



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
MJSP - POLÍCIA FEDERAL
SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DE POLÍCIA FEDERAL NO PARÁ - SR/PF/PA

Edital nº Chamamento Público/2026-GTED/SELOG/SR/PF/PA

Processo nº 08360.003893/2026-13

MODELO DE EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO [\[A1\]](#)
Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021
LOCAÇÃO DE IMÓVEL

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 01/2026.
Processo Administrativo nº 08360.003893/2026-13

1. DO OBJETO

1.1. Prospecção do mercado imobiliário em **Santarém/PA**, com vistas à futura locação tradicional de imóvel para instalação da **Delegacia de Polícia Federal em Santarém**, 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. A contratação pretendida justifica-se pela necessidade premente de novo espaço físico abrigar a **Delegacia de Polícia Federal em Santarém**, atualmente instaladas em imóvel não residencial urbano situado na Av. Presidente Vargas, 4343, casa 11, no bairro Liberdade, em Santarém/PA, CEP: 68.040-060, uma vez que referido imóvel não mais atende às necessidades da Delegacia da Polícia Federal em Santarém.

2.2. Com a locação ora proposta, pretende-se instalar a **Delegacia de Polícia Federal em Santarém**, em imóvel apropriado, proporcionando a qualidade devida nos diversos ambientes de trabalho, melhoria das dependências e salas de trabalho do corpo diretivo, servidores e terceirizados, melhor gestão por meio de locais adequados para realização de reuniões e eventos, depósito e arquivo de documentos e materiais e, ainda, para otimização das atividades técnico - administrativas desenvolvidas no âmbito da Superintendência Regional da Polícia Federal no Pará.

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 – Termo de Referência e seus anexos, 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 de **Santarém/Pa** – PDOT e ao Plano Diretor Local – PDL.

5. **DO LEIAUTE**

- 5.1. Após a assinatura do contrato, no prazo de 30 (trinta) 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 GTED - GRUPO TÉCNICO EM EDIFICAÇÕES, da Superintendência Regional da Polícia Federal no Pará, 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:
- 5.3. compartimentação dos ambientes internos da edificação;
- 5.4. disposição das estações de trabalhos nos ambientes da edificação;
- 5.5. localização dos pontos de cabeamento estruturado e elétrico para atendimento das estações de trabalho; e
- 5.6. localização das áreas complementares: arquivo, salas de reunião, salas técnicas, banheiros privativos e copas, entre outras informações complementares.
- 5.7. 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).
- 5.8. Deverá ser respeitada a independência entre as diversas unidades e os ambientes comuns a estas.
- 5.9. Mais de um estudo poderá ser solicitado, até que se encontre a solução ideal para as unidades envolvidas. [\[A3\]](#)

6. **DA APRESENTAÇÃO E SELEÇÃO DA PROPOSTA**

- 6.1. As propostas serão recebidas até às 18 (dezoito) horas, horário de Brasília, do dia **12/06/2026**, na Av. Presidente Vargas, 4343, casa 11, no bairro Liberdade, em Santarém/PA, CEP: 68.140-060, pessoalmente ou enviada tempestivamente por via postal, em envelope lacrado e identificado das seguintes formas: “**Proposta para Locação de Imóvel**” ou por e-mail cpl.selog.srpa@pf.gov.br.
- 6.1.1. Não será considerada proposta protocolada após a data e horário limites constantes do item acima ou por meios que não os acima previstos.
- 6.1.2. 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 **Equipe de Planejamento da Contratação**, 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 **Equipe de Planejamento da Contratação** 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 Portal Nacional de Contratações Públicas - PNCP e no sítio eletrônico da **Polícia Federal**.

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. [\[A4\]](#)

7.2. Caso se encontre apenas um imóvel em condições de atender a **Delegacia de Polícia Federal em Santarém**, 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 **Delegacia de Polícia Federal em Santarém**, 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 **90 (noventa)** 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 pela **Delegacia de Polícia Federal em Santarém**.

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 **Delegacia de Polícia Federal em Santarém**.

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 do **GTED - GRUPO TÉCNICO EM EDIFICAÇÕES, da Superintendência Regional da Polícia Federal no Pará**

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 **GTED - GRUPO TÉCNICO EM EDIFICAÇÕES, da Superintendência Regional da Polícia Federal no Pará**, observado o disposto no subitem 7.6 deste Edital.

9. FISCALIZAÇÃO E ACOMPANHAMENTO

9.1. A **Superintendência Regional da Polícia Federal no Pará**, 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. A **Superintendência Regional da Polícia Federal no Pará**, 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 pela **Delegacia de Polícia Federal em Santarém**, 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 pela **Delegacia de Polícia Federal em Santarém**, 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 pela **Superintendência Regional da Polícia Federal no Pará**, 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 **10 (dez) anos**, com início na data de **DD/MM/2026** e encerramento em **DD/MM/2036**, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991, podendo, por interesse das partes, ser prorrogado por períodos sucessivos. [\[A5\]](#)

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 **90 (noventa)** 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. *A Superintendência Regional da Polícia Federal no Pará, 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:

Anexo 1 – Termo de Referência e seus Anexos;

Anexo 2 – Modelo de Proposta;

Anexo 3 - Modelo de Credencial

ALEXANDRE DE ANDRADE SILVA
Delegado de Polícia Federal
Superintendente Regional SR/PF/PA

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	Área útil/privativa disponível do empreendimento ofertado.

	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.
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 Município / 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	O imóvel deve ser atendido com infraestrutura e/ou serviços das seguintes concessionárias e empresas públicas: a) Energia elétrica; b) concessionárias de telefonia e dados; c) saneamento; d) Serviço de Limpeza Urbana.
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 Município/Distrito 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	O imóvel deve possuir área destinada aos serviços de recepção e triagem de pessoas, compartilhada ou não, com balcão de recepção. No caso de imóvel compartilhado, deverá ser disponibilizado balcão com capacidade de abrigar no mínimo 2 (dois) recepcionistas.
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 ² 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.



Documento assinado eletronicamente por **ALEXANDRE DE ANDRADE SILVA, Superintendente Regional**, em 29/05/2026, às 11:39, 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=146297611&crc=23DA818A.

Código verificador: **146297611** e Código CRC: **23DA818A**.

SUPERINTENDENCIA REG.DEP.POLICIA FEDERAL- PA

Termo de Referência 12/2026

Informações Básicas

Número do artefato	UASG	Editado por	Atualizado em
12/2026	200386-SUPERINTENDENCIA REG.DEP.POLICIA FEDERAL-PA	FELIX COELHO NASCIMENTO	02/06/2026 16:55 (v 0.3)
Status	ASSINADO		

Outras informações

Categoria	Número da Contratação	Processo Administrativo
III – locação/Locação de imóveis		08360.003893/2026-13

1. TERMO DE REFERÊNCIA

DO OBJETO

1.1. Prospecção do mercado imobiliário na cidade de **Santarém/PA**, com vistas à futura locação tradicional de imóvel para instalação da **Delegacia de Polícia Federal em Santarém**, 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 atua em nome da União, em âmbito nacional, e sua principal função é investigar crimes e infrações cometidos contra o governo federal e suas empresas públicas. Além disso, ela também realiza tarefas de polícia administrativa, como emitir passaportes, controlar armas e produtos químicos, além de cuidar da segurança privada.

2.2. Ela também tem como missão combater o tráfico de drogas em todo o país, além de atuar contra o contrabando e o descaminho. A Polícia Federal é responsável por exercer funções de polícia marítima, aeroportuária e de fronteira, ou seja, ela está presente em portos, aeroportos e postos de fronteira com outros países. Além disso, ela tem o papel exclusivo de polícia judiciária da União, investigando crimes e reunindo provas que serão usadas nos processos na Justiça Federal.

2.3. O prédio atual, localizado no bairro Liberdade, não atende mais às necessidades do trabalho da delegacia nem às expectativas de qualidade de atendimento que os cidadãos merecem. Como o imóvel não foi projetado originalmente para ser uma delegacia e é bastante antigo, ele não oferece as condições mínimas adequadas para as atividades da DPF/SNM/PA nos dias de hoje.

2.4. Apesar de algumas reformas pontuais feitas ao longo dos anos, elas não foram suficientes para resolver os problemas existentes. Dentre os diversos problemas, destacam-se a pequena área da Plantão/Recepção, incapaz de acomodar o fluxo de pessoas; o tamanho e a estrutura dos gabinetes dos delegados; a falta de banheiros para todos os servidores e usuários, o espaço de trabalho insuficiente para os policiais do N.O, assim como para os policiais do N.A; a sala inadequada para abrigar os escrivães no cartório e a ausência de um local adequado para o armazenamento de objetos apreendidos; além de trincas, infiltrações, problemas estruturais graves no prédio, uma rede elétrica bastante comprometida, deterioração na pintura e outros problemas semelhantes.

2.5. Ademais, pela ausência de estrutura acima elencada, os setores administrativos como passaporte e estrangeiro funcionam em outra unidade no Shopping Rio Tapajós, visto a impossibilidade de atendimento ao público nesta Delegacia sede.

2.6. Outra desvantagem do prédio atual é a sua localização, longe de transporte público e distante do centro da cidade, tornando o acesso à Delegacia um desafio para os funcionários, terceirizados e cidadãos.

2.7. A delegacia conta atualmente com 65 servidores, incluindo os terceirizados, com a possibilidade de aumento do efetivo.

2.8. Considerando os incontornáveis problemas acima elencado, é extremamente necessário a locação de um novo prédio para realocação da Polícia Federal em Santarém/PA, até que seja construída a nova sede, tanto pela necessidade de oferecer um ambiente de trabalho adequado para o servidor, quanto pela necessidade de oferecer a sociedade aquilo que ela espera da Polícia Federal.

3. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS E QUANTITATIVOS

3.1. O espaço físico necessário ao desenvolvimento das atividades da instituição, levando em consideração as atividades específicas de cada setor e o número de servidores, deverá respeitar o disposto no art. 3º, do Decreto nº 7.689/12, que estabelece a área média de até 9 m² (nove metros quadrados) de área útil para o trabalho individual.

3.2. A localização deverá ser em um perímetro onde haja boa infraestrutura urbana, que permita fácil acesso de veículos particulares e de transporte público, visando proporcionar maior comodidade ao público em geral.

3.3. A edificação destinada às instalações da DPF/SNM/PA deverá atender aos requisitos abaixo elencados, visando propiciar o desenvolvimento adequado das atividades do órgão, atendimento satisfatório aos cidadãos e cumprimento da missão institucional.;

3.4. Área útil para trabalho individual de 9,00m², a que se refere o Art. 6º da portaria nº 249, de 13.06.2012, do Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão-MPOG.

