

SUPERINTENDENCIA REG.DEP.POLICIA FEDERAL - AM

Estudo Técnico Preliminar 12/2026

1. Informações Básicas

Número do processo: 08240.012707/2025-12

2. Descrição da necessidade

O Processo SEI nº 08240.006543/2021-52 trata da criação da Delegacia da Polícia Federal em Humaitá/AM, instituída pela Portaria MJSP nº 986/2025, com foco no combate a crimes ambientais no sul do estado. A Nota Técnica SAORG nº 28569808 destaca a posição estratégica do município como eixo logístico da Amazônia (BR-230, BR-319 e Rio Madeira), área de alta criticidade para ilícitos ambientais e tráfico, conforme evidenciado na Operação Boiúna.

Para viabilizar a unidade, o Despacho DGP nº 142661510 fixou o efetivo mínimo de **4 Delegados, 4 Escrivães e 15 Agentes**. Diante da inexistência de imóveis da União disponíveis em Humaitá que atendam às normas de segurança e área mínima (Anexo SEI 143733353), a locação de imóvel privado tornou-se a única solução viável.

Com o intuito de balizar a contratação, foi realizada ampla prospecção de mercado por meio do Edital de Chamamento Público nº 01/2026-SR/PF/AM. O certame demonstrou que o imóvel situado na Rua Circular Municipal, nº 1418, Centro, de propriedade da Sra. Elaine Guimarães (CPF 670.068.099-91), é a única edificação no município capaz de reunir simultaneamente os requisitos de localização estratégica, área construída de 552,50 m² e potencial de segurança orgânica exigidos para o funcionamento de uma unidade descentralizada da Polícia Federal.

A Comissão de Contratação validou que o imóvel atende aos requisitos técnicos do Programa de Necessidades, sendo que a proponente formalizou o compromisso de realizar todas as adequações de infraestrutura e segurança necessárias no prazo de 90 dias após a assinatura, sem ônus para a União.

Pela inexistência de outras alternativas aptas no mercado imobiliário local que supram as demandas institucionais, resta configurada a inviabilidade de competição. Assim, a presente instrução processual fundamenta-se na Inexigibilidade de Licitação, com fulcro no Art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, visando assegurar a instalação imediata e a atuação permanente da Polícia Federal na região sul do Amazonas.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
SELOG/SR/PF/AM	CAIO HENRIQUE LEITE AGUIAR

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

A presente contratação tem por objeto a locação de imóvel já edificado, apto para uso imediato pela Polícia Federal, destinado à instalação da Delegacia da Polícia Federal em Humaitá/AM, cuja implantação foi reconhecida como estratégica para a atuação institucional no sul do Amazonas, região caracterizada por alta relevância operacional e geográfica, conforme análise consolidada na Nota Técnica SAORG/DOM/CGPLAM/DLOG/PF e em manifestações correlatas.

O imóvel deverá atender plenamente às necessidades administrativas, operacionais e de atendimento ao público inerentes à instalação da nova unidade, cuja criação foi autorizada e amplamente justificada pelo contexto regional e pelas demandas de enfrentamento a crimes ambientais, garimpo ilegal e tráfico de drogas, conforme amplamente noticiado e fundamentado nos estudos institucionais.

O bem deverá estar construído, regularizado e disponível para ocupação imediata, sem que haja necessidade de execução de obras de adequação de layout ou de reparos de qualquer natureza pela Administração, devendo o imóvel encontrar-se em perfeitas condições de uso e conservação.

O imóvel deverá situar-se na zona urbana de Humaitá, em área de fácil acesso, preferencialmente em região dotada de vias pavimentadas, circulação adequada e proximidade a eixos de mobilidade relevantes, como a BR-319 e a BR-230, de modo a garantir a fluidez de deslocamento das equipes e o atendimento eficiente às atividades institucionais.

