Delegacia de Polícia Federal em Cruzeiro/SP, através da celebração de contratação direta pela Superintendência Regional da Polícia Federal em São Paulo** pretende entrar no imóvel no prazo de **180 (cento e oitenta) dias** ficando a cargo do futuro locador a disponibilização do imóvel devidamente configurado com toda a infraestrutura, materiais, serviços terceirizados e documentos especificados neste Termo de Referência 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, detalhados a seguir:**

**8.3.1.** Deverá ser instalado kit de geração de energia fotovoltaica com produção média mensal de 8.000kWh. O acréscimo destes elementos, embora possa onerar o valor do contrato de locação, será compensado com a redução da conta de energia elétrica paga pela descentralizada, além de permitir ganhos ambientais;

**8.3.2.** Deve ser contemplada em projeto a inclusão de sistema (não potável) de captação de águas pluviais com consequente reaproveitamento. O acréscimo de valor no aluguel mensal, se houver, será de pequena monta, terá como consequência economia no pagamento do referido recurso natural por parte da descentralizada, além de propiciar ganhos ambientais;

**8.3.3.** O pátio para guarda e manobras de veículos, detalhado a seguir neste termo de referência, será pavimentado com piso com capacidade drenante, evitando acúmulo de águas pluviais e evitando enchentes;

## **9. DISPOSIÇÕES FINAIS**

9.1. As especificações mínimas exigidas para ofertar imóvel encontram-se no Anexo I (Caderno de Especificações) deste Termo de Referência.

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

9.3. As informações contidas neste Termo de Referência não são classificadas como sigilosas [exceto o custo estimado da contratação, que possui caráter sigiloso até o julgamento das propostas].

**Cruzeiro, SP, 20 de outubro de 2025.**

---

GEORGES ABRANCHES DE MOURA JUNIOR

**Anexos:**

### **I – Caderno de Especificações**

- 1. Por ser um imóvel que abrigará um órgão de segurança pública, todas as suas paredes externas deverão ser em alvenaria de tijolos maciços, blocos cerâmicos ou outros materiais a serem aprovados pela Polícia Federal. Eventuais fechamentos externos diversos desses, mas que façam parte da arquitetura do imóvel, como, por exemplo, fachadas envidraçadas, poderão ser aceitos desde que a Polícia Federal assim aprove quando da apresentação do projeto pelo investidor. As paredes do prédio deverão apresentar, em relação ao limite do terreno (ou do muro de fechamento do terreno), um recuo de aproximadamente 3,0m (três) metros em todos os lados. O recuo da fachada do prédio a ser construído deverá ser, preferencialmente, o suficiente para projeto de diversas vagas (45° a 90°) para estacionamento de viaturas e de veículos do público em geral, inclusive com vagas destinadas a portadores de necessidades especiais;**
- 2. O imóvel disporá de aproximadamente dois ambientes dotados de bancada com lavatório e de uma segunda saída de água potável para instalação de equipamentos do tipo “bebedouros de água” elétricos (copas inseridas na tabela do item 4 do Cálculo de Áreas). Além disso, o prédio contará com uma cozinha/refeitório, que necessitará de bancada em granito e torneira. O ambiente denominado “sala teste preliminar de droga” disporá de bancada de granito ou material similar e duas torneiras. Finalmente, outros ambientes, como sanitários, vestiários, banheiros, lavabo e área de serviços (externa) necessitarão dos devidos equipamentos hidrossanitários que poderão ter alterações em projeto básico a ser confeccionado para embasar o eventual chamamento público a ser autorizado pelo Excelentíssimo Senhor Superintendente da Polícia Federal em São Paulo;**
- 3. Atender a NBR 5665/83 (cálculo de tráfego dos elevadores), se possuir elevador;**
- 4. O imóvel deverá ser de uso exclusivo da Polícia Federal, com terreno preferencialmente cercado por muro ou outro tipo de cercamento eventualmente aprovado pela Polícia Federal em cada caso concreto, como, por exemplo, gradil na área de acesso de veículos e pessoas. O muro ou gradil que cercam o terreno deverão possuir elementos que aumentem a segurança em sua face superior, como cercas elétricas, concertinas ou outros**

eventualmente aprovados pela Polícia Federal quando da apresentação do projeto pelo investidor;

