



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
MJSP - POLÍCIA FEDERAL
UNIDADE DE PLANEJAMENTO - UPLAN/SELOG/SR/PF/MG

1. DO OBJETO

1.1. Prospecção do mercado imobiliário em **Poços de Caldas/MG**, com vistas à futura celebração de contrato de comodato ou instrumento equivalente de cessão gratuita de uso de imóvel para instalação de unidade de prestação de serviços de polícia administrativa e Base Avançada da **Polícia Federal**, mediante coleta de propostas técnicas de imóvel não residencial urbano que atenda aos requisitos mínimos especificados neste anexo.

2. JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

2.1. A Polícia Federal verifica crescimento contínuo da demanda por serviços de polícia administrativa na região Sul e Sudoeste de Minas Gerais, especialmente aqueles relacionados à emissão de passaportes, atendimento migratório, controle de armas de fogo e fiscalização de produtos químicos.

2.2. Observa-se a necessidade institucional de ampliação da presença física da Polícia Federal no município de Poços de Caldas/MG, mediante implantação de Posto de Atendimento de Serviços da Polícia Federal e Base Avançada da Polícia Federal;

2.3. A contratação visa ampliar a capacidade de atendimento ao público, melhorar a prestação dos serviços policiais e administrativos, fortalecer a presença institucional da Polícia Federal na região e racionalizar a aplicação dos recursos públicos, sem geração de custos diretos para a Administração.

3. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS E QUANTITATIVOS

3.1. O imóvel deverá estar localizado obrigatoriamente no município de Poços de Caldas/MG, em empreendimento classificado como Shopping Center ou Centro Comercial, com acessibilidade plena, facilidade de acesso ao público e estacionamento disponível.

3.2. O espaço ofertado deverá disponibilizar área mínima de 733m² a serem distribuídas entre o Posto de Atendimento de Serviços da Polícia Federal e a Base Avançada da Polícia Federal, além de no mínimo 10 vagas de estacionamento;

3.3. O interessado deverá disponibilizar integralmente, sem ônus para a União, toda a infraestrutura física e tecnológica necessária ao funcionamento da unidade, incluindo projetos, adequações civis, instalações, climatização, mobiliário, equipamentos, internet dedicada, limpeza, manutenção e demais recursos necessários ao pleno funcionamento da unidade

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 **Polícia Federal**, a Administração poderá optar pela inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

5.2. Caso se identifique mais de um imóvel em condições de atender a **Polícia Federal**, o procedimento de prospecção servirá de respaldo para a tomada de decisão referente à 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 para disponibilização do imóvel com todas as adaptações solicitadas, identificação dos responsáveis legais para celebração do instrumento contratual e comprovação da inexistência de custos de ocupação para a União.

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:

- 6.2.1. planta de localização do empreendimento;
- 6.2.2. planta baixa das áreas ofertadas;
- 6.2.3. memorial descritivo do espaço;
- 6.2.4. cópia da matrícula ou documento comprobatório da posse legítima do imóvel;
- 6.2.5. cronograma de implantação das adequações;
- 6.2.6. declaração de assunção das despesas de implantação, operação e manutenção.

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 **Polícia Federal** poderá optar pela inexigibilidade de licitação caso identifique imóvel em condições de atender às suas necessidades e intenciona celebrar instrumento de cessão gratuita ou comodato com prazo de vigência de **120 (cento e vinte) meses**, prorrogável sucessivamente por até 20 anos.

8.2. A **Polícia Federal** pretende iniciar a ocupação do imóvel a partir de **novembro de 2026**, ficando a cargo do futuro cessionário/comodante a disponibilização do imóvel devidamente configurado com toda a infraestrutura, materiais, equipamentos, serviços e documentos especificados neste Termo de Referência e no Caderno Técnico de Especificações.

8.3. A entrega do imóvel deverá ocorrer com todas as adequações físicas e tecnológicas concluídas, aprovadas e aptas ao imediato funcionamento das unidades da Polícia Federal;

8.4. Todos os projetos executivos, obras e adequações deverão observar os padrões institucionais fornecidos pela Polícia Federal;

8.5. Após a entrega, permanecerão sob responsabilidade integral do comodante ou cessionário todas as atividades de manutenção predial, manutenção de sistemas, limpeza e conservação geral da unidade.