3.5. Possuir entre 20 e 25 salas, separadas fisicamente por divisórias, alvenaria ou similar e fechamento superior através de forro, laje ou similar, que atendam as necessidades de cada setor.

3.6. Instalações adequadas ao atendimento de pessoas portadoras de necessidades especiais em prédios privados e de acesso público, nos termos da Lei nº 10.098, de 19 de dezembro de 2000 e Decreto nº 5.296, de 02 de dezembro de 2004;

3.7. Banheiros masculino e feminino separados e com instalações adequadas e dimensionadas de maneira suficiente para atendimento à quantidade de servidores, estagiários e prestadores de serviços, bem como ao público externo atendido pela instituição;

3.8. Possuir, pelo menos, 1 (um) banheiro adaptado para portadores de necessidades especiais, conforme as especificações descritas na Norma ABNT NBR 9050:2015;

3.9. Área pavimentada destinada ao estacionamento de, pelo menos, 20 (vinte) automóveis, fechada e isolada da parte externa do imóvel através de portão, para os veículos ostensivos e descaracterizados da PF;

3.10. Área útil de aproximadamente 1.800 m² (hum mil e oitocentos metros quadrados). Considera-se área útil toda área a ser ocupada pelas unidades administrativas, não sendo consideradas partes da edificação como: sanitários, auditórios, áreas de circulação vertical, áreas de garagem, hall de elevadores, escadas, saídas de emergência, casas de máquinas, entre outros.

3.11. Instalações elétricas, telefônicas, de rede de dados, hidráulicas e sanitárias em pleno funcionamento, adequadamente dimensionadas para o porte da edificação e a quantidade de servidores, prestadores de serviços e cidadãos, incluindo acessórios, tais como: espelhos de tomada, luminárias, lâmpadas, torneiras, espelhos, fechaduras, etc;

3.12. Sistema de prevenção e combate a incêndio, com sinalização visual, extintores de incêndio, saída de emergência, em atendimento à legislação vigente.

3.13. A Secretaria de Patrimônio da União (SPU), em pesquisas anteriores, já informou que não há no município de Santarém, no Pará, nenhum imóvel disponível para cessão que atenda aos requisitos desejados pela Polícia Federal.

3.14. A presente contratação justifica-se em razão do prédio, onde hoje está instalada a DPF/SNM/PA, não possuir mais capacidade física para suportar todo o efetivo lotado nesta regional e, menos ainda, de suportar a quantidade considerável de pessoas que diariamente procuram a Polícia Federal para solicitação de documentos e demais serviços constitucionalmente atribuídos ao órgão.

3.15. Diante de tal quadro, a alternativa mais viável para solucionar este problema de forma rápida e eficiente é a locação de outro imóvel que atenda às necessidades da Polícia Federal na cidade de Santarém/PA.

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 **Delegacia de Polícia Federal em Santarém**, 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 **Delegacia de Polícia Federal em Santarém** 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 comprove 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 de Polícia Federal no Pará**, 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 **10 (dez) anos**.

8.2. A **Superintendência Regional de Polícia Federal no Pará**, pretende entrar no imóvel no prazo de **90 (noventa)** 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.

9. DISPOSIÇÕES FINAIS

9.1. As especificações mínimas exigidas para ofertar imóvel encontram-se no Anexo II (Programa de Necessidades) 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].

Anexos:

- Estudo Técnico Preliminar
- Programa de Necessidades
- Nota Técnica da Pesquisa de Preços

Belém/PA, na data da assinatura eletrônica.

DIEGO ARCANJO DOS SANTOS COELHO

Agente de Polícia Federal

Engenheiro Civil

Matrícula nº 24.646

HELTON NAZARENO CASTANHEIRA SOUSA

Agente Administrativo

Técnico em Edificações

Matrícula nº 800.4561

LUCAS MANOEL MORAES PORTAL

Agente Administrativo

Engenheiro Elétrico

Matrícula nº 24.750

APROVAÇÃO DO TERMO DE REFERÊNCIA

Aprovo o presente Termo de Referência, cujo objeto consiste na locação de imóvel destinado à instalação da Delegacia de Polícia Federal em Santarém /PA, em conformidade com as condições, quantidades, exigências e especificações técnicas nele estabelecidas, considerando que o documento foi elaborado em observância à legislação vigente.

Reconheço e justifico a necessidade da contratação em questão, por se mostrar indispensável ao adequado desempenho das atividades finalísticas e de apoio da Polícia Federal no Estado do Pará.

Dessa forma, **autorizo** o prosseguimento do respectivo processo de contratação, em conformidade com o disposto na Lei nº 14.133/2021.

ALEXANDRE DE ANDRADE SILVA

Delegado de Polícia Federal

Superintendente Regional SR/PF/PA

Câmara Nacional de Modelos de Licitações e Contratos da Consultoria-Geral da União

Modelo de Termo de Referência - Chamamento Público - Locação de Imóvel - Lei nº 14.133, de 2021

Aprovado pela Secretaria de Gestão e Inovação

Identidade visual pela Secretaria de Gestão e Inovação

Atualização: AGO/2025

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](#).

ALEXANDRE DE ANDRADE SILVA

Autoridade competente

FELIX COELHO NASCIMENTO

Agente de contratação



Assinou eletronicamente em 02/06/2026 às 16:55:14.

SUPERINTENDENCIA REG.DEP.POLICIA FEDERAL- PA

Estudo Técnico Preliminar 11/2026**1. Informações Básicas**

Número do processo: 08360.003893/2026-13

2. Descrição da necessidade

O presente estudo tem como objetivo a análise da viabilidade de locação de um novo prédio para instalação da Delegacia da Polícia Federal de Santarém no estado do Pará.

O planejamento terá como norte o levantamento dos elementos essenciais que servirão de base para a elaboração do Projeto Básico, de forma que as necessidades da Delegacia da Polícia Federal de Santarém no estado do Pará, sejam atendidas da forma mais eficiente, isonômica, transparente e econômica.

A Polícia Federal, Polícia Judiciária da União, destina-se a apurar infrações penais contra a ordem política e social ou em detrimento de bens, serviços e interesses da União ou de suas entidades autárquicas e empresas públicas, assim como outras infrações cuja prática tenha repercussão interestadual ou internacional e exija repressão uniforme, segundo se dispuser em lei, além de atribuições de polícia administrativa como emissão de passaporte, controle de armas e produtos químicos além daquelas atinentes à segurança privada.

Outrossim, também possui como missão a repressão ao tráfico de drogas em nível nacional, ao contrabando e descaminho. O órgão também é responsável por exercer as funções de polícia marítima, aeroportuária e de fronteiras, ou seja, é o agente oficial em portos, aeroportos e postos de fronteiras com outros países. Também exerce, com exclusividade, as funções de polícia judiciária da União, ou seja, investiga crimes e colhe provas que serão usadas em processos na Justiça Federal.

A Delegacia de Polícia Federal de Santarém (DPF/SNM/PA) é uma das 05 (cinco) delegacias presentes no Estado do Pará, que, juntamente com a Superintendência Regional de Polícia Federal no Pará, atendem as demandas de competência da Polícia Federal nesse Estado.

O prédio atual, localizado no bairro Liberdade, não atende mais às necessidades do trabalho da delegacia nem às expectativas de qualidade de atendimento que os cidadãos merecem. Como o imóvel não foi projetado originalmente para ser uma delegacia e é bastante antigo, ele não oferece as condições mínimas adequadas para as atividades da DPF/SNM/PA nos dias de hoje.

Apesar de algumas reformas pontuais feitas ao longo dos anos, elas não foram suficientes para resolver os problemas existentes. Dentre os diversos problemas, destacam-se a pequena área da Plantão/Recepção, incapaz de acomodar o fluxo de pessoas; o tamanho e a estrutura dos gabinetes dos delegados; a falta de banheiros para todos os servidores e usuários, o espaço de trabalho insuficiente para os policiais do N.O, assim como para os policiais do N.A; a sala inadequada para abrigar os escrivães no cartório e a ausência de um local adequado para o armazenamento de objetos apreendidos; além de trincas, infiltrações, problemas estruturais graves no prédio, uma rede elétrica bastante comprometida, deterioração na pintura e outros problemas semelhantes.

Ademais, pela ausência de estrutura acima elencada, os setores administrativos como passaporte e estrangeiro funcionam em outra unidade no Shopping Rio Tapajós, visto a impossibilidade de atendimento ao público nesta Delegacia sede.

Outra desvantagem do prédio atual é a sua localização, longe de transporte público e distante do centro da cidade, tornando o acesso à Delegacia um desafio para os funcionários, terceirizados e cidadãos.

Considerando os incontornáveis problemas acima elencado, é extremamente necessário a locação de um novo prédio para realocação da Polícia Federal em Santarém/PA, até que seja construída a nova sede, tanto pela necessidade de oferecer um ambiente de trabalho adequado para o servidor, quanto pela necessidade de oferecer a sociedade aquilo que ela espera da Polícia Federal.

A localização deverá ser em um perímetro onde haja boa infraestrutura urbana, que permita fácil acesso de veículos particulares e de transporte público, visando proporcionar maior comodidade ao público em geral.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Chefe da Delegacia da Polícia Federal de Santarém	FREDSON JUNIO VIDAL DA SILVA

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

A área mínima do terreno para instalação de unidade da Polícia Federal deverá ter área do imóvel de no mínimo 3.000 m², contendo pavimentos tipo e mais uma área de estacionamento.

Possuir em torno aproximadamente de 35 salas, podendo ser uma quantidade menor de salas desde que sejam mais amplas, tendo em vista comportar o NO e NA.

Entre 30 e 40 banheiros individuais ou 8 banheiros coletivos (com maior quantidade de box de vasos e chuveiros para atender aos gabinetes, NO, NA, Cartório, público externo, etc.)

Possuir estacionamento com no mínimo 25 (vinte e cinco) vagas de estacionamento de viaturas e 15 (dezesete) vagas de motos e bicicletas.

