

SUPERINTENDENCIA REG.DEP.POLICIA FEDERAL - AM

Termo de Referência Digital 5/2026

Informações Básicas

Número do artefato	UASG	Editado por	Atualizado em
5/2026	200382-SUPERINTENDENCIA REG.DEP.POLICIA FEDERAL - AM	CAIO HENRIQUE LEITE AGUIAR	10/04/2026 16:51 (v 0.4)
Status	ASSINADO		

Outras informações

Categoria	Número da Contratação	Processo Administrativo
III – locação/Locação de imóveis		08240.012707/2025-12

1. OBJETO

Locação de imóvel urbano não residencial destinado à instalação da **Delegacia da Polícia Federal em Humaitá/AM (DMA/HMT/AM)**, mediante processo de **Inexigibilidade de Licitação**, com fundamento no **Art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021**.

A contratação recai especificamente sobre o imóvel situado na Rua Circular Municipal, 1418, Centro, Humaitá/AM, de propriedade de Elaine Guimarães (CPF 670.068.099-91).

A escolha fundamenta-se no fato de a edificação, com área de 552,50 m2, ser a única no município apta a suprir integralmente as necessidades administrativas e operacionais da Polícia Federal, conforme demonstrado no relatório final da prospecção de mercado realizada por meio do Edital de Chamamento Público nº 01/2026.

2. JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

Atender à necessidade de instalação da Delegacia de Meio Ambiente da Polícia Federal em Humaitá/AM (DMA/PF/Humaitá), criada pela Portaria MJSP nº 986, de 30 de julho de 2025, com circunscrição abrangendo os municípios de Humaitá, Lábrea e Apuí.

Viabilizar espaço físico adequado às atividades administrativas, cartorárias e operacionais da Polícia Federal, garantindo as condições de segurança, acessibilidade e infraestrutura necessárias ao desempenho das atribuições institucionais.

Garantir suporte logístico à atuação permanente da PF no combate a crimes ambientais, desmatamento e garimpo ilegal, em total consonância com as diretrizes do Plano Amazônia: Segurança e Soberania (Plano AMAS).

2.4. Justifica-se a contratação direta por **Inexigibilidade de Licitação**, com fulcro no **Art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021**, visto que a prospecção de mercado realizada por meio do Edital de Chamamento Público nº 01/2026 demonstrou que o imóvel situado na Rua Circular Municipal, nº 1418, é o único na cidade apto a suprir as necessidades específicas da unidade. A singularidade do imóvel e sua adequação técnica tornam inviável a competição, sendo a locação essencial para a implementação imediata da unidade policial.

3. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS E QUANTITATIVOS

O imóvel selecionado situa-se na Rua Circular Municipal, 1418, Centro, em Humaitá/AM. A localização assegura acesso facilitado às vias principais e aos órgãos públicos locais, garantindo a mobilidade das equipes operacionais e o atendimento em via pavimentada com infraestrutura urbana regular.

A edificação possui área construída de 552,50 m2, enquadrando-se no intervalo de dimensionamento funcional previsto para a unidade. Embora o projeto original seja de natureza unifamiliar, a proponente formalizou o compromisso de realizar a conversão integral da estrutura para uso não residencial, garantindo a compartimentação necessária para os setores administrativos, cartorários, operacionais e de custódia, além de pátio para estacionamento de viaturas oficiais.

O imóvel apresenta estrutura em concreto armado e estado de conservação compatível com o uso institucional. As adequações de infraestrutura remanescentes — incluindo climatização, cabeamento estruturado, pontos de rede/energia, sistema de monitoramento (CFTV) e adequação às normas de acessibilidade (NBR 9050) e combate a incêndio — serão executadas pela proprietária no prazo de até 90 (noventa) dias após a assinatura do contrato.

Todas as intervenções de layout e obras complementares necessárias para a plena habitabilidade e segurança predial da Polícia Federal serão realizadas sem qualquer ônus financeiro para a Administração, sendo condição essencial para o recebimento definitivo do objeto.

4. VALOR ESTIMADO E ORÇAMENTO

O valor da locação foi definido com base na proposta técnica e financeira selecionada após a prospecção de mercado, sendo devidamente validado por laudo de avaliação imobiliária que atesta a compatibilidade do preço com os parâmetros de mercado vigentes em Humaitá/AM.

O valor mensal da contratação é de **R\$ 33.000,00 (trinta e três mil reais)**, correspondendo a um custo unitário de aproximadamente R\$ 59,73/m2 de área útil. Tal valor é considerado vantajoso para a Administração Pública, levando-se em conta a singularidade do imóvel, sua localização estratégica e o compromisso da proprietária em realizar as adequações necessárias sem custo adicional.

A formalização da contratação está condicionada à emissão da Declaração de Disponibilidade Orçamentária (DDO), bem como à autorização expressa da autoridade competente e ao cumprimento das demais exigências legais para o rito de inexigibilidade.

5. CRITÉRIOS DE ACEITAÇÃO

Considerando que a prospecção de mercado realizada identificou apenas um imóvel em condições de atender às necessidades da Polícia Federal em Humaitá/AM, a Administração processará a contratação via **Inexigibilidade de Licitação**, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

A aceitação definitiva do imóvel selecionado fica vinculada ao cumprimento integral dos requisitos técnicos listados na Análise Técnica - Anexo I, sendo que as adequações de infraestrutura, segurança e layout administrativo deverão ser finalizadas pela proprietária no prazo improrrogável de até **90 (noventa) dias** após a assinatura do contrato.

O recebimento do objeto será formalizado mediante vistoria da Comissão de Contratação, que deverá atestar o saneamento de todos os itens anteriormente classificados como "Atende Parcialmente", garantindo que a edificação esteja plenamente apta ao funcionamento da unidade policial.

6. CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO IMÓVEL

A proposta técnica selecionada apresenta, de forma expressa, a conformidade do objeto com as exigências deste Termo de Referência e do Caderno de Especificações, fixando o prazo para a entrega do imóvel com as adaptações necessárias em **até 90 (noventa) dias** após a assinatura do contrato.

O imóvel foi aceito após a Comissão de Contratação verificar o atendimento das exigências mínimas e das especificações contidas no Caderno de Especificações e demais apêndices. A aceitação fundamentou-se na análise técnica da planta de localização, planta baixa das benfeitorias e cópia do registro de imóveis (Matrículas 2.494 e 2.499), documentos que atestam a viabilidade da instalação da unidade policial no local.

A seleção definitiva decorre do fato de o imóvel em questão ter sido o único identificado em Humaitá/AM com as características técnicas e logísticas indispensáveis, justificando a contratação direta por **Inexigibilidade de Licitação** (Art. 74, V, Lei nº 14.133/21) ante a inviabilidade de competição.

7. CRITÉRIOS DE HABILITAÇÃO e julgamento ob

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

Certidão de Regularidade do FGTS;

Certidão negativa de Débito com o INSS;

Certidão Negativa de Débito com a Receita Federal;

CNDT – Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;

CEIS – Portal da Transparência;

CADIN – no SIAFI; e

Certidões que comprovem a regularidade perante as Fazendas Estadual, Distrital e Municipal do domicílio ou sede do Contratado.

Para fins de aceitabilidade da proposta única apresentada no âmbito deste processo de inexigibilidade, a Comissão de instrução verificou o atendimento aos requisitos objetivos e previamente definidos, observando-se, em especial, a aderência do imóvel às necessidades institucionais da Polícia Federal e a viabilidade técnica de ocupação.

A proposta comercial foi avaliada com base nos seguintes requisitos de conformidade:

Conformidade técnica: atendimento integral aos requisitos mínimos estabelecidos no Programa de Necessidades (Anexo I), quanto à segurança perimetral, infraestrutura, área mínima de terreno e localização.

Grau de aderência funcional: compatibilidade do imóvel com a distribuição de ambientes e fluxos operacionais necessários para a DMA/HMT/AM, considerando a redução de riscos operacionais.

Prazo de disponibilização do imóvel: verificação do compromisso da proponente em entregar o imóvel plenamente adequado no prazo estipulado, conforme cronograma de obras aceito.

Avaliação econômica: análise da compatibilidade do valor mensal da locação (**R\$ 33.000,00**) com os parâmetros de mercado, validada pelo **Laudo de Avaliação Imobiliária (Documento SEI 33615318)**.

Condições de conservação: verificação da vida útil remanescente das instalações e das intervenções de adequação a serem custeadas integralmente pela locadora.

A análise técnica confirmou que a proposta em tela é a única capaz de atender ao interesse público e às necessidades institucionais da Polícia Federal em Humaitá/AM, justificando a inviabilidade de competição.

O resultado da análise encontra-se consolidado no Relatório Técnico Circunstanciado, com manifestação expressa sobre a vantagem da locação e a adequação do valor proposto.

8. PRAZOS

A Polícia Federal formaliza a adoção do procedimento de **Inexigibilidade de Licitação**, com fundamento no **art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021**, visto que o imóvel selecionado atende integralmente às necessidades institucionais. O contrato administrativo terá vigência inicial de **36 (trinta e seis) meses**, prazo considerado adequado para garantir a estabilidade locacional da unidade.

A Administração prevê a ocupação do imóvel no prazo de até **90 (noventa) dias** após a assinatura do contrato, cabendo à locadora disponibilizar o bem plenamente configurado e em condições imediatas de uso. Isso inclui a entrega de toda a infraestrutura física, elétrica, lógica, hidrossanitária, de climatização, mobiliário fixo e segurança predial, além da documentação urbanística regularizada.

O contrato somente gerará efeitos financeiros e obrigações de pagamento após a conclusão, por parte da locadora, de todas as adaptações e providências necessárias. O início do pagamento do aluguel fica condicionado à emissão do **Termo de Recebimento Definitivo** pela Administração, atestando a conformidade do imóvel com as especificações técnicas.

Conforme premissa desta contratação, não haverá execução de obras ou reparos por parte da Polícia Federal. Todo e qualquer ajuste necessário à entrega do imóvel deverá ser integralmente realizado pela locadora antes da vistoria definitiva.

O prazo de vigência contratual poderá ser prorrogado mediante justificativa técnica e interesse da Administração, respeitados os limites da legislação vigente.

Os critérios de sustentabilidade aplicáveis são aqueles previstos nas obrigações da locadora e nos dispositivos legais pertinentes, especialmente no que diz respeito à eficiência energética e acessibilidade (NBR 9050).

9. DISPOSIÇÕES FINAIS

ANEXO I - Estudo Técnico Preliminar;

As especificações mínimas exigidas para ofertar imóvel encontram-se no **Anexo I (Programa de Necessidades)** deste **Termo de Referência**.

O procedimento de prospecção imobiliária, iniciado originalmente sob o rito de Chamamento Público, serviu de suporte técnico para a identificação da singularidade do objeto e a consequente adoção do rito de Inexigibilidade de Licitação, com fulcro no Art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

As informações contidas neste Termo de Referência não são classificadas como sigilosas.

10. 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 16:51:43.

AUGUSTO CESAR DE SOUSA

Membro da comissão de contratação

PERICLES TAVARES VIEIRA NETO

Membro da comissão de contratação