8.6. Os critérios de sustentabilidade são aqueles previstos nas especificações do objeto e obrigações do interessado, especialmente:

8.6.1. utilização de imóvel já existente, localizado em Shopping Center ou Centro Comercial, evitando a construção de novas edificações e reduzindo o consumo de recursos naturais e a geração de resíduos provenientes de obras de grande porte;

8.7. adoção de sistemas de iluminação com tecnologia LED ou equivalente de alta eficiência energética;

8.8. utilização de equipamentos de climatização e demais equipamentos elétricos com comprovada eficiência energética, preferencialmente classificados nas melhores faixas dos programas oficiais de etiquetagem;

8.9. destinação ambientalmente adequada dos resíduos gerados durante as obras de adequação, manutenção e operação dos ambientes, observando a legislação ambiental vigente;

8.10. utilização, sempre que tecnicamente viável, de materiais reciclados, recicláveis ou reaproveitáveis na execução das adequações físicas e fornecimento de mobiliário;

8.11. adoção de práticas voltadas à redução do consumo de água e energia elétrica nos ambientes disponibilizados à Polícia Federal;

8.12. observância dos princípios da Política Nacional de Resíduos Sólidos (Lei nº 12.305/2010) quanto à segregação, reutilização, reciclagem e destinação final ambientalmente adequada dos resíduos; e

8.13. aproveitamento da infraestrutura predial já existente, promovendo maior eficiência na utilização dos recursos públicos e redução dos impactos ambientais associados à implantação da unidade.

9. DAS OBRIGAÇÕES DO COMODANTE

9.1. O Comodante obrigar-se a:

9.1.1. Realizar as adaptações de todas as instalações necessárias para o funcionamento da Base Avançada e Posto de Serviços, incluindo as instalações físicas (ambientações, layout), combate e prevenção a incêndio, detecção e alarme de incêndio, ar condicionado, exaustão e ventilação, segurança patrimonial, elétricas, lógicas, CFTV, mobiliário, sinalização visual, equipamentos e fornecimento de link de dados;

9.1.1.1. Antes do início das obras e serviços, o COMODANTE deve submeter à aprovação da Polícia Federal os projetos executivos, em total obediência às normas técnicas e legislação vigentes atinentes aos assuntos, no qual deverão constar os projetos arquitetônicos e as instalações prediais citadas no subitem anterior contendo plantas-baixas, cortes, fachadas e perspectivas. Na apresentação do projeto arquitetônico, que deverá conter a Comunicação Visual, deverá conter detalhes do letreiro de identificação que esteja de forma harmoniosa com a fachada e, no interior das instalações, deve estar identificado todos os setores com placas de identificação

9.1.2. Efetuar o pagamento dos custos referente à água, luz, manutenção predial, condomínio, imposto predial ou territorial, além dos encargos comuns e específicos, fundo de promoção e propaganda e das demais despesas inerentes ao funcionamento do Posto de Serviço e Base Avançada.

9.1.3. Isentar o COMODATÁRIO das despesas condominiais ordinárias e extraordinárias da área

cedida a título de comodato;

9.1.4. Apresentar ao COMODATÁRIO, no ato de assinatura do presente termo de comodato, as certidões negativas de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União e aos de natureza trabalhistas, bem como o Certificado de Regularidade do FGTS – CRF, contrato social indicando os representantes legais, registro do imóvel em que ficará localizado o Posto de Serviços e Base Avançada e o respectivo alvará de funcionamento do COMODANTE;

9.1.5. Apresentar ao COMODATÁRIO cópia da planta descritiva do imóvel cuja parcela esta sendo objeto deste COMODATO;

9.1.6. Reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, às suas expensas, no total ou em parte, no prazo máximo de 24h (vinte e quatro horas), os serviços efetuados em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes da execução ou dos materiais empregados, a critério da Administração.

9.1.7. Relatar ao COMODATÁRIO toda e qualquer irregularidade verificada no decorrer da vigência do comodato;

9.1.8.. Dispor de unidade geradora com dedicação ao Posto de Serviços e Base Avançada em caso de descontinuidade de fornecimento de energia elétrica por parte da concessionária local.

9.1.9. Indicar formalmente um preposto para acompanhar, fiscalizar e atuar como ponto focal nas questões referentes à execução do contrato.

9.1.10. Prestar informações e esclarecimentos sempre que solicitados pela COMODATÁRIA.

9.1.11. Realizar diariamente a limpeza do espaço físico e dos equipamentos ofertados ao Posto de Serviços e Base Avançada

9.1.12. Não utilizar brasão, marca, símbolo ou designação idêntica, semelhante ou alusiva à Polícia Federal de forma não prevista e não previamente autorizada pela Polícia Federal ou fora dos propósitos previstos no contrato.

