

SUPERINTENDENCIA REG.DEP.POLICIA FEDERAL - AM

Termo de Referência 13/2026

Informações Básicas

Número do artefato	UASG	Editado por	Atualizado em
13/2026	200382-SUPERINTENDENCIA REG.DEP.POLICIA FEDERAL - AM	LORRAINY DA COSTA VIEIRA ARAUJO	17/06/2026 11:44 (v 0.7)
Status	ASSINADO		

Outras informações

Categoria	Número da Contratação	Processo Administrativo
III – locação/Locação de imóveis		08240.003948/2026-43

1. DO OBJETO

1.1. Prospecção do mercado imobiliário em **Manaus/AM**, com vistas à futura instalação do **Espaço PF**, local destinado ao funcionamento integrado das unidades de Polícia Administrativa, contemplando: Delegacia de Polícia de Migração (DELEMIG) e Delegacia de Controle de Armas (DELEARM) para fornecimento de serviços de passaportes, registro de estrangeiros e regularização de registro de armas respectivamente, no interesse da **Superintendência Regional de Polícia Federal no Amazonas (SR/PF/AM)**, mediante coleta de propostas técnicas de imóvel não residencial urbano que atenda aos requisitos mínimos especificados neste anexo.

1.2. O presente Termo de Referência tem por objeto a seleção de proposta para formalização de contrato de comodato administrativo para cessão gratuita de uso de imóvel urbano não residencial, destinado à instalação e funcionamento do **Espaço PF**.

1.3. O imóvel deverá possuir área mínima de 600 m² (seiscentos metros quadrados), estar localizado no município de Manaus/AM e apresentar condições estruturais adequadas ao funcionamento das atividades institucionais, observadas as especificações constantes neste instrumento e no Estudo Técnico Preliminar nº 15/2026.

1.4. A cessão dar-se-á sem pagamento de aluguel ou qualquer contraprestação financeira por parte da Administração Pública.

2. JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL E ENQUADRAMENTO

2.1. A contratação fundamenta-se na Lei nº 14.133, de 2021, especialmente nos princípios da eficiência, economicidade e interesse público previstos no art. 5º, bem como no dever de planejamento estabelecido no art. 18.

2.2. O ajuste será formalizado como **comodato administrativo puro**, caracterizado pela cessão gratuita de uso do imóvel, sem transferência de recursos públicos e sem imposição de encargos contratuais típicos ao particular que descaracterizem a gratuidade do instituto.

2.3. O presente modelo afasta a configuração de contrato administrativo oneroso, devendo ser preservadas as características essenciais do comodato previstas no direito civil e adaptadas ao regime público.

DA JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

2.4. A contratação decorre da necessidade de ampliação da capacidade de atendimento da Polícia Federal no Estado do Amazonas, diante do significativo aumento da demanda por serviços de emissão de passaportes, controle migratório e fiscalização de armas.

2.5. A Polícia Federal, por atribuição constitucional, é responsável pelas atividades de polícia de imigração, que incluem a fiscalização de migrantes, a expedição de documentos de viagem e o controle de armas. A emissão de passaportes tem se tornado uma das demandas mais significativas e crescentes nesse contexto.

2.6. Conforme demonstrado no Estudo Técnico Preliminar nº 15/2026, a estrutura atualmente disponível pela Polícia Federal apresenta limitações físicas que comprometem a eficiência do atendimento, gerando aumento no tempo de espera, redução da qualidade do serviço prestado e inadequação das condições operacionais.

2.7. A implantação do **Espaço PF** visa centralizar e ampliar o atendimento dos serviços de passaporte, estrangeiros e regularização de registro de armas, com ganhos operacionais relevantes, melhoria da experiência do usuário e racionalização do uso de recursos.

2.8. Diante desse cenário, propõe-se a contratação de uma solução para disponibilizar um espaço físico adequado, por meio de cessão de uso ou instrumento similar, que terá infraestrutura completa para o funcionamento integrado das unidades de Polícia Administrativa, incluindo:

- Delegacia de Polícia de Migração - DELEMIG (serviços de passaportes e registro de estrangeiros)
- Delegacia de Controle de Armas - DELEARM (regularização de registro de armas);
- Infraestrutura de Tecnologia da Informação e Comunicação necessária para o pleno funcionamento das atividades.

2.9. A implantação de uma unidade externa de atendimento visa:

- Agrupar a prestação de serviços em um mesmo local;
- Ampliar a capacidade de atendimento ao público;
- Reduzir filas e tempo de espera;
- Proporcionar maior acessibilidade aos usuários;
- Melhorar as condições operacionais e de segurança;
- Redução dos custos operacionais;
- Otimizar o uso dos espaços físicos da sede da SR/PF/AM.