Deverá atender a lista de salas listadas abaixo:

1. NPA (Sala Chefia);
2. UMIG (Sala Chefe, Sala Recepção para Atendimento de Passaporte e Espaço para Aguardar Atendimento);
3. NUARM (Sala Chefia e Sala Atendimento SINARM/CAC);
4. NAD (Sala Chefe);
5. UTRAN (Sala Chefe E Terceirizado);
6. UCV (Sala), Ucpq (Sala);
7. Plantão (Sala Delegado E Escrivão);
8. Recepção da Delegacia;
9. Sala chefia da delegacia;
10. Recepção;
11. NUPROC (01 sala chefe e substituto);
12. Sala responsável Depósito;
13. Sala depósito de material apreendido;
14. Sala reunião;
15. Sala ampla NA;
16. Sala ampla NO;
17. Sala NIP;
18. 05 salas para equipes de investigação (configuração 01 sala DPF, 01 sala EPF e 01 sala para três APFs);
19. Sala GPI;
20. Sala armas e munições;
21. Auditório
22. Academia
23. Alojamento feminino e masculino
24. Copa
25. NUTEC
26. Centro de treinamento (dojo)
27. Laboratório.

5. Levantamento de Mercado

A Equipe de Planejamento pesquisou o mercado local em Santarém/PA, e foi observado que alguns prédios possuem potencial para abrigar a DPF/SNM /PA.

Conforme preconiza a IN 103, DE 30 DE DEZEMBRO DE 2022 Art. 5º inciso I a equipe de planejamento constatou inexistência de imóvel públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto conforme apêndices I, II e II do processo administrativo 08360.003893/2026-13.

Conforme preconiza a IN 103, DE 30 DE DEZEMBRO DE 2022 Art. 5º inciso II, a comprovação da inviabilidade de compartilhamento de imóvel com um ou mais órgãos ou entidades da administração pública federal, nos termos da Portaria Conjunta nº 38, de 31 de julho de 2020 está anexo no apêndices IV do processo administrativo 08360.003893/2026-13.

6. Descrição da solução como um todo

O espaço físico necessário ao desenvolvimento das atividades da instituição, levando em consideração as atividades específicas de cada setor e o número de servidores, deverá respeitar o disposto no art. 3º, do Decreto nº 7.689/12, que estabelece a área média de até 9 m² (nove metros quadrados) de área útil para o trabalho individual.

A localização deverá ser em um perímetro onde haja boa infraestrutura urbana, que permita fácil acesso de veículos particulares e de transporte público, visando proporcionar maior comodidade ao público em geral.

O espaço físico necessário ao desenvolvimento das atividades da instituição, levando em consideração as atividades específicas de cada setor e o número de servidores, deverá respeitar o disposto no art. 3º, do Decreto nº 7.689/12, que estabelece a área média de até 9 m² (nove metros quadrados) de área útil para o trabalho individual.

A localização deverá ser em um perímetro onde haja boa infraestrutura urbana, que permita fácil acesso de veículos particulares e de transporte público, visando proporcionar maior comodidade ao público em geral.

A edificação destinada às instalações da Delegacia de Polícia Federal, a ser instalada na cidade de Santarém/PA, deverá atender aos requisitos abaixo elencados, visando propiciar o desenvolvimento adequado das atividades do órgão, atendimento satisfatório aos cidadãos e cumprimento da missão institucional:

Área útil para trabalho individual de 9,00 m², a que se refere o Art. 6º da portaria nº 249, de 13.06.2012, do então Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão-MPOG.

Possuir em torno de 35 salas, separadas fisicamente por divisórias, alvenaria ou similar e fechamento superior por meio de forro, laje ou similar, que atendam as necessidades de cada setor.

Instalações adequadas ao atendimento de pessoas com deficiência ou possuam mobilidade reduzida, em prédios privados e de acesso público, nos termos da Lei nº 10.098, de 19 de dezembro de 2000 e Decreto nº 5.296, de 02 de dezembro de 2004;

Banheiros masculino e feminino separados e com instalações adequadas e dimensionadas de maneira suficiente para atendimento à quantidade de servidores, estagiários e prestadores de serviços, bem como ao público externo atendido pela instituição;

Possuir, pelo menos, 1 (um) banheiro adaptado para portadores de necessidades especiais, conforme as especificações descritas na Norma ABNT NBR 9050:2015;

Área pavimentada destinada ao estacionamento de, pelo menos, 30 (trinta) automóveis, fechada e isolada da parte externa do imóvel por meio de portão, para os veículos ostensivos e descaracterizados da PF;

Entre 30 e 40 banheiros individuais ou 8 banheiros coletivos (com maior quantidade de box de vasos e chuveiros para atender aos gabinetes, NO, NA, Cartório, público externo, etc.)

Possuir estacionamento com no mínimo 25 (vinte e cinco) vagas de estacionamento de viaturas e 15 (dezessete) vagas de motos e bicicletas.

Área útil compreendida entre 2.000 e 3.000 m². Considera-se área útil toda área a ser ocupada pelas unidades administrativas, não sendo consideradas partes da edificação como: sanitários, auditórios, áreas de circulação vertical, áreas de garagem, hall de elevadores, escadas, saídas de emergência, casas de máquinas, entre outros.

Instalações elétricas, telefônicas, de rede de dados, hidráulicas e sanitárias em pleno funcionamento, adequadamente dimensionadas para o porte da edificação e a quantidade de servidores, prestadores de serviços e cidadãos, incluindo acessórios, tais como: espelhos de tomada, luminárias, lâmpadas, torneiras, espelhos, fechaduras, etc;

Sistema de prevenção e combate a incêndio, com sinalização visual, extintores de incêndio, saída de emergência, em atendimento à legislação vigente.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

O custo mensal máximo que a Administração se propõe a pagar pela locação do imóvel, não poderá ultrapassar ao valor de avaliação feita por órgãos oficiais, ou empresas e profissionais credenciados.

Para se obter o valor de referência será feita pesquisas de preços no mercado local, de imóveis com características aproximadas, para fins de comparação de preços pagos por outras entidades públicas.

A locação do futuro imóvel deverá ser precedida de avaliação, para verificar se a proposta apresentada pelo locatário do imóvel escolhido está compatível com o preço de mercado.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 996.000,00

O custo mensal máximo que a Administração se propõe a pagar pela locação do imóvel, não poderá ultrapassar ao valor de avaliação feita por órgãos oficiais, ou empresas e profissionais credenciados.

Para se obter o valor de referência será feita pesquisas de preços no mercado local, de imóveis com características aproximadas, para fins de comparação de preços pagos por outras entidades públicas.

A locação do futuro imóvel deverá ser precedida de avaliação, para verificar se a proposta apresentada pelo locatário do imóvel escolhido está compatível com o preço de mercado.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

Não se aplica parcelamento do objeto, visto tratar-se de contrato de locação de imóvel entre a Superintendência Regional da Polícia Federal no Pará e o Particular.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Não se aplica parcelamento do objeto, visto tratar-se de contrato de locação de imóvel entre a Superintendência Regional da Polícia Federal no Pará e o Particular.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

Como se trata de mudança para um prédio maior, onde permanecerão os mesmos serviços terceirizados já utilizados na Delegacia, sendo necessário apenas o acréscimo proporcional ao tamanho do novo imóvel.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

A mudança da SNM/MBA/PA para um novo prédio, visa uma melhor eficiência nas atribuições constitucionais da Polícia Federal quanto ao atendimento público, e um melhor ambiente de trabalho para os servidores e terceirizados.

13. Providências a serem Adotadas

Por tratar-se de uma inexigibilidade de licitação, o processo deverá ser encaminhado ao Coordenador-Geral da Consultoria Jurídica da União CJU-PA /CGU/AGU para análise e emissão de parecer jurídico

14. Possíveis Impactos Ambientais

Com a presente contratação, a Administração não vislumbra impactos ambientais diretos.

15. Declaração de Viabilidade

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

15.1. Justificativa da Viabilidade

O presente procedimento está em harmonia com a Instrução Normativa nº 57/2017 - Secretaria de Gestão do MPDG, bem como em conformidade com os requisitos técnicos necessários ao cumprimento das necessidades e objeto da contratação.

O presente atende adequadamente às demandas de negócio formuladas, os benefícios pretendidos são adequados, os custos previstos são compatíveis e caracterizam a economicidade, os riscos envolvidos são administráveis e a área requisitante priorizará o fornecimento de todos os elementos aqui relacionados necessários à consecução dos benefícios pretendidos.

Assim, declaramos a **viabilidade** da contratação e recomendamos a contratação proposta.

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](#).

LUCAS MANOEL MORAES PORTAL

ADM



Assinou eletronicamente em 20/05/2026 às 14:40:17.

HELTON NAZARENO CASTANHEIRA SOUSA

ADM



Assinou eletronicamente em 20/05/2026 às 14:39:48.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
MJSP - POLÍCIA FEDERAL
SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DE POLÍCIA FEDERAL NO PARÁ - SR/PF/PA

MINUTA DE CONTRATO

Processo nº 08360.003893/2026-13

MODELO DE TERMO DE CONTRATO
Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021
LOCAÇÃO DE IMÓVEL [A1] [A2]

(Processo Administrativo nº 08360.003893/2026-13)

CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº xx/2026, QUE FAZEM ENTRE SI A UNIÃO, POR INTERMÉDIO DO (A)
..... E

A *União*, por intermédio da **SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DA POLÍCIA FEDERAL NO PARÁ**, com sede a Avenida Almirante Barroso, 3251, esquina com a AV. Júlio Cesar, bairro do Souza, CEP 66.613-710, Belém - PA, inscrito no CNPJ sob o nº 00.394.494/0030-70, neste ato representado pelo Sr. **ALEXANDRE DE ANDRADE SILVA**, Delegado de Polícia Federal, ocupante do cargo de Superintendente Regional, nomeado pela Portaria nº 1.274 do Ministério da Justiça e Segurança Pública, de 02 de Agosto de 2024, publicada no *DOU* de 14 de Agosto de 2024, portador da Matrícula Funcional nº xxxxxxxxxxxx, doravante denominado LOCATÁRIA, e o(a) *[LOCADOR]*, inscrito(a) no CNPJ/MF sob o nº *[CNPJ]*, sediado(a) na *[endereço]*, na cidade de *[cidade]/[UF]*, doravante designado CONTRATADO, neste ato representado(a) por *[nome e função no CONTRATADO]*, conforme *[atos constitutivos da empresa] OU [procuração apresentada nos autos]*, tendo em vista o que consta no Processo nº **08360.003893/2026-13** e em observância às disposições da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, e demais legislação aplicável, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, decorrente do(a) *[Concorrência] OU [Dispensa de Licitação] OU [Inexigibilidade de Licitação]* nº *XX/XXXX*, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas. [\[A4\]](#)

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

- 1.1. O objeto do presente instrumento é a locação de imóvel situado no endereço *[endereço]*, bairro *[bairro]*, no Município de *[cidade]/[UF]*, objeto da matrícula nº *[matrícula]*, do *[nº ofício]*º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de *[comarca]*, para abrigar as instalações do *[unidade ou entidade do órgão locatário]*.
- 1.2. O presente Contrato obriga as partes contratantes e seus sucessores a respeitá-lo. [\[A5\]](#)

CLÁUSULA SEGUNDA – DA FORMA DE CONTRATAÇÃO

- 2.1. *O presente Termo de Contrato é formalizado com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133, de 2021, o qual autoriza a contratação direta por inexigibilidade de licitação quando restar comprovado que o imóvel é o único apto a atender as necessidades da Administração Pública.* [\[A6\]](#)

OU

2.2. O presente Termo de Contrato é formalizado com base na Concorrência [XX/XXXX], conforme art. 21 da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022, por haver mais de um imóvel apto a atender as necessidades da Administração Pública.