5. O terreno do imóvel deverá possuir iluminação que abranja toda a área interna e também o perímetro externo por se tratar de imóvel que abrigará órgão de segurança, inclusive responsável pela guarda de armamento, munição e custódia de provas materiais, veículos, entre outros;
6. Disponibilizar infraestrutura para pontos de televisão de canal aberto e fechado na recepção e, eventualmente, em salas de espera do público que será atendido no local;
7. As salas de atendimento ao público (PLANTÃO, PASSAPORTES, UNIDADE DE CONTROLE DE PRODUTOS QUÍMICOS, COMISSÃO DE VISTORIA E SEGURANÇA PRIVADA, SINARM, SECRETARIA/PROTOCOLO, NÚCLEO ADMINISTRATIVO), entre outras cujas peculiaridades exijam e da UNIDADE DE INTELIGÊNCIA, poderão possuir guichês de atendimento dotados de vidros, acrílicos ou outro material a ser aprovado pela Polícia Federal;
8. Todas as divisórias terão altura de piso a teto nos ambientes que exigirem segurança ou conforto acústico e térmico;
9. O imóvel deverá ter um local próprio para guarda e recolhimento de lixo;
10. O imóvel deverá possuir barreiras físicas que impeçam ou mitiguem a habitação de aves no seu interior;
11. Sugere-se que a proposta contemple a inclusão de geração de energia elétrica por meio de instalação de placas solares fotovoltaicas e inversor(es), com geração média mensal de 10.000kWh, consumo este que é a média mensal da Delegacia de Polícia Federal em Cruzeiro atualmente. O acréscimo destes elementos, embora possam onerar o valor do contrato de locação, serão compensados com a redução da conta de energia elétrica paga pela Descentralizada, além de permitir ganhos ambientais;
12. Sugere-se que a proposta contemple a inclusão de sistema (não potável) de captação de águas pluviais com consequente reaproveitamento. O acréscimo de valor no aluguel mensal, se houver, será de pequena monta, terá como consequência economia no pagamento do referido recurso natural por parte da descentralizada, além de propiciar ganhos ambientais;
13. O prazo de vigência contratual inicial deverá ser preferencialmente de 05 (cinco) anos, conforme a atual vigência do contrato da DPF/CZO/SP, artigo 9º, inciso I, Instrução Normativa SEGES/ME 103, de 30/12/2022).
  - 13.1. De acordo com a estimativa de preço de aluguel mensal, detalhada abaixo, o valor total de preço de aluguel pelos 5 anos de contrato, é estimado entre R\$ 1.500.000,00 e R\$ 3.500.000,00.
  - 13.2. A estimativa de preços projetada para a eventual contratação de locação de imóvel a fim de sediar a Delegacia de Polícia Federal em Cruzeiro/SP partiu de envios de ofícios a corretoras da cidade de Cruzeiro, com o propósito de se identificar as possibilidades imobiliárias condizentes com a estrutura necessária para a instalação do imóvel já descrito que atendesse aos interesses da Administração Pública, além da excelência organizacional no tocante à prestação e ao atendimento às demandas da sociedade local.
  - 13.3. Diante das informações coletadas supra e, com base nos imóveis administrados por corretoras da cidade de Cruzeiro, na região descrita e dotados de toda a infraestrutura contida neste Termo de Referência, são comercializados em Cruzeiro, atualmente, imóveis com preço de, aproximadamente, R\$ 25,00 (vinte e cinco reais) mensais por metro quadrado de área construída, o que geraria um preço de aluguel mensal aproximado de R\$32.500,00 (trinta e dois mil e quinhentos reais).
14. Com base no Relatório Técnico de Imóveis (142404738), presente no Processo SEI 08083.000151/2025-63, e mediante o envio das fotografias, plantas, esboços e possíveis intervenções corretivas nos imóveis visitados conclui-se que não há imóvel pronto que preencha todas as exigências já descritas no item 3 deste Termo de Referência. Desta forma, não é razoável prever que os valores apresentados sejam, de fato, os praticados após as adequações necessárias para atender os pré-requisitos impostos pela Polícia Federal. Assim, o valor do aluguel poderá sofrer variação após o conhecimento dos proprietários dos imóveis sobre a necessidade das adequações a serem feitas antes da sua entrega. Com isso, a estimativa de preços só poderá ser validada em conjunto com a análise dos requisitos técnicos e dos de segurança orgânica quando do chamamento público.