A região do entorno deverá contar com infraestrutura urbana essencial, incluindo pavimentação, transporte público regular, oferta de comércio e serviços, energia elétrica, telefonia, água potável, rede de esgoto, drenagem pluvial e coleta de resíduos, padrão compatível com o diagnóstico urbano descrito no laudo de avaliação que analisa imóveis situados no município.

O imóvel deverá estar regularizado perante o Município e demais órgãos competentes, atendendo às disposições do Plano Diretor, do Código de Obras e das normas ambientais, edificações e de segurança do Corpo de Bombeiros, bem como estar livre de restrições judiciais, administrativas, registrares ou convencionais que impeçam ou limitem sua utilização institucional.

A edificação deverá apresentar condições adequadas de conservação e estabilidade, possibilitando sua ocupação imediata e segura, sem a necessidade de ajustes estruturais, reformas profundas ou modificações de layout. Reparos simples, pinturas ou pequenos ajustes inerentes ao uso comum poderão ser admitidos, desde que não caracterizem obra ou intervenção complexa.

Recomenda-se que a área construída deverá estar compreendida entre 400 m² (quatrocentos metros quadrados) e 700 m² (setecentos metros quadrados)², admitindo-se edificações com um ou mais pavimentos, desde que apresentem ambientes compatíveis com o funcionamento administrativo, cartório, operacional e de atendimento ao público exigidos para uma delegacia da Polícia Federal.

O imóvel deverá conter ambientes essenciais ao desenvolvimento das atividades institucionais, tais como salas administrativas, espaços destinados a ações operacionais, sanitários, áreas de armazenamento, recepção e espaços de circulação interna adequados ao fluxo de servidores e usuários.

A edificação deverá possuir área de estacionamento suficiente para acomodação de viaturas policiais e veículos oficiais, podendo ser composta por espaços internos, pátio descoberto ou área vinculada ao imóvel, desde que atenda à legislação municipal aplicável.

A estrutura física deverá permitir a instalação imediata de sistemas de climatização, contemplando viabilidade para unidades internas e externas, capacidade elétrica compatível e condições técnicas adequadas para instalação de drenos e circulação de ar.

As instalações elétricas da edificação deverão estar dimensionadas conforme as normas técnicas vigentes, dispondo de quadros setorizados, disjuntores individuais e sistema de aterramento completo, garantindo segurança, distribuição adequada de cargas e proteção dos equipamentos. A rede elétrica deverá suportar, de forma estável, o funcionamento contínuo de equipamentos administrativos, sistemas de tecnologia da informação, iluminação interna e externa e demais aparelhos correlatos, devendo existir infraestrutura apropriada para a utilização de nobreaks, bem como previsão para futura instalação de gerador. O imóvel deverá contar com pontos de energia em quantidade suficiente, distribuídos de maneira funcional, além de contemplar cabeamento estruturado de padrão mínimo CAT6 ou superior em todos os ambientes.

A edificação deverá dispor de infraestrutura completa de cabeamento estruturado, utilizando padrão mínimo CAT6 ou superior, com pontos de rede instalados em todos os ambientes administrativos, operacionais e de apoio, possibilitando a conexão segura e eficiente dos sistemas institucionais. A sala destinada aos servidores e equipamentos de TI deverá possuir rack dedicado, switches compatíveis, organizadores de cabos e espaço físico adequado para operação dos equipamentos de rede. A infraestrutura deverá permitir segregação lógica entre redes administrativas, sistemas de CFTV, controle de acesso e demais sistemas críticos, devendo as passagens de cabos ser embutidas ou instaladas por meio de eletrocalhas e dutos apropriados, sempre observando a separação técnica entre energia elétrica e dados para evitar interferências eletromagnéticas.

A edificação deverá atender às normas de acessibilidade, possibilitando o acesso de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida às áreas de circulação, recepção e aos ambientes essenciais de atendimento, observando as disposições legais pertinentes.