9.1.13. Não vincular ou sugerir qualquer tipo de vinculação de produto ou marca comercial com a imagem da Polícia Federal

9.1.14. Não divulgar de qualquer forma a imagem da Polícia Federal, exceto quando prévia e expressamente autorizado pelo Órgão.

9.1.15. Não executar qualquer atividade que seja de atribuição exclusiva da Polícia Federal.

9.1.16. Guardar sigilo sobre todas as informações obtidas em decorrência do cumprimento do contrato.

9.1.17. Manter em perfeito estado de funcionamento e conservação todas as instalações do imóvel, interna e externamente, inclusive a pintura interna.

9.1.18. Cumprir e fazer cumprir, por si ou seus prepostos, a legislação federal aplicável, bem como os regulamentos e normas editadas pela Receita Federal, assim como as regras de convivência social, com vistas à boa ordem, a moral e aos bons costumes.

9.1.19. Cumprir as demais obrigações constantes do Edital, projeto básico, contrato e respectivos anexos.

9.1.20. Realizar a sinalização interna e comunicação visual eficiente e adequada, inclusive com placas indicativas aos usuários do local onde a Polícia Federal está instalada dentro do centro comercial, seguindo o manual disposto no Anexo A deste Projeto Básico.

9.1.21. Fornecer os mobiliários e equipamentos que serão utilizados no Posto de Serviços e Base

10. DAS OBRIGAÇÕES DO COMODATÁRIO

10.1. Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pela COMODANTE, de acordo com as cláusulas contratuais e os termos de sua proposta.

10.2. Fazer funcionar, na área disponibilizada pela COMODANTE, o Posto de Serviços e Base Avançada da Polícia Federal.

10.3. Exercer o acompanhamento e a fiscalização dos serviços, por servidor ou comissão especialmente designada, anotando em registro próprio as falhas detectadas, indicando dia, mês e ano, bem como o nome dos empregados eventualmente envolvidos, encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

10.4. Zelar para que durante toda a vigência do contrato sejam mantidas todas as condições ajustadas:

10.4.1. Executar com exclusividade todas as atividades de Polícia Administrativa e Judiciária que serão realizadas no Posto de Serviços e Base Avançada;

10.4.2. Notificar a COMODANTE por escrito da ocorrência de eventuais imperfeições, falhas ou irregularidades constatadas no curso da execução dos serviços, fixando prazo para a sua correção, certificando-se de que as soluções por ela propostas sejam as mais adequadas;

10.4.3. Fornecer por escrito as informações necessárias para o desenvolvimento dos serviços objeto do contrato; e

10.4.4. Realizar avaliações periódicas da qualidade dos serviços, após seu recebimento.

10.5. Fornecer os equipamentos eletrônicos para o funcionamento do Posto de Serviços e Base Avançada (computadores, periféricos de passaporte, switches e ativos de rede).

10.6. Receber, no início da execução do contrato, os bens fornecidos a título de mútuo acordo pela COMODANTE, conferindo seu estado de conservação e funcionamento.

10.7. É de inteira responsabilidade do COMODATÁRIO as ações de seus servidores e qualquer tipo de dano por eles causado ao COMODANTE ou terceiros.

11. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

11.1. Comete infração administrativa, a COMODANTE que:

11.1.1. Falhar na execução do contrato, pela inexecução, total ou parcial, de quaisquer das obrigações assumidas na contratação;

11.1.2. Ensejar o retardamento da execução do objeto;

11.1.3. Fraudar na execução do contrato;

11.1.4. Comportar-se de modo inidôneo; ou

11.1.5. Cometer fraude fiscal.

11.2. Pela inexecução total ou parcial do objeto deste contrato, o COMODATÁRIO pode aplicar à COMODANTE as seguintes sanções:

11.2.1. **Advertência por escrito**, quando do não cumprimento de quaisquer das obrigações contratuais consideradas faltas leves, assim entendidas aquelas que não acarretam prejuízos significativos para o serviço do COMODATÁRIO;

11.2.2. Multa de:

11.2.2.1. 0,5% (cinco décimos por cento) até 0,8% (oito décimos por cento) por dia sobre o valor do custo da área cedida (aluguel + condomínio) em caso de atraso na execução dos serviços, limitada a incidência a 15 (quinze) dias. Após o décimo quinto dia e a critério da Administração, no caso de execução com atraso, poderá ocorrer a não-aceitação do objeto, de forma a configurar, nessa hipótese, inexecução total da obrigação assumida, sem prejuízo da rescisão unilateral da avença;