15. Ademais, a aceitação do aluguel proposto será condicionada à avaliação prévia do imóvel, a ser realizada conforme diretrizes IN 05/2018.

15.1.

16. Deverá ser providenciada pelo vencedor do processo a entrega de todos os projetos atualizados da edificação que forem exigidos pela Polícia Federal após da assinatura de contrato de locação

## II – Cálculo de áreas

1. Conforme diretrizes do Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal direta autárquica e fundacional, do Ministério da Economia, versão 1.1, datado de junho/2022, bem como inciso V, alínea “c”, do artigo 5º da IN SEGES/ME 103/2022, estimou-se uma área de escritório máxima de 9 m<sup>2</sup> por usuário e uma área de apoio máxima de 3 m<sup>2</sup> por usuário, totalizando-se dessa forma a área computável (escritórios, copas, sanitários etc.) de 800 (oitocentos) metros quadrados.
2. Segundo a experiência da Delegacia de Polícia Federal em Cruzeiro adquirida nos dezessete anos de funcionamento, estimou-se a área não computável, somando-se áreas técnicas e áreas específicas (hall de espera, salas de espera para oitivas de testemunhas e interrogatórios de presos, depósitos de mercadorias, depósitos de armas, arquivos permanentes etc.) de 100 (cem) metros quadrados, além de 15% do total de área não computável referente a circulação (corredores, escadas, elevadores), ou aproximadamente 100 (cem) metros quadrados, totalizando aproximadamente 1000 (mil) metros quadrados;
3. A soma das áreas descritas nos itens 3.1.7.1 e 3.1.7.2, considerando-se percentual de projeções de paredes de 5%, é de aproximadamente 1050 (mil e cinquenta) metros quadrados de área construída, que podem ser dispostos em pavimento único ou em dois pavimentos;
4. O locador deverá providenciar a comunicação visual do prédio oferecido para locação, a critério da Polícia Federal quando da elaboração de projetos a serem aprovados pelo órgão, o que compreenderá, entre outros, nomenclatura das salas de trabalho de escritório, depósitos, sanitários, copas, cozinhas, laboratórios, hall de entrada/saída, saídas de emergências etc. Estima-se que a Delegacia de Polícia Federal em Cruzeiro necessite de um total de aproximadamente 60 salas/ambientes dentro do prédio, conforme tabela a seguir inserida. Reitera-se que se trata apenas de um total aproximado, que poderá ser alterado para menos ou para mais pela Polícia Federal, quando da elaboração do projeto do prédio, a cargo de eventual locador, com base em croqui, em anexo, que poderá sofrer alterações sempre mediante aprovação pela Polícia Federal:

1. RECEPÇÃO	2. SALA MONITORAMENTO DE VÍDEO/VIGILANTE
3. SECRETARIA E PROTOCOLO	4. SANITÁRIO MASCULINO PÚBLICO
5. SANITÁRIO FEMININO PÚBLICO	6. PASSAPORTE
7. ESTRANGEIROS	8. SINARM/CAC
9. CV/PQ	10. COPA POLÍCIA ADMINISTRATIVA
10. DEPÓSITO NÚCLEO ADMINISTRATIVO	11. NÚCLEO ADMINISTRATIVO
12. SALA TECNOLOGIA DA INFORMAÇÃO	13. OFICIAL DE MANUTENÇÃO
14. VESTIÁRIO MASCULINO N.O. / N.A.D.	15. VESTIÁRIO FEMININO N.O. / N.A.D.
16. CIRCULAÇÃO	17. NÚCLEO DE OPERAÇÕES
18. DEPÓSITO MATERIAIS SENSÍVEIS N.O.	19. SALA CHEFE N.O.
20. SALA SERVIDOR T.I.	21. REFEITÓRIO / COPA N.O. / N.A.D.
22. DEPÓSITO APREENSÃO	23. SALA TESTE PRELIMINAR DE DROGAS