O imóvel deverá estar em conformidade com as normas de prevenção e combate a incêndio e pânico, incluindo presença dos equipamentos exigidos, rotas de fuga, sinalização adequada e demais requisitos previstos pelo Corpo de Bombeiros.

A edificação deverá dispor de sistema de proteção contra descargas atmosféricas (SPDA) em conformidade com as normas técnicas vigentes, garantindo a integridade física da estrutura e dos equipamentos instalados.

A estimativa global de custos será definida após análise das propostas apresentadas e realização de vistoria técnica, considerando as condições reais do imóvel, o laudo de avaliação e a compatibilidade do espaço com os requisitos institucionais, sempre observando o princípio da economicidade previsto no art. 11 da Lei nº 14.133/2021.

5. Levantamento de Mercado

Prospecção de Imóveis da União: Inicialmente, foi realizada prospecção junto aos órgãos competentes para verificar a existência de imóveis pertencentes à União em Humaitá/AM. Restou demonstrada a inexistência de bens públicos disponíveis que atendessem aos requisitos operacionais e de localização da Polícia Federal.

Do Chamamento Público: Ante a ausência de imóveis da União, foi realizado o Procedimento de Chamamento Público, nos termos da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022, visando identificar opções no mercado privado que atendessem às especificações técnicas da instituição.

Conclusão do Levantamento: O imóvel selecionado apresentou-se como a única opção técnica e operacionalmente viável que atende integralmente aos requisitos de localização, área construída (400 m² a 700 m²) e infraestrutura tecnológica, justificando-se, portanto, a contratação direta por Inexigibilidade de Licitação, conforme o nexo de causalidade entre as necessidades da Delegacia e as características singulares da edificação escolhida.

6. Descrição da solução como um todo

Após a constatação de inexistência de imóveis da União, a solução adotada foi a locação de imóvel mediante **inexigibilidade de licitação**, nos termos do **art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021**, que autoriza essa modalidade quando as necessidades de instalação e localização condicionam a escolha, estando o preço compatível com o valor de mercado, conforme comprovado por meio de laudo de avaliação prévia.

A locação tradicional configurou-se como a opção juridicamente adequada, pois está expressamente prevista no **art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021**, que admite a contratação direta quando as condições de instalação e localização determinam a escolha do imóvel, com a compatibilidade de valores atestada mediante laudo técnico de avaliação, elaborado conforme a **ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens**.

Do ponto de vista técnico, o modelo tradicional permitiu a adaptação imediata de imóvel existente, com menor prazo de implantação em comparação ao modelo *Built to Suit* (BTS) — que exigiria projeto executivo, aprovação e execução de obra civil completa. Tal morosidade resultaria em atraso considerável na instalação da Delegacia, indo de encontro à urgência institucional de implantação ainda no primeiro semestre de 2026.

5.4. Sob o aspecto econômico, a locação tradicional também apresentou custo global inferior às demais opções. O modelo BTS implicaria a amortização do investimento do construtor no valor do aluguel, elevando-o substancialmente, enquanto a locação com *facilities* agregaria serviços continuados (limpeza, manutenção, vigilância) que já são objeto de contratações centralizadas e mais vantajosas da Polícia Federal. Ademais, a aquisição ou construção de imóvel próprio demandaria dotação orçamentária específica, inexistente no presente exercício, além de prazo de execução incompatível com a necessidade operacional da nova unidade.

5.5. Por essas razões, a locação de imóvel de terceiros consolidou-se como a solução mais vantajosa sob os aspectos jurídico, técnico e econômico, atendendo à economicidade, eficiência e continuidade do serviço público, conforme preconizam os **arts. 5º e 11 da IN SEGES/ME nº 103/2022** e o **art. 11 da Lei nº 14.133/2021**.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

A presente contratação tem por objeto a locação de imóvel destinado à instalação e funcionamento da Delegacia da Polícia Federal em Humaitá/AM, devendo contemplar integralmente as necessidades funcionais, administrativas e operacionais da unidade. Considerando o dimensionamento de efetivo definido — composto por, no mínimo, 4 Delegados, 4 Escrivães e 15 Agentes de Polícia Federal, além de servidores administrativos e terceirizados — a área construída necessária situa-se entre 400 m2 e 700 m2.