2.10. Essa iniciativa está alinhada ao objetivo institucional de oferecer serviço público com eficiência, qualidade e transparência, especialmente no atendimento ao cidadão. A contratação se justifica pela urgência em prover um espaço unificado para abrigar as Unidades Administrativas da DELEMIG e DELEARM, que atualmente se encontram fragmentadas em diferentes locais da cidade de Manaus e também em parte na sede da SR/PF/AM.

DA JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DA SOLUÇÃO (COMODATO SEM ENCARGOS)

2.11. A escolha do modelo de comodato administrativo sem encargos fundamenta-se na possibilidade de utilização de imóvel disponibilizado voluntariamente pelo setor privado, sem ônus direto para a Administração Pública.

2.12. O Estudo Técnico Preliminar nº 15/2026 indica que há interesse de empreendimentos comerciais na instalação de unidades da Polícia Federal em seus espaços, especialmente em razão do fluxo significativo de usuários que tais unidades atraem. Esse fator configura vantagem indireta ao particular, o que viabiliza a cessão gratuita do imóvel.

2.13. Todavia, sob a ótica da Administração, a vantajosidade da contratação não pode ser presumida apenas pela ausência de pagamento de aluguel, sendo necessária análise mais ampla, considerando-se os ganhos institucionais, operacionais e econômicos envolvidos.

DA DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

2.14. O imóvel deverá apresentar condições adequadas ao funcionamento do **Espaço PF**, incluindo áreas destinadas ao atendimento ao público, atividades administrativas e suporte técnico, observadas as diretrizes constantes do Estudo Técnico Preliminar nº 15/2026.

2.15. Caberá ao comodante disponibilizar o imóvel em condições de uso compatíveis com a finalidade administrativa, sem que haja obrigação de execução de obras complexas, fornecimento de serviços continuados ou investimentos que descaracterizem a natureza gratuita da cessão.

2.16. Adequações pontuais poderão ser realizadas pela Administração, a depender da conveniência e oportunidade.

3. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS E QUANTITATIVOS

DAS ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS E QUANTITATIVOS

3.1. Por fim, o comodante deverá seguir especificações técnicas e quantitativos que estão elencadas nos anexos do Estudo Técnico Preliminar nº 15/2026, quais sejam:

Anexo I - MANUAL DE IDENTIDADE VISUAL;

Anexo II - MANUAL DE PADRONIZAÇÃO DE MATERIAIS;

Anexo III - PADRÃO DE MOBILIÁRIO;

Anexo IV - FLUXOGRAMA E LAYOUT ORIENTATIVO;

Anexo V - REQUISITOS DE ENGENHARIA;

Anexo VI - REQUISITOS DE INFORMÁTICA;

Anexo VII - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO TÉCNICA;

Anexo VIII - MODELO DE TERMO DE VISTORIA;

Anexo IX - MODELO DE CREDENCIAL;

Anexo X - MODELO DE PROPOSTA; e

Anexo XI - PLANO DE NECESSIDADES.

4. VALOR ESTIMADO E ORÇAMENTO

ANÁLISE DE VANTAJOSIDADE

4.1. A vantajosidade da contratação deve ser compreendida sob uma perspectiva global e comparativa, nos termos do art. 11 da Lei nº 14.133, de 2021.

4.2. Em primeiro lugar, a adoção do comodato elimina o custo direto com locação imobiliária, o que representa economia imediata para a Administração Pública. Entretanto, conforme identificado no ETP nº 15/2026, persistem custos indiretos relevantes, tais como consumo de energia, operação dos serviços e disponibilização de equipe própria, que devem ser considerados para avaliação completa da solução.

4.3. Em segundo lugar, a centralização dos serviços em unidade única tende a gerar ganhos operacionais significativos, como redução de deslocamentos internos, otimização de recursos humanos e aumento da produtividade, fatores que contribuem para maior eficiência administrativa.

4.4. Em terceiro lugar, a localização em centro comercial, especialmente *shopping center*, apresenta vantagens logísticas e de acessibilidade, como facilidade de transporte, disponibilidade de estacionamento e maior capilaridade de acesso ao público, o que potencialmente reduz custos sociais indiretos e melhora a qualidade do atendimento prestado.

4.5. Por outro lado, a análise de vantajosidade deve considerar também os riscos e limitações do modelo, especialmente a dependência de estrutura privada e a eventual necessidade de descontinuidade do serviço em caso de término da cessão.

4.6. Adicionalmente, verifica-se que a motivação econômica do particular — consistente no aumento do fluxo de consumidores em seu empreendimento — constitui elemento relevante para a viabilidade do modelo, mas não pode ser interpretada como contraprestação exigida pela Administração, sob pena de descaracterização do comodato.