24. SALA DE VIDEOCONFERÊNCIA	25. SALA DE ESPERA OITIVA
26. CUSTÓDIA	27. W/C CUSTÓDIA
28. SALA SEGURA / REVISTA	29. DEPÓSITO PERTENCES CUSTÓDIA
30. NÚCLEO DE INTELIGÊNCIA	31. SALA CHEFE N.I.
32. SANITÁRIO MASCULINO N.I.	33. SANITÁRIO FEMININO N.I.
34. DEPÓSITO N.I.	35. DEPÓSITO SINARM/CAC
36. CIRCULAÇÃO N.I.	37. ALOJAMENTO
38. SANITÁRIO ALOJAMENTO	39. DEPÓSITO CARTÓRIO
40. CARTÓRIO 1	41. CARTÓRIO 2
42. CARTÓRIO 3	43. CARTÓRIO 4
44. SALA ESPERA CARTÓRIO	45. SANITÁRIO MASCULINO CARTÓRIO / DPF
46. SANITÁRIO FEMININO CARTÓRIO / DPF	47. GAB. DELEGADO 1
48. GAB. DELEGADO 2	49. GAB. DELEGADO 3
50. CHEFE DPF/CZO/SP	51. SALA ESPERA DELEGADO
52. CIRCULAÇÃO DELEGADO	53. SALA CONVIVÊNCIA
54. VESTIÁRIO MASCULINO VIGILANTE	55. VESTIÁRIO FEMININO VIGILANTE
56. COZINHA	57. SALA MANUTENÇÃO ARMA
58. SALA ESPERA PLANTÃO	59. SALA ESPERA FLAGRANTE
60. SANITÁRIO PLANTÃO	

5. A divisão interna da área útil do prédio deverá ser feita com paredes de alvenaria, ou do tipo drywall com aproximadamente 10cm de espessura, ou outra forma eventualmente aprovada pela Polícia Federal quando da elaboração de projeto por parte de investidor interessado, de forma a serem criadas todos as áreas de escritório, áreas de apoio, áreas técnicas e áreas específicas necessárias para o pleno funcionamento da descentralizada e de forma que se garanta confortos térmico e acústico nos diversos ambientes.
6. As áreas para guarda de materiais sensíveis, como depósitos de drogas apreendidas, deverão necessariamente possuir estrutura reforçada visando a segurança, como paredes de alvenaria e laje e, eventualmente, possuírem reforço nas portas de acesso, mediante, por exemplo, a instalação de uma porta ou grade de ferro como reforço à porta comum do ambiente, sempre a critério da Polícia Federal em cada caso específico quando da elaboração dos projetos do prédio.
7. Parte das vagas destinadas a guarda de veículos (pátio) deverá possuir algum tipo de cobertura, como cobertura metálica, cobertura por telha de fibrocimento, cobertura de laje ou outro tipo desde que proposto pelo locador e aprovado pela Polícia Federal, de forma que aproximadamente 7 (sete) viaturas policiais (automóveis/caminhonetes) fiquem abrigadas contra intempéries. Demais áreas de garagem serão aceitas mesmo sem existência de cobertura. Atualmente, a Delegacia de Polícia Federal em Cruzeiro possui um total de 12 viaturas policiais.
8. O pátio para guarda e manobras de veículos, além de carga e descarga de mercadorias, com área aproximada de 600 metros quadrados conforme descrito no item acima, deverá ser dotado de blocos de concreto intertravado ou possuir outro tipo de pavimentação a ser aprovada pela Polícia Federal quando da elaboração de projeto por parte do investidor.
9. O imóvel deverá ter pé direito nos locais de permanência prolongada de, no mínimo, 2,70m ou maior se exigido pela legislação local e nos demais ambientes de acordo com o Código de Obras do Município de Cruzeiro/SP;

- ### III – Croqui com leiaute.

