



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
MJSP - POLÍCIA FEDERAL
SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DE POLÍCIA FEDERAL NO PARANÁ

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO N.º 1/2026-SR/PF/PR

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO

SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DE POLÍCIA FEDERAL NO PARANÁ (SR/PF/PR)

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO N.º 1/2026-SR/PF/PR

(Processo Administrativo n.º 08385.001413/2025-11)

1. DO OBJETO

1.1. Prospecção do mercado imobiliário em Curitiba/PR, com vistas à futura locação tradicional de imóvel para instalação de Unidades Administrativas do Grupo de Operações Sensíveis da Superintendência Regional de Polícia Federal no Paraná (GISE/SR/PF/PR), mediante coleta de propostas técnicas de imóvel não-residencial urbano que atenda os 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 unidade operacional do GISE/SR/PF/PR, atualmente instaladas em imóvel não residencial urbano situado no Centro da cidade de Curitiba, uma vez que referido imóvel não mais atende às necessidades da unidade.

2.2. Com a locação ora proposta, pretende-se instalar as Unidades Administrativas externas do GISE/SR/PF/PR em imóvel apropriado, proporcionando a qualidade devida nos diversos ambientes de trabalho, melhoria das dependências e salas de trabalho do corpo diretivo, servidores, melhor gestão por meio de locais adequados para realização de trabalhos investigativos e reuniões, depósito e arquivo de documentos e materiais e, ainda, para otimização das atividades técnico-administrativas desenvolvidas no âmbito do (órgão ou entidade pública).

3. DO FUNDAMENTO LEGAL

3.1. A locação obedecerá a:

3.1.1. o disposto na Lei n.º 14.133, de 1.º 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 n.º 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 n.º 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;

3.1.5. a Instrução Normativa SEGES/ME n.º 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 Termo de Referência, Anexo 1 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 do município de Curitiba – PDOT e ao Plano Diretor Local – PDL.

5. DA APRESENTAÇÃO E SELEÇÃO DA PROPOSTA

5.1. As propostas serão recebidas **até às 17 horas**, horário de Brasília, **do dia 31/7/2026**, no Setor de Protocolo da Superintendência Regional de Polícia Federal no Paraná, localizado na Rua Professora Sandália Monzon, n. 210 - Santa Cândida, Curitiba/PR, CEP 82640-040, pessoalmente ou enviada tempestivamente por via postal, em envelope lacrado e identificado da seguintes forma: "Proposta para Locação de Imóvel Referente ao Chamamento Público n. 1/2026-SR/PF/PR".

5.1.1. Não será considerada proposta protocolada após a data e horário limites constantes do item 5.1 acima ou por meios que não os acima previstos.

5.1.2. Até a data e horário limites para apresentação das propostas, o interessado poderá retirar ou alterar a proposta protocolada.

5.2. A proposta deverá ser apresentada sem emendas, rasuras, correção (corretivo líquido e outros) ou entrelinhas.

5.3. A proposta deverá estar assinada pelo proprietário ou seu representante, desde que possua poderes para tal.

5.4. A proposta deverá ter validade de, no mínimo, 60 (sessenta) dias. Não havendo indicação, será considerada como tal.

5.5. As propostas serão analisadas pela Banca Avaliadora, no prazo de 10 (dez) dias úteis, contados do término do prazo para entrega das propostas, 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. O prazo em questão é não peremptório e poderá ser prorrogado no interesse da Administração.

6.6. Nas análises das propostas ofertadas a Banca Avaliadora 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 PNCP, no Diário Oficial da União e no sítio eletrônico da Polícia Federal.

6. DA CONTRATAÇÃO EM CASO DE APROVEITAMENTO DO CHAMAMENTO PÚBLICO

6.1. Caso se encontre apenas um imóvel em condições de atender ao GISE, a Administração poderá optar pela inexigibilidade de licitação, com fundamento no artigo 74, V, da Lei n. 14.133/2021;

6.2. Caso se identifique mais de um imóvel em condições de atender ao GISE o procedimento de prospecção servirá de respaldo para a tomada de decisão referente a realização do certame licitatório.