4.7. Assim, conclui-se que a solução é vantajosa desde que mantida sua **natureza gratuita e voluntária**, sem imposição de obrigações estruturais ao particular que possam configurar encargos indevidos ou equivalentes a remuneração indireta.

5. CRITÉRIOS DE ACEITAÇÃO

5.1. Caso se encontre apenas um imóvel em condições de atender à **SR/PF/AM**, 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 **SR/PF/AM**, 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 seleção será realizada por **CHAMAMENTO PÚBLICO**, com critérios objetivos de avaliação relacionados à localização, acessibilidade, adequação do espaço e compatibilidade com as necessidades institucionais.

6.2. Caso haja inviabilidade de competição, poderá ser adotada a inexigibilidade, devidamente motivada.

6.3. A proposta deverá possuir, de forma expressa, as especificações do objeto em razão das exigências deste Termo de Referência, e dos anexos do Estudo Técnico Preliminar nº 15/2026, prazo de entrega do imóvel com as adaptações solicitadas, identificação dos responsáveis legais para assinatura de Contrato.

6.4. Será aceita proposta que comprovar o atendimento das exigências mínimas deste Termo de Referência e das especificações contidas dos anexos do Estudo Técnico Preliminar nº 15/2026. Para aceitação, a proposta deverá ser complementada com a planta de localização do terreno, planta baixa da benfeitoria e cópia do registro de imóveis.

CONDIÇÕES DE EXECUÇÃO

6.5. Ressalta-se que à SR/PF/AM utilizará o imóvel exclusivamente para fins institucionais, comprometendo-se a zelar pela sua conservação.

6.6. A fiscalização da utilização do imóvel será realizada por servidor designado, cabendo à SR/PF/AM assegurar o uso adequado do espaço.

6.7. Não haverá vínculo trabalhista entre a Administração e quaisquer pessoas ligadas ao comodante.

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. À **SR/PF/AM** 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 **5 (cinco) anos**, podendo ser prorrogado por igual período, por interesse das partes, nos termos da Lei nº 14.133, de 2021, desde que mantido o interesse público.

8.2. À **SR/PF/AM** pretende entrar no imóvel no prazo de **até 60 (sessenta) dias** após a assinatura do contrato, podendo ser prorrogado em comum acordo entre as partes, ficando a cargo do futuro COMODANTE 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.

DA SUSTENTABILIDADE

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.

8.4. Assim, a utilização do imóvel deverá observar práticas de eficiência no uso de recursos, em conformidade com diretrizes institucionais.

8.3.1. Além dos critérios de sustentabilidade eventualmente inseridos na descrição do objeto, devem ser atendidos os requisitos de sustentabilidade previstos no Plano Diretor de Logística Sustentável da Polícia Federal 2026-2027 e no Guia Nacional de Contratações Sustentáveis.

8.3.2. Os aspectos de sustentabilidade que deverão ser observados são os seguintes:

8.3.3. Estruturas e instalações eficientes para a utilização racional dos recursos naturais colocados à disposição, como água e energia;

8.3.4. Uso preferencial de alternativas sustentáveis na execução do contrato.

GESTÃO DE RISCOS

8.5. A prestação do serviço dependerá da continuidade da cessão do imóvel, de modo que eventual rescisão poderá impactar diretamente o atendimento ao público. Para mitigação, deverá ser previsto plano de contingência para realocação das atividades.

8.6. Riscos relacionados à segurança da informação, especialmente em ambientes de circulação ampla, deverão ser tratados com medidas internas de controle de acesso e segurança tecnológica.

9. DISPOSIÇÕES FINAIS

9.1. As especificações mínimas exigidas para ofertar imóvel encontram-se **nos Anexos do Estudo Técnico Preliminar nº 15/2026** e neste 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].

10. DESPACHO DA AUTORIDADE COMPETENTE

10.1. **AUTORIZO** o prosseguimento do processo licitatório protocolado sob o nº 08240.003948/2026-43, considerando sua relevância e oportunidade em relação aos objetivos estratégicos e às necessidades da SR/PF/AM, bem como **APROVO** este Termo de Referência nº 13/2026 em razão de julgá-lo oportuno e conveniente.

11. 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](#).

YANN CAVALCANTE NEVES

Membro da comissão de contratação



Assinou eletronicamente em 16/06/2026 às 16:32:28.

MONICA GOMES MULLER

Membro da comissão de contratação



Assinou eletronicamente em 16/06/2026 às 17:41:05.

Despacho: Aprovo o Termo de Referência confeccionado pela equipe de Contratação.

MARIA LUCIA WUNDERLICH DOS SANTOS

Autoridade competente



Assinou eletronicamente em 17/06/2026 às 11:44:50.