CLÁUSULA TERCEIRA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR[A7]

3.1. O LOCADOR obriga-se a:[A8]

3.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;

3.1.2. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte do LOCATÁRIO;

3.1.3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

3.1.4. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

3.1.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

3.1.6. Auxiliar o LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

3.1.7. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

3.1.8. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;

3.1.9. *Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se referem aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como:*

3.1.9.1. *obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;*

3.1.9.2. *pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;*

3.1.9.3. *obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;*

3.1.9.4. *indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;*

3.1.9.5. *instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;*

3.1.9.6. *despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;*

3.1.9.7. *constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;*

3.1.10. *Fornecer, quando solicitado, ao LOCATÁRIO, informações sobre a composição da taxa condominial paga;*

3.1.11. Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU), taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, bem como eventuais outros encargos incidentes sobre o imóvel cujo pagamento não incumba ao LOCATÁRIO:[A9]

3.1.12. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de **condicionadores de ar, combate a incêndio e rede de lógica**, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica, com laudo técnico atestando a adequação, segurança e funcionamento dos equipamentos:[A10]

3.1.13. *Realizar a manutenção dos elevadores, geradores e ar-condicionado, às suas expensas:[A11] [A12]*

3.1.14. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;

3.1.15. Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;

3.1.16. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza;

3.1.17. Notificar o LOCATÁRIO, no caso de alienação do imóvel/espço físico durante a vigência deste Contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, devendo esta manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação; e

3.1.18. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

CLÁUSULA QUARTA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

- 4.1. O LOCATÁRIO obriga-se a:[\[A13\]](#)
- 4.1.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;
- 4.1.2. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- 4.1.2.1. É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espaco físico, em parte ou no seu todo, sem autorização do LOCADOR;
- 4.1.3. Realizar vistoria do imóvel, antes do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
- 4.1.4. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- 4.1.4.1. Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade do LOCADOR.
- 4.1.4.2. Quando da devolução do imóvel/espaco físico, o LOCATÁRIO poderá efetuar, em substituição a sua recuperação, pagamento a título de indenização, com base no termo de vistoria a ser confrontado com aquele firmado no recebimento do imóvel/espaco físico, desde que existam recursos orçamentários e que seja aprovado pela autoridade competente, além da concordância do LOCADOR, inclusive quanto ao valor a lhe ser indenizado.
- 4.1.5. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 4.1.6. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado ao LOCATÁRIO o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de 10 (dez) dias, nos termos do art. 26 da Lei nº 8.245, de 1991;
- 4.1.7. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- 4.1.8. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades;[\[A14\]](#)
- 4.1.9. Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO;
- 4.1.10. Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como:[\[A15\]](#)
- 4.1.10.1. salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;
- 4.1.10.2. consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;[\[A16\]](#)
- 4.1.10.3. limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;
- 4.1.10.4. *manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;*
- 4.1.10.5. *manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;*
- 4.1.10.6. *manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;*
- 4.1.10.7. pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
- 4.1.10.8. rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação; e
- 4.1.10.9. reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação de despesas ordinárias, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.
- 4.1.11. O LOCATÁRIO somente ficará obrigado ao pagamento das despesas ordinárias de condomínio caso sejam comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo tal comprovação.

- 4.1.12. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto;
- 4.1.13. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27 da Lei nº 8.245, de 1991;
- 4.1.14. Pagar quaisquer multas ou penalidades que venham a ser aplicadas, ou intimações que venham a ser feitas pelos poderes públicos em virtude de desrespeito às leis federais, estaduais ou municipais, no que se refere à utilização do imóvel/espço físico locado;
- 4.1.15. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;
- 4.1.16. Levar o presente contrato de locação a registro no Cartório de Registro de Imóveis competente.[\[A17\]](#)

4.2. O LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato.

CLÁUSULA QUINTA - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

5.1. 5.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, 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, e o art. 578 do Código Civil.

5.1.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, serão indenizáveis mediante desconto mensal no aluguel ou retenção, na forma do art. 35 da Lei nº 8.245, de 1991.

5.2. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes etc., poderão ser retiradas pelo LOCATÁRIO, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

CLÁUSULA SEXTA - DO VALOR DO ALUGUEL

6.1. O valor do aluguel mensal [\[A18\]](#) é de R\$ **[0,00] (valor por extenso)**, perfazendo o valor total [\[A19\]](#) de R\$ **[0,00] (valor por extenso)**.

6.2. As despesas ordinárias do condomínio, bem como os encargos locatícios incidentes sobre o imóvel (água e esgoto, energia elétrica, tributos, etc.), cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente ao LOCATÁRIO, serão suportadas proporcionalmente, em regime de rateio, a partir da data do efetivo recebimento das chaves.

6.2.1. O acerto desta proporção se dará na primeira parcela vencível da despesa após a data de entrega das chaves, pagando LOCADOR e LOCATÁRIO suas respectivas partes da parcela. Caso o LOCATÁRIO a pague na integralidade, a parte de responsabilidade do LOCADOR será abatida no valor do aluguel do mês subsequente. A mesma proporção também será observada no encerramento do contrato, promovendo-se o acerto preferencialmente no pagamento do último aluguel.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA LIQUIDAÇÃO E DO PAGAMENTO

Da Liquidação

7.1. Apresentado o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, correrá o prazo de 10 (dez) dias úteis para fins de liquidação, na forma desta seção, prorrogáveis por igual período, nos termos do art. 7º, § 3º, [da Instrução Normativa SEGES/ME nº 77, de 2022](#).

7.1.1. O prazo de que trata o item anterior será reduzido à metade, mantendo-se a possibilidade de prorrogação, no caso de contratações decorrentes de despesas cujos valores não ultrapassem o limite de que trata o [inciso II do art. 75 da Lei nº 14.133, de 2021](#).

7.2. Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que o LOCADOR providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para o LOCATÁRIO.

7.3. A nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente deverá ser obrigatoriamente acompanhado da comprovação da regularidade fiscal, constatada por meio de consulta *on-line* ao SICAF ou, na impossibilidade de acesso ao referido Sistema, mediante consulta aos sítios eletrônicos oficiais ou à documentação mencionada no [art. 68 da Lei nº 14.133, de 2021](#).

7.4. A Administração deverá realizar consulta ao SICAF para: a) verificar a manutenção das condições de habilitação exigidas na contratação; b) identificar possível razão que impeça a participação em licitação, no âmbito do órgão ou entidade,

proibição de contratar com o Poder Público, bem como ocorrências impeditivas indiretas ([Instrução Normativa SEGES/MPDG nº 3, de 2018](#)).

7.5. Constatando-se, junto ao SICAF, a situação de irregularidade do contratado, será providenciada sua notificação, por escrito, para que, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, regularize sua situação ou, no mesmo prazo, apresente sua defesa. O prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, a critério do contratante.

7.6. Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, o LOCATÁRIO deverá comunicar aos órgãos responsáveis pela fiscalização da regularidade fiscal quanto à inadimplência do contratado, bem como quanto à existência de pagamento a ser efetuado, para que sejam acionados os meios pertinentes e necessários para garantir o recebimento de seus créditos.

7.7. Persistindo a irregularidade, o LOCATÁRIO deverá adotar as medidas necessárias à rescisão contratual nos autos do processo administrativo correspondente, assegurada ao contratado a ampla defesa.

7.8. Havendo a efetiva execução do objeto, os pagamentos serão realizados normalmente, até que se decida pela rescisão do contrato, caso o contratado não regularize sua situação junto ao SICAF.

Do Pagamento

7.9. O pagamento será efetuado no prazo de até 10 (dez) dias úteis contados da finalização da liquidação da despesa, conforme seção anterior, nos termos da [Instrução Normativa SEGES/ME nº 77, de 2022](#).

7.10. No caso de atraso pelo LOCATÁRIO, os valores devidos ao LOCADOR serão atualizados monetariamente entre o termo final do prazo de pagamento até a data de sua efetiva realização, mediante aplicação do índice **[indicar o índice]** de correção monetária.[\[A20\]](#)

7.11. O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo contratado.

7.12. Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

7.13. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

7.13.1. Independentemente do percentual de tributo inserido na planilha, quando houver, serão retidos na fonte, quando da realização do pagamento, os percentuais estabelecidos na legislação vigente.[\[A21\]](#)

CLÁUSULA OITAVA - DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

8.1. O prazo de vigência do contrato será de **10 (dez) anos**, com início na data de **DD/MM/2026** e encerramento em **DD/MM/2026**, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991, podendo, por interesse das partes, ser prorrogado por períodos sucessivos.[\[A22\]](#)

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

8.1.2. *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:*

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

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

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

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

8.1.3. *O LOCADOR não tem direito subjetivo à prorrogação contratual.*

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

8.1.5. *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.*

8.1.6. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de **XX (valor por extenso)** dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

CLÁUSULA NONA - DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO

9.1. Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do art. 8º da Lei nº 8.245, de 1991.

CLÁUSULA DÉCIMA – DO REAJUSTE

10.1. Os preços inicialmente contratados são fixos e irreajustáveis no prazo de um ano contado da data da avaliação do imóvel, em **DD/MM/AAAA**.

10.2. Após o interregno de um ano, e independentemente de pedido do contratante, o, os preços iniciais serão reajustados, mediante a aplicação, pelo contratante, do índice **[Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M] ou [Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna - IGP-DI]**, [A24] ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela **Fundação Getúlio Vargas – FGV**, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade [A25].

10.3. Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

10.4. No caso de atraso ou não divulgação do(s) índice (s) de reajustamento, o contratante pagará ao contratado a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja(m) divulgado(s) o(s) índice(s) definitivo(s).

10.5. Nas aferições finais, o(s) índice(s) utilizado(s) para reajuste será(ão), obrigatoriamente, o(s) definitivo(s).

10.6. Caso o(s) índice(s) estabelecido(s) para reajustamento venha(m) a ser extinto(s) ou de qualquer forma não possa(m) mais ser utilizado(s), será(ão) adotado(s), em substituição, o(s) que vier(em) a ser determinado(s) pela legislação então em vigor.