6.3. Verificado que o imóvel atende o presente Edital, o proponente será comunicado por escrito.

6.4. O imóvel deverá ser definitivamente entregue 15 (vinte) dias após a assinatura do contrato, considerando o prazo previsto contratualmente para desocupação do atual imóvel locado.

6.4.1. O contrato de locação terá os seus efeitos financeiros iniciados a partir da entrega definitiva do imóvel, pronto para uso pelo GISE.

6.5. Para assinatura do contrato, serão exigidos os documentos abaixo listados, além daqueles que comprovem a regularidade fiscal de acordo com a sua constituição jurídica:

- a) cópia autenticada do "Habite-se" do imóvel;
- b) cópia autenticada do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis;
- c) certidões referentes aos tributos que incidam sobre o imóvel;
- d) certidão negativa de débito junto às concessionárias de serviço público de água e energia elétrica;
- e) certidão conjunta negativa de débitos relativos a tributos federais à dívida ativa da União se o locador for pessoa física;
- f) 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;
- g) cópia autenticada do RG e CPF do responsável pela assinatura do contrato;
- h) contrato celebrado entre o proprietário do imóvel e a administradora/imobiliária, se for o caso;
- i) declaração de inexistência de impedimento de ordem jurídica;
- j) 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*);
- k) alvará de vistoria do Corpo de Bombeiros ou documento equivalente, conforme legislação local; e
- l) outros documentos exigidos pela legislação municipal/~~distrital~~ para comprovar as condições de habitabilidade do imóvel.

6.6. O proponente escolhido, desde que garanta a entrega do imóvel no prazo previsto no subitem 6.5 acima, poderá aguardar a assinatura do contrato para iniciar as adequações do imóvel às exigências do GISE.

6.6.1. Serão de responsabilidade do proprietário do imóvel seguro do prédio e seus equipamentos contra descargas atmosféricas, explosões, incêndios e desastres naturais.

6.6.2. Além de cópias dos projetos arquitetônicos e complementares, deverão ser entregues os manuais e especificações para manutenção dos equipamentos instalados no imóvel.

6.6.3. As plantas, leiautes, os projetos elétricos, lógica, hidráulico-sanitário, sistema de combate ao incêndio e climatização completos deverão ser entregues em *as built*.

6.6.4. As contas de consumo ordinário, compreendendo água, energia elétrica e a taxa de iluminação pública, serão de responsabilidade da SR/PF/PR, na qualidade de locatária, incumbindo-lhe o respectivo pagamento durante toda a vigência do contrato de locação.

6.6.5. O pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) será de responsabilidade exclusiva do locador (proprietário do bem), incluindo a taxa de coleta de lixo, usualmente cobrada junto ao IPTU no mesmo aviso de lançamento.

6.6.6. Caso o imóvel ofertado esteja situado em condomínio residencial de unidades autônomas, a taxa condominial será de integral responsabilidade do proprietário, que se obriga a efetuar o pagamento, exonerando a União de qualquer obrigação nesse sentido.

6.6.7. Outros encargos, taxas ou custos incidentes sobre o imóvel, não mencionados nas cláusulas anteriores, deverão ser obrigatoriamente informados no momento da apresentação da proposta, no campo "Informações adicionais acerca do imóvel", constante do Anexo III deste Edital. Tais encargos, caso existam, serão analisados pela Administração, que decidirá sobre sua aceitação ou recusa, conforme especificidades de cada caso.

7. DO RECEBIMENTO DO IMÓVEL

7.1. 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 pela SR/PF/PR.

7.1.1. No ato de entrega, o imóvel deverá apresentar os requisitos previstos no Termo de Referência e na proposta da proponente.

7.2. Confirmadas as condições descritas nos itens 8.1 e 8.1.1 acima, será emitido o Termo de Recebimento Definitivo do Imóvel pela SR/PF/PR, observado o disposto no subitem 7.6 deste Edital.

8. FISCALIZAÇÃO E ACOMPANHAMENTO

8.1. A SR/PF/PR 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.

8.2. As decisões e providências que ultrapassem a competência do representante deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para adoção das medidas convenientes.

9. DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

9.1. A SR/PF/PR, 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.

9.2. As benfeitorias necessárias (art. 578 do Código Civil) introduzidas pela SR/PF/PR, 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 8.245/1991.

9.3. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, tapetes e lustres, poderão ser retirados pela SR/PF/PR, desde que não sejam de propriedade da proponente adjudicatária, constantes do laudo de vistoria.

9.4. Finda a locação, será o imóvel devolvido à proponente adjudicatária, nas condições em que foi recebido pela SR/PF/PR, salvo os desgastes naturais do uso normal.

10. DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO DO CONTRATO

10.1. Para assinatura do contrato deverão ser observados os critérios documentais, operacionais, funcionais e de manutenção e conservação do imóvel, conforme previsto neste Edital.

10.2. O contrato decorrente da locação terá vigência de 05 (cinco) anos, contada da data da assinatura, podendo ser prorrogada na forma da lei.

10.3. O contrato de locação terá os seus efeitos financeiros iniciados a partir da entrega definitiva do imóvel, pronto para uso pela SR/PF/PR, precedido de vistoria do imóvel.

10.4. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de Termo Aditivo. Toda prorrogação será precedida de comprovação da vantajosidade da medida para a Administração e certificação de compatibilidade do valor do aluguel com o de mercado.

10.5. Caso não tenha interesse na prorrogação, a LOCADORA deverá enviar comunicação escrita à LOCATÁRIA, com antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

11. DO PAGAMENTO

11.1. 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.

11.2. A SR/PF/PR 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.

12. ANEXOS

12.1. Constituem anexos deste Edital, dele fazendo parte integrante:

- a) Anexo 1 – Termo de Referência;
Apêndice do TR - Estudo Técnico Preliminar;
- c) Anexo 2 – Modelo de Proposta;
- d) Anexo 3 – Modelo de Credencial.

RIVALDO VENÂNICO
Delegado de Polícia Federal
Superintendente Regional da PF no PR

JULIO RODOLFO KUMMER
Delegado de Polícia Federal
Superintendente Regional Substituto da PF no PR

ANEXO 2 DO EDITAL
MODELO DE PROPOSTA DE PREÇOS

À
Superintendência Regional da Polícia Federal do Paraná
Ref.: CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 1/2026
Sessão Pública: ____/____/2026
Horário: __h__m (horário de Brasília)

_____(nome ou razão social), inscrito(a) no CPF/CNPJ sob nº _____, com endereço/sede no(a) _____(endereço completo), com telefone(s) de contato (____) _____ e (____) _____, e-mail para contato _____@_____, vem por meio desta apresentar proposta para locação de imóvel para sediar a base do Grupo de Investigações Sensíveis, objeto de que trata o Chamamento Público nº ____/2025, com observância das especificações constantes do Edital e seus Anexos, conforme abaixo:

1. DADOS GERAIS DA PROPOSTA

- Nome do proprietário do imóvel: _____
- CPF/CNPJ do proprietário do imóvel: _____
- Representante / Procurador (preencher se for o caso): _____
- CRECI / CPF (preencher se for o caso) _____

2. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL OFERTADO PARA LOCAÇÃO

- Área total ofertada: _____ m² (mínimo conforme edital 1.097m²).
- Área total edificada: _____ m² (mínimo conforme edital 497m²).
- Área para Estacionamento: _____ m² (mínimo conforme edital 600m²).
- Endereço completo do imóvel: _____
- Informações adicionais acerca do imóvel (**OBS: Se houver ônus em matrícula, detalhar neste campo**, dentre outras informações julgadas úteis):

3. DEMAIS QUESITOS PARA CLASSIFICAÇÃO DA PROPOSTA (MARCAR COM "X" SIM OU NÃO)

CARACTERÍSTICAS	SIM	NÃO
Bairro considerado tranquilo e seguro. Bairro: _____		
Local com fácil acesso às rodovias para facilitar a mobilidade e deslocamento		
Imóvel com instalações hidráulicas e elétricas em boas condições, com serviço público de coleta de lixo, e região atendida por diferentes provedores de internet de alta velocidade.		
Existência de equipamentos e estrutura que colaborem para a segurança orgânica, como câmeras de videomonitoramento, guarita, muro alto, entre outros		
<u>05 (cinco) ou mais quartos</u>		
Cozinha, lavanderia e área de convivência		