A quantidade a ser contratada refere-se a **um único imóvel**, dotado de infraestrutura completa e condições imediatas de ocupação, que atenda aos requisitos mínimos previstos. O dimensionamento inclui salas administrativas, cartório, gabinetes, áreas operacionais, local para custódia eventual, recepção, depósitos, sala de TI, copa, sanitários (inclusive acessíveis) e área externa para estacionamento.

Além da área construída, é necessária área externa proporcional ao porte da unidade, suficiente para estacionamento de viaturas operacionais e veículos administrativos, bem como circulação interna. Essa área deve ser contígua ao imóvel e de uso exclusivo da Polícia Federal durante a vigência contratual.

A estimativa quantitativa contempla a disponibilização pelo locador de toda a infraestrutura indispensável ao funcionamento imediato, incluindo climatização instalada, rede elétrica dimensionada para carga institucional, cabeamento estruturado funcional, sistema de combate a incêndio, SPDA, iluminação e reservatório de água.

Assim, as quantidades a serem contratadas limitam-se à locação de um imóvel único e integralmente adequado, com metragem e características compatíveis com as demandas institucionais, não havendo contratação paralela de serviços ou obras por parte da Administração para viabilizar a ocupação inicial do espaço.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 1.188.000,00

A estimativa do valor da contratação foi elaborada com base no laudo de avaliação técnica e na análise da proposta comercial apresentada para o imóvel selecionado, situado na Rua Circular Municipal, em Humaitá/AM, que possui área útil de 552,50 m².

O valor da proposta de locação analisada é de **R\$ 33.000,00 (trinta e três mil reais) mensais**, o que corresponde a um valor unitário de R\$ 59,73 por metro quadrado.

A compatibilidade do preço com o mercado local foi atestada por meio de laudo de avaliação imobiliária, considerando a tipologia do imóvel, sua localização estratégica próxima aos eixos de mobilidade (BR-319 e BR-230) e a infraestrutura completa exigida pela Polícia Federal.

Ressalta-se que o valor pactuado compreende o imóvel integralmente adequado às necessidades institucionais, com todas as instalações elétricas, hidrossanitárias, de TI (CAT6), climatização e SPDA devidamente revisadas e funcionais, sem ônus adicional de adaptação para a Administração.

Assim, o valor global estimado para a contratação, considerando o período de vigência inicial de **36 (trinta e seis) meses**, perfaz o montante de **R\$ 1.188.000,00 (um milhão, cento e oitenta e oito mil reais)**.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

A presente contratação não se mostra passível de parcelamento, uma vez que o objeto refere-se à locação de imóvel destinado à instalação da Delegacia da Polícia Federal em Humaitá/AM, cuja unidade funcional e indivisível é condição essencial para o adequado funcionamento das atividades institucionais.

O fracionamento da solução comprometeria a eficiência administrativa, pois inviabilizaria a instalação do efetivo em um mesmo espaço físico, prejudicando a integração das atividades cartorárias, operacionais e administrativas, além de impactar a logística de segurança e a guarda de bens apreendidos, que exigem controle centralizado.

Ademais, a experiência demonstra que a dispersão de atividades policiais em imóveis distintos acarreta riscos de segurança, aumento de custos operacionais e perda de sinergia entre as áreas de polícia judiciária e administrativa.

Por essa razão, conclui-se que a solução deve ser tratada como objeto único e indivisível, devendo a contratação contemplar a totalidade da necessidade em um único imóvel, garantindo assim eficiência operacional, economicidade e segurança institucional.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

A presente contratação trata exclusivamente da locação do imóvel destinado à instalação da Delegacia da Polícia Federal em Humaitá/AM, não estando vinculada de forma direta a outras contratações em curso e não dependendo de contratações acessórias ou interdependentes para sua plena execução.