10.7. Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo.

10.8. O reajuste será realizado por apostilamento.

10.9. Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, a LOCADORA aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no Município em que se situa o imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

11.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral da União deste exercício, na dotação abaixo discriminada:

- I - I) Gestão/unidade: [...];
- II - II) Fonte de recursos: [...];
- III - III) Programa de trabalho: [...];
- IV - IV) Elemento de despesa: [...]; e
- V - V) Plano interno: [...]; e
- VI - VI) Nota de empenho: [...];

11.2. *A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.*

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA FISCALIZAÇÃO

12.1. A fiscalização do presente Termo de Contrato será exercida por um representante da LOCATÁRIA, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução.

12.1.1. O fiscal anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização

das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

12.1.2. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

12.1.3. O LOCADOR poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DAS ALTERAÇÕES

13.1. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina dos arts. 124 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021.

13.2. As alterações contratuais deverão ser promovidas mediante celebração de termo aditivo, submetido à prévia aprovação da consultoria jurídica do contratante, salvo nos casos de justificada necessidade de antecipação de seus efeitos, hipótese em que a formalização do aditivo deverá ocorrer no prazo máximo de 1 (um) mês.

13.3. Registros que não caracterizam alteração do contrato podem ser realizados por simples apostila, dispensada a celebração de termo aditivo, na forma do [art. 136 da Lei nº 14.133, de 2021](#).

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

14.1. Serão aplicáveis às partes as seguintes sanções:

(1) Multa Moratória de **XX%** (**xxxxx** por cento) sobre o valor da parcela inadimplida por dia de atraso no pagamento pela LOCATÁRIA do aluguel, até o limite de **XX (valor por extenso)** dias;

(2) Multa Compensatória de **XX%** (**xxxxx** por cento) sobre o valor do contrato caso o atraso no aluguel supere o limite do item (1);

(3) Multa Compensatória **XX%** (**xxxxx** por cento) a **XX%** (**xxxxx** por cento) do valor do Contrato em razão de descumprimento de obrigação contratual, por ocorrência, salvo no caso de atraso no pagamento de aluguel, objeto das multas dos itens 1 e 2.

14.1.1. A aplicação da multa do item 2 acima afasta a do item 1. [\[A26\]](#)

14.2. A aplicação das sanções previstas neste Contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado.

14.3. Antes da aplicação da multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação.

14.4. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pelo LOCATÁRIO ao LOCADOR, além da perda desse valor, a diferença será cobrada judicialmente.

14.5. Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida pela parte administrativamente no prazo máximo de **XX (valor por extenso)** dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada.

14.6. A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa.

14.7. Na aplicação das sanções serão considerados:

- a) a natureza e a gravidade da infração cometida;
- b) as peculiaridades do caso concreto;
- c) as circunstâncias agravantes ou atenuantes; e
- d) os danos que dela provierem.

14.8. Os atos previstos como infrações administrativas na [Lei nº 14.133, de 2021](#), ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos [na Lei nº 12.846, de 2013](#), serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e autoridade competente definidos na referida [Lei \(art. 159\)](#).

14.9. Os débitos do LOCADOR para com a Administração contratante, resultantes de multa administrativa e/ou indenizações, não inscritos em dívida ativa, poderão ser compensados, total ou parcialmente, com os créditos devidos pelo referido órgão decorrentes deste mesmo contrato ou de outros contratos administrativos que o contratado possua com o mesmo órgão ora contratante, na forma da [Instrução Normativa SEGES/ME nº 26, de 2022](#).

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

- 15.1. O contrato será extinto quando vencido o prazo nele estipulado, independentemente de terem sido cumpridas ou não as obrigações de ambas as partes contraentes.
- 15.2. O contrato poderá ser extinto antes de cumpridas as obrigações nele estipuladas, ou antes do prazo nele fixado, por algum dos motivos previstos no [art. 137 da Lei nº 14.133, de 2021](#), bem como amigavelmente, assegurados o contraditório e a ampla defesa.
- 15.2.1. Nesta hipótese, aplicam-se também os [arts. 138 e 139](#) da mesma Lei.
- 15.2.2. A alteração social ou a modificação da finalidade ou da estrutura da empresa não ensejará a extinção se não restringir sua capacidade de concluir o contrato.
- 15.2.2.1. Se a operação implicar mudança da pessoa jurídica contratada, deverá ser formalizado termo aditivo para alteração subjetiva.
- 15.3. O termo de extinção, sempre que possível, será precedido:
- 15.3.1. Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;
- 15.3.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos; e
- 15.3.3. Indenizações e multas.
- 15.4. A extinção do contrato não configura óbice para o reconhecimento do desequilíbrio econômico-financeiro, hipótese em que será concedida indenização por meio de termo indenizatório ([art. 131, caput, da Lei n.º 14.133, de 2021](#)).
- 15.5. O contrato poderá ser extinto caso se constate que o contratado mantém vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que tenha desempenhado função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau ([art. 14, inciso IV, da Lei n.º 14.133, de 2021](#)).

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DOS CASOS OMISSOS

- 16.1. Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei nº 14.133, de 2021, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – PUBLICAÇÃO

- 17.1. Incumbirá ao contratante divulgar o presente instrumento no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), na forma prevista no [art. 94 da Lei 14.133, de 2021](#), bem como no respectivo sítio oficial na Internet, em atenção ao art. 91, *caput*, da Lei n.º 14.133, de 2021, e ao [art. 8º, §2º, da Lei nº 12.527, de 2011](#), c/c [art. 7º, §3º, inciso V, do Decreto nº 7.724, de 2012](#).

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DO FORO

- 18.1. Fica eleito o Foro da Justiça Federal em **XXXXXX**, Seção Judiciária de **XXXXXX** para dirimir os litígios que decorrerem da execução deste Termo de Contrato que não puderem ser compostos pela conciliação, conforme art. 92, §1º, da Lei nº 14.133, de 2021.

[Local], [dia] de [mês] de [ano].

ALEXANDRE DE ANDRADE SILVA
Delegado de Polícia Federal
Superintendente Regional SR/PF/PA

Representante legal do LOCADOR

TESTEMUNHAS:

1-

2- [A27]

Câmara Nacional de Modelos de Licitações e Contratos da Consultoria-Geral da União

Modelo de Termo de Contrato - Locação de Imóvel - Lei nº 14.133, de 2021

Aprovado pela Secretaria de Gestão e Inovação

Identidade visual pela Secretaria de Gestão e Inovação

Atualização: AGO/2025



Documento assinado eletronicamente por **ALEXANDRE DE ANDRADE SILVA, Superintendente Regional**, em 29/05/2026, às 11:39, 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=146297195&crc=8576D7FD.

Código verificador: **146297195** e Código CRC: **8576D7FD**.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
MJSP - POLÍCIA FEDERAL
SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DE POLÍCIA FEDERAL NO PARÁ - SR/PF/PA

ANEXO 2
MODELO DE PROPOSTA

A Delegacia de Polícia Federal em Santarém

Avenida Presidente Vargas, 4343, casa 11, no Bairro Liberdade, em Santarém/PA, CEP: 68.040-060

Apresentamos a Superintendência Regional de Polícia Federal no Pará proposta em obediência ao Edital de Chamamento Público, com vistas à prospecção do mercado imobiliário de Santarém/PA, com vistas à futura locação de imóvel para instalação da Delegacia da Polícia Federal em Santarém, 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 Delegacia de Polícia Federal em Santarém, conforme previsto no Edital de Chamamento Público e nesta proposta comercial em até 90 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.



Documento assinado eletronicamente por **ALEXANDRE DE ANDRADE SILVA, Superintendente Regional**, em 29/05/2026, às 11:39, 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=146353760&crc=611F6B92.

Código verificador: **146353760** e Código CRC: **611F6B92**.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
MJSP - POLÍCIA FEDERAL
SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DE POLÍCIA FEDERAL NO PARÁ - SR/PF/PA

ANEXO 3
MODELO DE CREDENCIAL

A Delegacia de Polícia Federal em Santarém

Avenida Presidente Vargas, 4343, casa 11, no Bairro Liberdade, em Santarém/PA, CEP: 68.040-060

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 pela Superintendência Regional de Polícia Federal no Pará, que tem por objeto a prospecção do mercado imobiliário de Santarém/PA, com vistas à futura locação de imóvel para instalação da Delegacia de Polícia Federal de Santarém, outorgando-lhe poderes para, em nome da empresa praticar os atos constantes do referido Edital.

Local, data e assinatura.



Documento assinado eletronicamente por **ALEXANDRE DE ANDRADE SILVA, Superintendente Regional**, em 29/05/2026, às 11:39, 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=146357348&crc=0DA4AB3C.
Código verificador: **146357348** e Código CRC: **0DA4AB3C**.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
MJSP - POLÍCIA FEDERAL
GRUPO TÉCNICO EM EDIFICAÇÕES - GTED/SELOG/SR/PF/PA

PROGRAMA DE NECESSIDADES

1. DAS CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Visando a locação de uma nova Delegacia de Polícia Federal em SANTARÉM/PA, por meio do Processo SEI nº 08360.003893/2026-13 (Delegacia de Polícia Federal em Santarém/PA), passamos a delinear os requisitos contidos no artigo 5º, § 1º, do art. 18 da Lei nº 14.133, de 2021, da Instrução Normativa SEGES/ME Nº 103, de 30 de dezembro de 2022.

A Polícia Federal atua em nome da União, em âmbito nacional, e sua principal função é investigar crimes e infrações cometidos contra o governo federal e suas empresas públicas. Além disso, ela também realiza tarefas de polícia administrativa, como emitir passaportes, controlar armas e produtos químicos, além de cuidar da segurança privada.

A Instituição Federal também tem como missão combater o tráfico de drogas em todo o país, além de atuar contra o contrabando e o descaminho. A Polícia Federal é responsável por exercer funções de polícia marítima, aeroportuária e de fronteira, ou seja, ela está presente em portos, aeroportos e postos de fronteira com outros países. Além disso, ela tem o papel exclusivo de polícia judiciária da União, investigando crimes e reunindo provas que serão usadas nos processos na Justiça Federal.