Espaço que possa ser dividido em 02 salas de análise, onde possam trabalhar 08 servidores em cada uma		
Sala de reuniões		
Depósito para a guarda de materiais e documentos		
<u>Garagem ou área de terreno com capacidade para no mínimo 25 (vinte e cinco) veículos</u> , cercado, sem acesso e/ou vista livre do público externo		
Imóvel apto a receber a mudança da unidade sem necessitar de reformas ou adaptações substanciais, ou grandes modificações		
Imóvel desocupado de bens móveis		

Valor Mensal: _____

Valor Anual: _____

4. DECLARAÇÕES

1. Declaramos conhecer e aceitar os termos do Edital e seus Anexos, que regem a presente licitação e propomos a prestação dos serviços conforme informações acima prestadas.
2. Declaramos que na presente proposta estão incluídas eventuais despesas e custos para a execução dos serviços, como por exemplo: transportes, tributos de qualquer natureza e todas as despesas, diretas ou indiretas, relacionadas com o fornecimento do objeto da presente licitação.
3. Os serviços serão executados conforme as exigências do Edital e seus Anexos, em especial o disposto no Termo de Referência, apêndice e anexos, bem como da minuta do Contrato.
4. Declaramos que conhecemos e estamos de acordo com os requisitos da contratação em especial os requisitos previstos nos itens 3 e 6 do Termo de Referência, como nos seus Anexos.

5. ANEXOS (DE ACORDO COM ITEM 6 DO TERMO DE REFERÊNCIA)

1. Documentos relativos ao proprietário do imóvel;
2. A planta baixa do imóvel.
3. Cópia do registro de imóveis (matrícula do imóvel).
4. Fotografias e/ou imagens atualizadas do imóvel, contemplando, no mínimo, os seguintes aspectos: fachada principal vista da rua, acesso ao imóvel, cômodos internos principais (salas, quartos, banheiros, cozinha), além de imagens amplas que permitam aferir a volumetria dos ambientes. Deverão, ainda, ser apresentadas fotos que evidenciem de forma abrangente a área destinada ao estacionamento de veículos, incluindo vistas gerais e, se possível, a disposição aproximada das vagas.
5. Procuração com poderes específicos (se for o caso).
6. Comprovante de inscrição CRECI (se for o caso).

_____/____, ____ de _____ de ____.

(Proprietário ou Representante Legal do Licitante)

ANEXO 3
MODELO DE CREDENCIAL

À xxxxx do órgão ou entidade pública
(endereço)

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 pelo órgão ou entidade pública, que tem por objeto a prospecção do mercado imobiliário em (cidade), com vistas à futura locação de imóvel para instalação de Unidades Administrativas do órgão ou entidade pública, outorgando-lhe poderes para, em nome da empresa praticar os atos constantes do referido Edital.^[A5]

Local, data e assinatura.

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

Modelo de Edital - Chamamento Público - Locação de Imóvel - Lei nº 14.133

Aprovado pela Secretaria de Gestão e Inovação

Identidade visual pela Secretaria de Gestão e Inovação

Atualização: JUN/2024



Documento assinado eletronicamente por **RIVALDO VENANCIO, Superintendente Regional**, em 15/07/2026, às 15:58, 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=147110644&crc=A473CE9A.
Código verificador: **147110644** e Código CRC: **A473CE9A**.

SUPERINTENDENCIA REGIONAL DO ESTADO DO PARANÁ

Termo de Referência ao Edital de Chamamento Público 7/2025

Informações Básicas

Número do artefato	UASG	Editado por	Atualizado em
7/2025	200364-SUPERINTENDENCIA REGIONAL DO ESTADO DO PARANÁ	DIEGO SANT ANA DA SILVA	18/05/2026 12:19 (v 1.15)
Status	ASSINADO		

Outras informações

Categoria	Número da Contratação	Processo Administrativo
III – locação/Locação de imóveis		08385.001413/2025-11

1. DO OBJETO

1.1. Chamamento público para prospecção do mercado imobiliário em Curitiba/PR, com vistas à futura locação tradicional de imóvel residencial (nos termos do Art. 3º, I, da IN SEGES/ME Nº 103/2022) para instalação de Unidades Administrativas do Grupo de Investigações Sensíveis da Superintendência de Polícia Federal no Paraná ("GISE/SR/PF/PR" ou "GISE"), mediante coleta de propostas técnicas de imóvel residencial urbano que atenda os requisitos mínimos especificados neste instrumento.

2. JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

2.1. Trata-se de processo de , chamamento público para prospecção de imóvel destinado à futura locação "tradicional" (Art. 3º, I, da IN SEGES /ME Nº 103/2022), visando sediar a nova base do Grupo de Investigações Sensíveis da Superintendência Regional de Polícia Federal no Paraná ("GISE /SR/PF /PR" ou "GISE").

2.2. O GISE/SR/PF/PR é unidade especializada responsável pela condução de investigações complexas relacionadas à criminalidade organizada e a crimes de maior sensibilidade institucional, demandando estrutura física compatível com atividades de inteligência, elevado grau de sigilo, segurança orgânica e adequada compartimentação de informações.

2.3. O imóvel atualmente utilizado apresenta limitações estruturais e operacionais que comprometem a plena adequação às necessidades da unidade, especialmente quanto à segurança, organização interna dos espaços e disponibilidade de áreas destinadas a estacionamento institucional.

2.4. Além das limitações físicas, a ausência de vagas próprias para estacionamento impõe a contratação de serviço externo para guarda de viaturas oficiais, gerando despesa anual específica (na ordem de R\$117.880,56 por ano). A futura instalação da unidade em imóvel que contemple área própria para estacionamento permitirá a descontinuidade dessa contratação, contribuindo para maior eficiência administrativa e racionalização de custos.

2.5. A pretendida mudança de imóvel tem por finalidade assegurar melhores condições de segurança institucional, funcionalidade operacional e adequação às características próprias de uma unidade que desenvolve atividades de natureza sensível, garantindo infraestrutura compatível com as demandas atuais da Administração

3. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS E QUANTITATIVOS

3.1. Considerando um efetivo médio de 25 (vinte e cinco) policiais trabalhando diariamente, de acordo com os documentos 40519090 e 40527890, necessita-se da locação de 01 (um) imóvel residencial, com as características descritas nos itens seguintes deste instrumento.

3.1.1. Para fins de participação no Chamamento Público, o imóvel ofertado deverá atender, obrigatoriamente, às **Características Básicas** previstas no item 3.2 (e respectivos subitens) deste instrumento, as quais constituem requisitos mínimos indispensáveis ao seu oferecimento.

3.1.2. O eventual não atendimento imediato às exigências previstas nos item 3.3 (e respectivos subitens), relativas às **Características Técnicas** do Imóvel, não obsta o seu oferecimento no âmbito deste Chamamento Público, admitindo-se a posterior correção de eventuais desconformidades, após vistoria técnica, nos termos deste instrumento.

3.2. Características Básicas

3.2.1. Imóvel de característica residencial, com metragem **entre 391,00 m² e 483,00 m² de área construída (média aproximada de 437 m²), além de aproximadamente 600,00 m² de área destinada ao estacionamento, totalizando cerca de 1.047 m²**, de acordo com o Dimensionamento Preliminar realizado pelo GTED/SELOG/SR/PF/PR (Nota Técnica 131843889).

3.2.2. Bairro considerado tranquilo, seguro, com baixa circulação diária de pedestres e veículos. Em consulta em sites especializados, os bairros considerados mais tranquilos e seguros em Curitiba são Batel: Bigorrrilho, Hugo Lange, Jardim Social, Juvevê, Santa Felicidade, Seminário, Vila Izabel, Vista Alegre (exemplos).

3.2.3. Local com fácil acesso às rodovias para facilitar a mobilidade e deslocamento, considerando que comumente o GISE trabalha em outras cidades do estado, bem como, no porto de Paranaguá/PR, existindo a necessidade de deslocamentos/viagens frequentes.