11.2.2.2. 0,5% (cinco décimos por cento) até 10% (dez por cento) sobre o valor do custo da área cedida (aluguel + condomínio), em caso de atraso na execução do objeto, por período superior ao previsto no subitem acima, ou de inexecução parcial da obrigação assumida;

11.2.2.3. 0,5% (cinco décimos por cento) até 15% (quinze por cento) sobre o valor do custo da área cedida (aluguel + condomínio), em caso de inexecução total da obrigação assumida;

11.2.3. **Impedimento de licitar e de contratar** no âmbito da Administração Pública Federal direta e indireta, pelo prazo máximo de 3 (três) anos, nos termos do artigo 156, § 4.º da Lei 14.133/2021;

11.2.4. **Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar** com a Administração Pública, nos casos que justifiquem a imposição de penalidade mais grave que a sanção referida no item 14.2.3 e impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos, nos termos do artigo 156, § 5.º, §6.º e §7º da Lei 14.133/2021;

11.2.4.1. A sanção de impedimento de licitar e contratar prevista no subitem “12.2.3” também é aplicável em quaisquer das hipóteses previstas como infração administrativa.

11.2.5. As penalidades de multa decorrentes de fatos diversos serão consideradas independentes entre si.

12. DISPOSIÇÕES FINAIS

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

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

12.3. As informações contidas neste Termo de Referência não são classificadas como sigilosas, exceto eventual informação relativa à avaliação de vantajosidade e demais elementos protegidos por legislação específica.

DANIEL CARVALHO DOS SANTOS
AGENTE DE POLÍCIA FEDERAL
INTEGRANTE DA EQUIPE DE PLANEJAMENTO

13. DESPACHO DO SETOR DE ADMINISTRAÇÃO E LOGÍSTICA POLICIAL

- 13.1. Ciente dos documentos acima.
- 13.2. Ao Ordenador de Despesas para aprovação do Termo de Referência.

ANA CAROLINA MOREIRA STRINGHETA
ESCRIVÃ DE POLÍCIA FEDERAL
CHEFE DO SELOG/SR/PF/MG

14. DESPACHO DO ORDENADOR DE DESPESAS

14.1. Nos termos do art. 18 da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, aprovo o presente Termo de Referência e autorizo o prosseguimento do processo administrativo nº 08350.011608/2026-49, com a adoção das providências necessárias à publicação do Chamamento Público destinado à seleção de pessoa física ou jurídica interessada na disponibilização, mediante comodato ou cessão gratuita à União, de espaço físico para implantação de Posto de Atendimento de Serviços da Polícia Federal e Base Avançada da Polícia Federal no município de Poços de Caldas/MG.

14.2. A presente contratação encontra-se devidamente fundamentada no Estudo Técnico Preliminar nº 35/2026, o qual concluiu pela viabilidade e vantajosidade da solução de cessão gratuita ou comodato de imóvel situado em Shopping Center ou Centro Comercial, sem geração de custos diretos para a Administração Pública Federal.

14.3. A solução proposta visa ampliar a capacidade de atendimento ao cidadão, fortalecer a presença institucional da Polícia Federal na região Sul e Sudoeste de Minas Gerais e proporcionar melhores condições para o desenvolvimento das atividades de polícia administrativa e de apoio operacional da Instituição.

14.4. Declaro que a presente iniciativa encontra-se alinhada às necessidades institucionais da Polícia Federal e aos princípios da eficiência, economicidade, planejamento e interesse público previstos no art. 5º da Lei nº 14.133/2021.

14.5. Encaminhem-se os autos para as providências subsequentes, incluindo análise jurídica, quando cabível, e posterior publicação do instrumento convocatório.

RICHARD MURAD MACEDO
DELEGADO DE POLÍCIA FEDERAL
SUPERINTENDENTE REGIONAL DA POLÍCIA FEDERAL EM MINAS GERAIS
ORDENADOR DE DESPESAS

Belo Horizonte, na data da assinatura.



Documento assinado eletronicamente por **DANIEL CARVALHO DOS SANTOS**, **Agente de Polícia Federal**, em 30/09/2026, às 20:04, 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?](https://sei4.pf.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0&cv=148472827&crc=6EDAF932)

[acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0&cv=148472827&crc=6EDAF932.](https://sei4.pf.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0&cv=148472827&crc=6EDAF932)

Código verificador: **148472827** e Código CRC: **6EDAF932**.