A DPF/SNM/PA tem como circunscrição uma área que abrange mais de 40% do Pará (que corresponde, comparativamente, a uma área maior que a Espanha, por exemplo). Santarém é uma cidade localizada no sudoeste do Pará, a cerca de 699 km da capital (em linha reta), Belém, as duas maiores cidades da Amazônia, sendo, portanto, um polo de referência para a extensa região que fica entre as duas metrópoles. Citado município é sede de uma Universidade Federal (Universidade Federal do Oeste do Pará - UFOPA), de uma Superintendência Regional do INCRA, e de uma Superintendência da Polícia Civil do Pará, dentre outras unidades regionais variadas, fato que reforça o argumento de sua importância regional. Estando em posição central na Amazônia Legal, na circunscrição da DPF/SNM/PA há sérios problemas relacionados a crimes ambientais, tráfico de drogas, crimes agrários, por exemplo.

O prédio atual, localizado na Rua Acesso, nº 850, bairro Jardim Independente, não atende mais às necessidades do trabalho da delegacia nem às expectativas de qualidade de atendimento que os cidadãos merecem. Como o imóvel não foi projetado originalmente para ser uma delegacia e é bastante antigo, ele não oferece as condições mínimas adequadas para as atividades da DPF/SNM/PA nos dias de hoje.

2. DO OBJETO

Visa dar suporte aos procedimentos para a locação do imóvel destinado a abrigar a sede da Delegacia de Polícia Federal no município de Santarém/PA.

3. DA JUSTIFICATIVA

3.1. DAS DEMANDAS REPRIMIDAS

Atualmente a unidade da Delegacia de Santarém está funcionando em um prédio alugado, com vários problemas estruturais incontornáveis ou que tornam uma reforma inviável economicamente, já que não é um imóvel próprio. Ademais, também enfatizo que já foram realizadas várias tentativas de alugar outro imóvel para abrigar a sede da PF em Santarém/PA, porém sem êxito. O processo de mudança, ocorrido em 2010, para o prédio ocupado até este ano (2026), ocasião em que foi necessário, com grande sacrifício, realizar várias adaptações para transformar o imóvel de residencial para comercial. E esta era a melhor opção de imóvel acessível para locação em Santarém/PA, dentro do orçamento disponível, sendo que o cenário atual não é muito diferente.

Há alguns dos problemas pelos quais a atual unidade está passando, que são: existência de goteiras, uma vez que a cobertura é de telha de barro; o setor de depósito é insuficiente e até mesmo setor de nobreak, informática, etc, sofre com infiltrações, apesar de que já foram feitas, em dezembro/2021, reformas no telhado e pintura geral no prédio que atualmente está sendo ocupado pela DPF/SNM/PA.

Apesar de algumas reformas pontuais feitas ao longo dos anos, elas não foram suficientes para resolver os problemas existentes. Dentre os diversos problemas, destacam-se a pequena área da Plantão/Recepção, incapaz de acomodar o fluxo de pessoas; o tamanho e a estrutura dos gabinetes dos delegados; a falta de banheiros para todos os servidores e usuários, o espaço de trabalho insuficiente para os policiais do N.O, assim como para os policiais do N.A; a sala inadequada para abrigar os escrivães no cartório e a ausência de um local adequado para o armazenamento de objetos apreendidos; além de trincas, infiltrações, problemas estruturais graves no prédio, uma rede elétrica bastante comprometida, deterioração na pintura e outros problemas semelhantes.

Ademais, pela ausência de estrutura acima elencada, os setores administrativos como passaporte e estrangeiro funcionam em outra unidade no Shopping Rio Tapajós, visto a de atendimento ao público nesta Delegacia sede.

Outra desvantagem do prédio atual é a sua localização, longe de transporte público e distante do centro da cidade, tornando o acesso à Delegacia um desafio para os funcionários, terceirizados e cidadãos.

3.2. DA NECESSIDADE DE LOCAÇÃO

A delegacia conta atualmente com 76 (setenta e seis) servidores, incluindo os terceirizados, com a possibilidade de aumento do efetivo.

Considerando os incontornáveis problemas anteriormente elencados, é extremamente necessária a locação de um novo prédio para realocação da Polícia Federal em Santarém/PA, até que seja construída a nova sede, tanto pela necessidade de oferecer um ambiente de trabalho adequado para o servidor, quanto pela necessidade de oferecer a sociedade aquilo que ela espera da Polícia Federal.

3.3. DA NOTA TÉCNICA DA IN N ° 103/22, ART. 3º, PARTE III

"III - locação built to suit – BTS: o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma, por si mesmo ou por terceiros, do imóvel então especificado pelo pretendente à locação, a fim de que seja a este locado, prevalecendo as condições livremente pactuadas no respectivo contrato e as disposições procedimentais previstas na Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.

Conforme o artigo 3º da IN nº 103/22, "§ 1º A escolha da modelagem de que trata o caput deverá ser justificada no estudo técnico preliminar - ETP, o qual será fundamento para a elaboração do termo de referência ou projeto básico, nos termos dos incisos XXIII e XXV do art. 6º da Lei nº 14.133, de 2021.", reforça a necessidade de da elaboração de um ETP, o qual será fundamental para a elaboração de termo de referência ou projeto básico.

As diretrizes de planejamento de arquitetura para a nova DPF/SNM/PA, usando outros processos como referência, deve usar como referência um horizonte de 20 anos para o dimensionamento dos espaços. Sendo assim, foi realizada uma projeção (Tabela 1) do número de colaboradores para se calcular o quantitativo de postos de trabalho no futuro.

4. DOS REQUISITOS

As condições básicas para a mudança de imóvel da atual Delegacia de Polícia Federal em Santarém/PA são a àquelas já mencionadas anteriormente, considerando os incontornáveis problemas contidos no atual prédio da PDF/SNM/PA, os quais não satisfazem mais os funcionários e não atende de forma adequada os usuários (público externo) que dependem dos serviços prestados pela Delegacia.

5. DA DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

§ 1º A escolha da modelagem de que trata o caput deverá ser justificada no estudo técnico preliminar - ETP, o qual dará suporte para a será fundamento para a elaboração do termo de referência ou projeto básico, nos termos dos incisos XXIII e XXV do art. 6º da Lei nº 14.133, de 2021.

6. DAS CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL A SER LOCADO

6.1. DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL ATUAL (LOCADO)

a) em relação a órgãos públicos federais instalados na cidade

- O imóvel onde funciona a atual Delegacia de Polícia Federal em Santarém/PA, fica localizado na Rua Acesso, nº 850, bairro Jardim Independente.

Justiça Federal: 1,2 km

Ministério Público Federal: 800 m

Ministério Público do Trabalho: 3,1 km

Receita Federal: 2,3 km

b) em relação ao centro administrativo do Governo local

- Em relação ao centro administrativo, o prédio fica bem localizado, tec...

c) em relação às rodovias principais e secundárias

BR 163 – 3,20 Km (saída para Cuiabá)

PA 370 – Acesso direto

d) em relação ao campo de pouso e/ou aeroporto mais próximo

- Aeroporto Internacional de Santarém – 13,30 Km

6.2. DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL

a) área mínima do terreno para instalação de unidade da Polícia Federal

- A área do imóvel pretendido é de 3.000 m², no mínimo,

6.3. QUANTITATIVO ESTIMADO DO EFETIVO DE PESSOAL POR CATEGORIA E SEXO QUE UTILIZARÁ A NOVA INSTALAÇÃO

As diretrizes de planejamento de arquitetura para a nova DPF/SNM/PA, usando outros processos como referência, deve usar como referência um horizonte de 20 anos para o dimensionamento dos espaços. Sendo assim, foi realizada uma projeção (Tabela 1) do número de colaboradores para se calcular o quantitativo de postos de trabalho no futuro.

O atual efetivo (MAIO/2026) que trabalha na delegacia em Santarém/PA é de 76 (setenta e seis) pessoas. Para 2046, estima-se que haverá um total de 107 pessoas, levando-se em conta um acréscimo de, aproximadamente, 30% no efetivo (multiplicando o quantitativo dos cargos por 1,3 e arredondando para o número inteiro superior). Como não há previsão de lotação de Papiloscopista na delegacia, o quantitativo deste cargo continuou zerado na projeção.

Tabela 1 – Quadro estimado de pessoal que utilizará as novas instalações.

CARGO	QUANTIDADE ATUAL (2026)			PROJEÇÃO 2046 (+30%)		
	HOMENS	MULHERES	TOTAL	HOMENS	MULHERES	TOTAL
DPF	4	1	5	8	2	10
PCF	3	0	3	5	1	6
APF	27	4	38	38	12	50
EPF	8	2	13	14	3	17
PPF	0	0	0	0	0	0
ADM	0	0	0	1	1	2
ESTAG.	1	1	2	0	6	6
TERCEIR.	12	2	14	12	4	16
TOTAL	55	10	76	78	29	107

As investigações, os exames periciais e as atividades correlatas de suporte, abrangem uma grande gama de especialidades. Além da previsão de espaço para acomodar o efetivo policial, o projeto arquitetônico deve contemplar a atuação de auxiliares técnicos, auxiliares administrativos, estagiários, pesquisadores e administradores de projetos e processos.

6.4. DA INFRAESTRUTURA NO LOCAL DO IMÓVEL A SER ALUGADO

a) iluminação pública adequada

- Sim

b) água na quantidade e qualidade requeridas, sem interrupções

- Sim

c) energia elétrica sem cortes / tensões disponíveis

-Sim

d) rede pública de esgoto

-Sim

e) sistema de escoamento de águas pluviais

-Sim

f) rede de telefonia fixa/móvel e provedores de internet

-Sim

6.5. DAS CONDIÇÕES DA REGIÃO NAS PROXIMIDADES DO IMÓVEL

a) estado de conservação das diversas alternativas de acesso ao local do terreno

-Sim

b) existência de tráfego pesado de veículos de cargas, com possibilidade de gerar interrupções das vias

- Não

c) existência de tráfego de cargas perigosas

- Não

d) ocorrência de inundações nas áreas adjacentes

- Não

e) ocorrência histórica de erosões e desmoronamentos no local ou nas proximidades, implicando na necessidade de obras de contenção

- Não

f) formação de poeira ou fumaça na região (indústrias ou fábricas no entorno)

- Não

g) existência local de processos insalubres ou com níveis de ruídos ou impactos acima dos limites recomendados pela OMS etc.