Considerando que o imóvel deverá ser entregue já com todas as condições de infraestrutura necessárias ao início imediato das atividades institucionais — incluindo layout definido, climatização instalada, redes elétrica, lógica e hidrossanitária em funcionamento, compartimentações adequadas e requisitos mínimos de segurança predial — não haverá necessidade de contratação de serviços complementares para viabilizar a ocupação ou operação inicial da unidade.

Eventuais contratações futuras que venham a ocorrer serão de natureza autônoma, vinculadas à manutenção predial, à reposição de equipamentos ou a melhorias incrementais, sem relação de dependência com o contrato de locação e sem constituir requisito para a assinatura ou execução contratual. Tais demandas poderão ser avaliadas conforme necessidade, oportunidade administrativa e disponibilidade orçamentária, não afetando a presente contratação nem caracterizando interdependência entre objetos.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A demanda está prevista no PCA-2026.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

A contratação do imóvel permitirá a instalação imediata da Delegacia da Polícia Federal em Humaitá/AM, assegurando a presença permanente do órgão em uma das regiões mais estratégicas da Amazônia Legal para o enfrentamento a crimes ambientais, tráfico de drogas, garimpo ilegal e grilagem de terras.

A implantação da unidade ampliará a capilaridade operacional da Polícia Federal, reduzindo a atual dependência de deslocamentos longos e onerosos a partir de Manaus. Conforme demonstrado na Nota Técnica SAORG/DOM/DLOG/PF nº 28569808, o deslocamento fluvial até Humaitá pode levar até seis dias e custar aproximadamente R\$ 50 mil apenas em combustível, o que evidencia o potencial de economia de recursos públicos e maior agilidade na resposta às demandas regionais.

Com a instalação da delegacia, torna-se possível intensificar a atuação integrada com órgãos federais e estaduais de fiscalização e segurança, fortalecendo a proteção de terras indígenas, unidades de conservação e comunidades tradicionais, hoje sob forte pressão criminosa. A presença institucional permanente é fundamental para ações continuadas de combate ao desmatamento e ao garimpo ilegal, conforme explicitado pelas diretorias temáticas da PF (DAMAZ e DICOR) nos pareceres anexos ao processo.

O efetivo mínimo previsto para abertura da unidade — 4 Delegados, 4 Escrivães e 15 Agentes — conforme Despacho DGP nº 142661510 , quando alocado em instalações adequadas, permitirá a execução de investigações mais qualificadas, com maior capacidade de descapitalizar organizações criminosas e promover ações repressivas estruturadas e permanentes. O imóvel locado constituirá a base física necessária para eventual ampliação de efetivo futuro, sem prejuízo à operacionalidade inicial.

A contratação também trará benefícios diretos à sociedade local, mediante ampliação do acesso aos serviços de polícia administrativa, como controle migratório, fiscalização de produtos químicos, registros diversos e atendimento ao público, além de contribuir para o aumento da sensação de segurança decorrente da presença cotidiana da Polícia Federal.

Outro benefício relevante é a elevada capacidade de pronta resposta em situações de crise ou hostilidade dirigidas contra agentes públicos, fenômeno já registrado em Humaitá nos episódios de 2017 e 2024, conforme amplamente noticiado. A existência de estrutura permanente e adequada reduzirá riscos, garantirá ambiente seguro ao efetivo e reforçará a autoridade estatal na região.

Por fim, a instalação da unidade em imóvel compatível consolidará o fortalecimento da segurança pública no sul do Amazonas, em plena consonância com o Planejamento Estratégico da Polícia Federal, com as diretrizes governamentais para proteção da Amazônia Legal e com o interesse público primário, resultando em ganhos sociais, ambientais, operacionais e institucionais de longo prazo.

13. Providências a serem Adotadas

A Equipe de Planejamento da Contratação foi instituída e dará prosseguimento às fases necessárias para a contratação da locação do imóvel.