-Não

6.6. DOS SERVIÇOS DISPONÍVEIS NA REGIÃO DO IMÓVEL A SER ALUGADO

a) postos de abastecimento de combustíveis

-Sim

b) serviço público de coleta de lixo / frequência

-Sim

c) recursos médicos – ambulatórios e/ou postos de socorro médico para atendimento a acidentados e outros problemas médicos

-Sim

d) serviços de restaurantes e de fornecimento de alimentação

-Sim

e) serviços bancários e de correios

-Sim

f) possibilidades de estacionamento de veículos

-Sim

g) transporte público e facilidades de acesso ao público

-Sim

h) serviços de rede hoteleira

-Sim

7. DA CONCLUSÃO

Por conclusão, são apresentadas as justificativas necessárias, de condições especiais a considerar na locação da nova edificação/instalação e as necessidades especiais em relação à segurança do pessoal, à guarda e proteção de veículos e materiais de uso policial, ao treinamento de pessoal, a atividades de lazer ou outras que mereçam ser consideradas, como por exemplo: sistema de som, garagem coberta, laboratórios, custódia, etc.

Dessa forma, são apresentados os ambientes por pavimentos que deverão conter no imóvel a ser locado:

7.1. SUBSOLO (ESTACIONAMENTO):

- 26 (vinte e seis) vagas de estacionamento de viaturas

- 17 (dezesete) vagas de motos e bicicletas

7.2. PAVIMENTO TÉRREO:

NPA (Sala Chefia)

UMIG (Sala Chefe, Sala Recepção para Atendimento de Passaporte e Espaço para Aguardar Atendimento)

NUARM (Sala Chefia e Sala Atendimento SINARM/CAC)

NAD (Sala Chefe)

UTRAN (Sala Chefe E Terceirizado)

UCV (Sala)

Ucpq (Sala)

Plantão (Sala Delegado E Escrivão)

Recepção da Delegacia.

7.3. 1º PAVIMENTO:

Sala chefia da delegacia

Recepção

NUPROC (01 sala chefe e substituto)

Sala responsável para Depósito (DML)

Sala depósito de material apreendido

Sala reunião

Sala ampla NA

Sala ampla NO

Sala NIP

03 salas para equipes de investigação, sendo 01 sala DPF, 01 sala EPF e 01 sala 03 APF's

Sala GPI

Sala armas e munições

7.4. 2º PAVIMENTO:

Auditório

Academia

Alojamento feminino e masculino

Copa

NUTEC

Centro de treinamento (dojo)

Laboratório.

Belém/PA, 20 de maio de 2026.

HELTON NAZARENO CASTANHEIRA SOUSA
ADMINISTRATIVO
GTED/SELOG/SR/PF/PA
Matrícula PF nº 80.045-61

RAIMUNDO SÉRGIO PACHECO DE VILHENA

Agente Administrativo – 4811
Arquiteto e Urbanista - CAU: A17130-PA
GTED/SR/PF/PA



Documento assinado eletronicamente por **RAIMUNDO SERGIO PACHECO DE VILHENA, Agente Administrativo(a)**, em 20/05/2026, às 10:54, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



Documento assinado eletronicamente por **HELTON NAZARENO CASTANHEIRA SOUSA, Engenheiro (a)**, em 20/05/2026, às 10:53, 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=146095328&crc=9E760230.

Código verificador: **146095328** e Código CRC: **9E760230**.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
MJSP - POLÍCIA FEDERAL
GRUPO TÉCNICO EM EDIFICAÇÕES - GTED/SELOG/SR/PF/PA

NOTA TÉCNICA Nº 01/2026-GTED/SELOG/SR/PF/PA

Processo nº **08360.003893/2026-13**

Interessado: **DPF/SNM/PA**

Assunto: **ANÁLISE TÉCNICA - GTED/SELOG/SR/PF/PA**

1. SUMÁRIO EXECUTIVO

A presente Nota Técnica tem por finalidade apresentar pesquisa de mercado imobiliário no município de Santarém/PA, com vistas à formação de parâmetro de preço para futura contratação de imóvel destinado à instalação da Delegacia da Polícia Federal naquela localidade.

O levantamento realizado indica valor médio de referência de aproximadamente R\$ 38,29/m², com base em contratos administrativos vigentes de imóveis ocupados por ente público federal.

2. CONTEXTUALIZAÇÃO E OBJETO

Trata-se de procedimento administrativo destinado à instrução de futura contratação de imóvel, mediante locação, para atendimento das necessidades institucionais da Polícia Federal no município de Santarém/PA.

Considerando a natureza da contratação — locação de imóvel com características específicas de localização e adequação funcional — faz-se necessária a realização de **pesquisa de mercado idônea e adequada**, a fim de:

demonstrar a compatibilidade do preço com os valores praticados no mercado;

subsidiar eventual contratação direta por inexigibilidade de licitação;

atender às exigências legais e aos entendimentos dos órgãos de controle.

3. METODOLOGIA DA PESQUISA

A metodologia adotada observou boas práticas administrativas e orientações consolidadas pelos órgãos de controle, consistindo em:

Levantamento junto à Administração Pública

Realização de consultas a órgãos públicos federais instalados em Santarém/PA;

Identificação de contratos administrativos vigentes de locação.

Limitação da amostra

Constatou-se que:

A maioria dos órgãos públicos ocupa imóveis próprios, e não locados;

Há quantidade reduzida de contratos onerosos disponíveis, o que restringe a amostra de mercado.

Tal circunstância foi devidamente considerada e justificada, não comprometendo a validade da pesquisa, diante da utilização de dados concretos e atuais.

Fonte dos dados

Foram obtidas informações junto à Caixa Econômica Federal, representando contratos administrativos efetivos no município.

4. DADOS LEVANTADOS

Os imóveis considerados na pesquisa apresentam as seguintes características:

móvel	Área (m ²)	Valor mensal (R\$)	Valor (R\$/m ²)
01	890,66	28.115,34	31,57
02	882,50	22.941,37	25,99
03	675,50	38.715,47	57,31

Dados obtidos junto à Caixa Econômica Federal conforme documento SEI 146293102

5. APURAÇÃO DO VALOR DE REFERÊNCIA

A média aritmética simples dos valores por metro quadrado resultou em: R\$ 38,29/m²

Este valor representa o parâmetro médio de mercado, devendo ser utilizado como referência inicial para análise de propostas.

6. ANÁLISE TÉCNICA

Variabilidade dos preços

Os dados evidenciam significativa dispersão de valores, explicada por fatores como:

localização do imóvel;

padrão construtivo;

estado de conservação;

acessibilidade e infraestrutura urbana;

capacidade de adaptação às necessidades institucionais.

Localização dos imóveis analisados

Verificou-se que os imóveis utilizados como referência:

não estão predominantemente situados em áreas nobres do município;

encontram-se em regiões com menor valorização imobiliária relativa.

Dessa forma, é tecnicamente esperado que: Imóveis situados em áreas mais valorizadas apresentem valores superiores à média apurada, podendo variar significativamente conforme suas características específicas.

Confiabilidade dos dados

Apesar da limitação da amostra, os dados apresentam elevada confiabilidade, pois:

são oriundos de contratos administrativos reais;

refletem valores efetivamente praticados por ente público federal;

atendem ao critério de comparabilidade exigido pelos órgãos de controle.

7. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL E DE CONTROLE

A presente Nota Técnica observa rigorosamente o arcabouço legal e normativo aplicável, em especial:

A Lei nº 14.133/2021, Art. 6º, inciso XX: Define a pesquisa de preços como elemento essencial do processo de contratação.

Art. 23, caput e §1º: Determina que o valor estimado da contratação deve ser compatível com o mercado, podendo ser obtido mediante análise de contratações similares realizadas pela Administração Pública.

Art. 72: Exige a adequada instrução dos processos de contratação direta, incluindo justificativa de preços.

Art. 74, inciso V: Autoriza a inexigibilidade de licitação para locação de imóvel cujas características de localização e instalação tornem necessária sua escolha.

Jurisprudência e boas práticas (TCU e controle interno)

A presente análise alinha-se aos seguintes entendimentos consolidados:

A justificativa de preço em locação de imóveis deve ser baseada em pesquisa de mercado idônea, podendo utilizar contratos similares da Administração Pública;

A limitação de amostra deve ser tecnicamente justificada, não invalidando o levantamento;

Deve haver, na fase de contratação, avaliação individualizada do imóvel, preferencialmente por profissional habilitado, comprovando a compatibilidade do preço.

Princípios administrativos aplicáveis

Foram observados os princípios previstos no art. 5º da Lei nº 14.133/2021:

- a) legalidade;
- b) impessoalidade;
- c) moralidade;
- d) publicidade;
- e) eficiência;
- f) economicidade;
- g) planejamento;
- h) motivação.

8. CONCLUSÃO TÉCNICA

Diante do exposto, conclui-se que:

O valor médio de mercado para locação de imóveis em Santarém/PA, com base na amostra analisada, é de: **R\$ 38,29/m²**

O valor apurado: constitui parâmetro referencial válido e tecnicamente justificado;

deve ser utilizado como base inicial para análise de vantajosidade;

pode ser superado em razão de características específicas do imóvel pretendido, especialmente localização e adequação funcional.

Para a formalização da contratação, será indispensável:

realização de avaliação técnica específica do imóvel selecionado;

comprovação da compatibilidade do valor proposto com o mercado;

justificativa fundamentada quanto à escolha do imóvel, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

9. RECOMENDAÇÕES

Recomenda-se:

a continuidade da instrução processual com identificação de imóvel compatível com as necessidades institucionais;
a realização de laudo de avaliação imobiliária;
a formalização da contratação com base em inexigibilidade de licitação, caso caracterizada a singularidade do imóvel.

10. ENCAMINHAMENTO

Encaminhem-se os autos à autoridade competente para análise e deliberação quanto ao prosseguimento da contratação.

DIEGO ARCANJO DOS SANTOS COELHO

Agente de Polícia Federal
Engenheiro Civil
Matrícula nº 24.646

HELTON NAZARENO CASTANHEIRA SOUSA

Agente Administrativo
Técnico em Edificações
Matrícula nº 800.4561

LUCAS MANOEL MORAES PORTAL

Agente Administrativo
Engenheiro Elétrico
Matrícula nº 24.750

DESPACHO AUTORIDADE COMPENTENTE

Trata-se de processo administrativo que versa sobre a análise da Nota Técnica apresentada, referente à locação de imóvel destinado à instalação da Delegacia de Polícia Federal em Santarém/PA.

Após exame dos autos, **aprovo** integralmente a Nota Técnica, por estar devidamente fundamentada, alinhada à legislação vigente e apta a demonstrar a necessidade e a viabilidade da contratação pretendida.

Diante do exposto, autorizo o prosseguimento do feito, com a adoção das providências necessárias à continuidade do processo de contratação, nos termos da Lei nº 14.133/2021 e demais normativos aplicáveis.

Encaminhem-se os autos à unidade competente para as medidas subsequentes.

ALEXANDRE DE ANDRADE SILVA

Delegado de Polícia Federal
Superintendente Regional SR/PF/PA



Documento assinado eletronicamente por **ALEXANDRE DE ANDRADE SILVA, Superintendente Regional**, em 29/05/2026, às 16:20, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



Documento assinado eletronicamente por **DIEGO ARCANJO DOS SANTOS COELHO, Agente de Polícia Federal**, em 29/05/2026, às 11:01, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



Documento assinado eletronicamente por **LUCAS MANOEL MORAES PORTAL, Agente Administrativo(a)**, em 29/05/2026, às 11:02, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



Documento assinado eletronicamente por **HELTON NAZARENO CASTANHEIRA SOUSA, Engenheiro (a)**, em 29/05/2026, às 10:53, 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=146293770&crc=7C23D412.

Código verificador: **146293770** e Código CRC: **7C23D412**.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
MJSP - POLÍCIA FEDERAL
SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DE POLÍCIA FEDERAL NO PARÁ - SR/PF/PA

LICI. TERMO DE REFERÊNCIA Nº 146296814/2026-GTED/SELOG/SR/PF/PA

Processo nº 08360.003893/2026-13

MODELO DE 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

(Processo Administrativo nº08360.003893/2026-13)

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO

1.1. Prospecção do mercado imobiliário na cidade de **Santarém/PA**, com vistas à futura locação tradicional de imóvel para instalação da **Delegacia de Polícia Federal em Santarém**, 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 atua em nome da União, em âmbito nacional, e sua principal função é investigar crimes e infrações cometidos contra o governo federal e suas empresas públicas. Além disso, ela também realiza tarefas de polícia administrativa, como emitir passaportes, controlar armas e produtos químicos, além de cuidar da segurança privada.

2.2. Ela também tem como missão combater o tráfico de drogas em todo o país, além de atuar contra o contrabando e o descaminho. A Polícia Federal é responsável por exercer funções de polícia marítima, aeroportuária e de fronteira, ou seja, ela está presente em portos, aeroportos e postos de fronteira com outros países. Além disso, ela tem o papel exclusivo de polícia judiciária da União, investigando crimes e reunindo provas que serão usadas nos processos na Justiça Federal.

2.3. O prédio atual, localizado no bairro Liberdade, não atende mais às necessidades do trabalho da delegacia nem às expectativas de qualidade de atendimento que os cidadãos merecem. Como o imóvel não foi projetado originalmente para ser uma delegacia e é bastante antigo, ele não oferece as condições mínimas adequadas para as atividades da DPF/SNM/PA nos dias de hoje.

2.4. Apesar de algumas reformas pontuais feitas ao longo dos anos, elas não foram suficientes para resolver os problemas existentes. Dentre os diversos problemas, destacam-se a pequena área da Plantão/Recepção, incapaz de acomodar o fluxo de pessoas; o tamanho e a estrutura dos gabinetes dos delegados; a falta de banheiros para todos os servidores e usuários, o espaço de trabalho insuficiente para os policiais do N.O, assim como para os policiais do N.A; a sala inadequada para abrigar os escrivães no cartório e a ausência de um local adequado para o armazenamento de objetos apreendidos; além de trincas, infiltrações, problemas estruturais graves no prédio, uma rede elétrica bastante comprometida, deterioração na pintura e outros problemas semelhantes.

2.5. Ademais, pela ausência de estrutura acima elencada, os setores administrativos como passaporte e estrangeiro funcionam em outra unidade no Shopping Rio Tapajós, visto a impossibilidade de atendimento ao público nesta Delegacia sede.

2.6. Outra desvantagem do prédio atual é a sua localização, longe de transporte público e distante do centro da cidade, tornando o acesso à Delegacia um desafio para os funcionários, terceirizados e cidadãos.

2.7. A delegacia conta atualmente com 65 servidores, incluindo os terceirizados, com a possibilidade de aumento do efetivo.

2.8. Considerando os incontornáveis problemas acima elencado, é extremamente necessário a locação de um novo prédio para realocação da Polícia Federal em Santarém/PA, até que seja construída a nova sede, tanto pela necessidade de oferecer um ambiente de trabalho adequado para o servidor, quanto pela necessidade de oferecer a sociedade aquilo que ela espera da Polícia Federal.

3. **ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS E QUANTITATIVOS**

3.1. O espaço físico necessário ao desenvolvimento das atividades da instituição, levando em consideração as atividades específicas de cada setor e o número de servidores, deverá respeitar o disposto no art. 3º, do Decreto nº 7.689/12, que estabelece a área média de até 9 m² (nove metros quadrados) de área útil para o trabalho individual.

3.2. A localização deverá ser em um perímetro onde haja boa infraestrutura urbana, que permita fácil acesso de veículos particulares e de transporte público, visando proporcionar maior comodidade ao público em geral.

3.3. A edificação destinada às instalações da DPF/SNM/PA deverá atender aos requisitos abaixo elencados, visando propiciar o desenvolvimento adequado das atividades do órgão, atendimento satisfatório aos cidadãos e cumprimento da missão institucional.;

3.4. Área útil para trabalho individual de 9,00m², a que se refere o Art. 6º da portaria nº 249, de 13.06.2012, do Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão-MPOG.

3.5. Possuir entre 20 e 25 salas, separadas fisicamente por divisórias, alvenaria ou similar e fechamento superior através de forro, laje ou similar, que atendam as necessidades de cada setor.

3.6. Instalações adequadas ao atendimento de pessoas portadoras de necessidades especiais em prédios privados e de acesso público, nos termos da Lei nº 10.098, de 19 de dezembro de 2000 e Decreto nº 5.296, de 02 de dezembro de 2004;

3.7. Banheiros masculino e feminino separados e com instalações adequadas e dimensionadas de maneira suficiente para atendimento à quantidade de servidores, estagiários e prestadores de serviços, bem como ao público externo atendido pela instituição;

3.8. Possuir, pelo menos, 1 (um) banheiro adaptado para portadores de necessidades especiais, conforme as especificações descritas na Norma ABNT NBR 9050:2015;

3.9. Área pavimentada destinada ao estacionamento de, pelo menos, 20 (vinte) automóveis, fechada e isolada da parte externa do imóvel através de portão, para os veículos ostensivos e descaracterizados da PF;

3.10. Área útil de aproximadamente 1.800 m² (hum mil e oitocentos metros quadrados). Considera-se área útil toda área a ser ocupada pelas unidades administrativas, não sendo consideradas partes da edificação como: sanitários, auditórios, áreas de circulação vertical, áreas de garagem, hall de elevadores, escadas, saídas de emergência, casas de máquinas, entre outros.

3.11. Instalações elétricas, telefônicas, de rede de dados, hidráulicas e sanitárias em pleno funcionamento, adequadamente dimensionadas para o porte da edificação e a quantidade de servidores, prestadores de serviços e cidadãos, incluindo acessórios, tais como: espelhos de tomada, luminárias, lâmpadas, torneiras, espelhos, fechaduras, etc;

3.12. Sistema de prevenção e combate a incêndio, com sinalização visual, extintores de incêndio, saída de emergência, em atendimento à legislação vigente.

3.13. A Secretaria de Patrimônio da União (SPU), em pesquisas anteriores, já informou que não há no município de Santarém, no Pará, nenhum imóvel disponível para cessão que atenda aos requisitos desejados pela Polícia Federal.

3.14. A presente contratação justifica-se em razão do prédio, onde hoje está instalada a DPF/SNM/PA, não possuir mais capacidade física para suportar todo o efetivo lotado nesta regional e, menos ainda, de suportar a quantidade considerável de pessoas que diariamente procuram a Polícia Federal para solicitação de documentos e demais serviços constitucionalmente atribuídos ao órgão.

3.15. Diante de tal quadro, a alternativa mais viável para solucionar este problema de forma rápida e eficiente é a locação de outro imóvel que atenda às necessidades da Polícia Federal na cidade de Santarém/PA.

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 **Delegacia de Polícia Federal em Santarém**, 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 **Delegacia de Polícia Federal em Santarém** 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 de Polícia Federal no Pará**, 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 **10 (dez) anos**.

8.2. A **Superintendência Regional de Polícia Federal no Pará**, pretende entrar no imóvel no prazo de **90 (noventa) 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.*

9. DISPOSIÇÕES FINAIS

- 9.1. As especificações mínimas exigidas para ofertar imóvel encontram-se no Anexo II (Programa de Necessidades) 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].

10. **ANEXOS:**

- I - Estudo Técnico Preliminar
- II - Programa de Necessidades
- III - Nota Técnica da Pesquisa de Preços

Belém/PA, na data da assinatura eletrônica.

DIEGO ARCANJO DOS SANTOS COELHO

Agente de Polícia Federal
Engenheiro Civil
Matrícula nº 24.646

HELTON NAZARENO CASTANHEIRA SOUSA

Agente Administrativo
Técnico em Edificações
Matrícula nº 800.4561

LUCAS MANOEL MORAES PORTAL

Agente Administrativo
Engenheiro Elétrico
Matrícula nº 24.750

APROVAÇÃO DO TERMO DE REFERÊNCIA

Aprovo o presente Termo de Referência, cujo objeto consiste na locação de imóvel destinado à instalação da Delegacia de Polícia Federal em Santarém/PA, em conformidade com as condições, quantidades, exigências e especificações técnicas nele estabelecidas, considerando que o documento foi elaborado em observância à legislação vigente.

Reconheço e justifico a necessidade da contratação em questão, por se mostrar indispensável ao adequado desempenho das atividades finalísticas e de apoio da Polícia Federal no Estado do Pará.

Dessa forma, **autorizo** o prosseguimento do respectivo processo de contratação, em conformidade com o disposto na Lei nº 14.133/2021.

ALEXANDRE DE ANDRADE SILVA

Delegado de Polícia Federal
Superintendente Regional SR/PF/PA



Documento assinado eletronicamente por **DIEGO ARCANJO DOS SANTOS COELHO, Agente de Polícia Federal**, em 29/05/2026, às 11:02, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



Documento assinado eletronicamente por **ALEXANDRE DE ANDRADE SILVA, Superintendente Regional**, em 29/05/2026, às 16:20, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



Documento assinado eletronicamente por **LUCAS MANOEL MORAES PORTAL, Agente Administrativo(a)**, em 29/05/2026, às 11:02, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



Documento assinado eletronicamente por **HELTON NAZARENO CASTANHEIRA SOUSA, Engenheiro (a)**, em 29/05/2026, às 10:53, 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=146296814&crc=E8874602.

Código verificador: **146296814** e Código CRC: **E8874602**.