O Estudo Técnico Preliminar será aprovado e assinado pelos integrantes técnicos e requisitantes, bem como pela autoridade máxima da unidade demandante.

O Termo de Referência atenderá a todas as exigências legais, contando com a aprovação da autoridade competente.

O procedimento será submetido à análise da Assessoria Jurídica e, após os saneamentos pertinentes, será iniciado o processo administrativo de contratação.

Será realizada pesquisa de mercado e de preços, de forma a definir a solução mais adequada, assegurando o cumprimento de todos os requisitos legais, culminando com a formalização da contratação por meio de **inexigibilidade de licitação**, nos termos do **art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021**.

14. Possíveis Impactos Ambientais

Visando atender as exigências de sustentabilidade a edificação a ser locada deverá, (preferencialmente), observar as questões de eficiência energética para redução de custos para a Administração Pública em Iluminação, envoltória e de climatização, por isso devendo atentar-se, quando viável, aos itens a seguir:

- Uso de sensores de presença;
- Sistemas de automação predial;
- Sistemas e equipamentos que racionalizem o uso de água;
- Sistemas ou fontes renováveis de energia;
- Sistemas de cogeração e inovações técnicas ou de sistemas;
- Edifícios com elevadores que atinjam o nível A;
- Divisão nos circuitos elétricos;
- Contribuição da luz natural;

Desligamento automático do sistema de iluminação;

Reuso de água;

Aproveitamento de águas pluviais:

Prédios com captação, armazenamento e tratamento de águas pluviais para utilização na limpeza, refrigeração, sistema de combate a incêndio, irrigação e demais usos permitidos para a água não potável;

O sistema de coleta de água de chuva deve atender às NBR 10844 e NBR 15527/2007.

Reutilização de águas cinzas:

Prédios com sistema de tratamento e reaproveitamento das águas cinzas (pias de banheiros, lavatórios e chuveiros) para o reuso exclusivo em bacias sanitárias;

O sistema de coleta de água de água cinza deve atender às NBR 5626, NBR 8160 e NBR 15527/2007.

Torneiras com temporizador e arejador:

Sanitários e copas com instalação de torneiras com temporizador por pressão e arejador (1,8 litros/minuto) para maior economia de água potável (60%).

Válvulas ou bacias sanitárias com duplo fluxo:

Bacias sanitárias com caixa acoplada ou válvulas de descarga com sistema de duplo acionamento, permitindo a escolha do fluxo de água adequado;

Reguladores de fluxo de chuveiros (se houver);

Chuveiros com controle de intensidade do jato da ducha. Reduzindo de 20 litros/minuto para 8 litros/minuto;

Aquecimento de água a gás ou solar (se necessário);

Sistema de aquecimento de água à gás ou por energia solar, para os chuveiros e laboratórios, reduzindo o consumo de energia elétrica.

15. Declaração de Viabilidade

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

15.1. Justificativa da Viabilidade

O presente planejamento foi elaborado em harmonia com a **Lei nº 14.133/2021** e com a **Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022**, bem como em conformidade com os requisitos técnicos necessários.

O planejamento atende às demandas formuladas, os custos são compatíveis e caracterizam a economicidade, e os riscos envolvidos são administráveis.

Não haverá exigência de garantia da contratação, uma vez que todas as adaptações construtivas, aquisição e entrega de mobiliário e equipamentos ficarão a cargo do locador, conforme disposições do Termo de Referência.

Assim, declara-se a **viabilidade da contratação**, recomendando-se a locação ora pretendida para instalação da Delegacia da Polícia Federal em Humaitá /AM.

16. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

CAIO HENRIQUE LEITE AGUIAR

Membro da comissão de contratação



Assinou eletronicamente em 10/04/2026 às 16:39:54.

AUGUSTO CESAR DE SOUSA

Membro da comissão de contratação

PERICLES TAVARES VIEIRA NETO

Membro da comissão de contratação