3.2.4. Imóvel com instalações hidráulicas e elétricas em boas condições, com serviço público de coleta de lixo, e região atendida por diferentes provedores de internet de alta velocidade.

3.2.5. Existência de equipamentos e estrutura que colaborem para a segurança orgânica, como câmeras de videomonitoramento, guarita, muro alto, entre outros, considerando que a unidade faz a guarda de materiais e documentos sigilosos, bem como armas longas institucionais.

3.2.6. 05 (cinco) ou mais quartos para que possam ser utilizados como salas individuais/gabinetes, ou mesmo para descanso dos servidores, que se revezam em longas jornadas de trabalho quando não é possível interromper o trabalho (operações em curso).

3.2.7. Cozinha, lavanderia e área de convivência.

3.2.8. Espaço que possa ser dividido em 02 salas de análise, onde possam trabalhar 08 servidores em cada uma, para que possa haver compartimentação de informação das operações em curso.

3.2.9. Sala de reuniões: muito utilizada para reuniões internas, bem como com outras forças de segurança pública e audiências virtuais.

3.2.10. Área que possa ser utilizada como sala do servidor, onde serão instalados os racks, servidores e demais componentes eletrônicos.

3.2.11. Depósito para a guarda de materiais e documentos;

3.2.12. **Garagem ou área de terreno com capacidade para no mínimo 25 (vinte e cinco) veículos, cercado, sem acesso e/ou vista livre do público externo.**

3.2.13. Imóvel apto a receber a mudança da unidade Imóvel apto a receber a mudança da unidade sem necessidade de reformas estruturais, adaptações substanciais ou grandes modificações civis.

3.2.14. Não há necessidade de móveis no local, considerando que o GISE/SR/PF/PR já possui toda a estrutura necessária.

3.3. Características Técnicas

3.3.1. DA CLIMATIZAÇÃO

3.3.1.1. Conforme diretrizes técnicas estabelecidas pelo Grupo Técnico em Edificações - GTED/SELOG/SR/PF/PR, o imóvel deverá permitir a instalação de sistemas individuais de climatização do tipo split ou equivalente, assegurando viabilidade para passagem de tubulações frigoríferas, drenos e alimentação elétrica, bem como para instalação das respectivas unidades condensadoras.

3.3.1.2. Considera-se tecnicamente necessária a climatização das áreas destinadas a escritórios, salas de reunião, ambientes de permanência contínua e salas que abriguem equipamentos eletrônicos sensíveis.

3.3.1.3. As adequações para implantação dos sistemas de climatização poderão ser executadas pela Polícia Federal após a locação, mediante anuência do locador quanto à solução técnica adotada, preservando-se as características arquitetônicas do imóvel e evitando intervenções estruturais.

3.3.1.4. Terão preferência os imóveis que já possuam climatização instalada na maior parte dos ambientes.

3.3.2. DA INFRAESTRUTURA ELÉTRICA

3.3.2.1. Em conformidade com as diretrizes técnicas estabelecidas pelo GTED/SELOG/SR/PF/PR, o imóvel deverá possuir padrão de entrada regularizado junto à concessionária local (COPEL), sistema de alimentação compatível com padrão residencial bifásico, quadro de distribuição em condições técnicas adequadas e instalações elétricas sem indícios de sobrecarga ou comprometimento.

3.3.2.2. Considerando a possível ampliação de carga instalada em razão da climatização e dos equipamentos administrativos, eventual aumento de demanda elétrica poderá ser providenciado pela Polícia Federal junto à concessionária, incluindo as adequações técnicas necessárias.

3.3.2.3. As adequações internas, tais como criação de novos circuitos, redistribuição de cargas, instalação de dispositivos de proteção e adequação de aterramento, poderão ser executadas pela Polícia Federal após a locação, mediante anuência do locador quanto à solução técnica adotada.

3.3.2.4. Terão preferência os imóveis cuja configuração elétrica facilite eventual ampliação de carga e redistribuição interna.

3.3.3. DA INFRAESTRUTURA LÓGICA

3.3.3.1. o imóvel deverá permitir a implantação de rede lógica interna compatível com uso administrativo.

3.3.3.2. Na inexistência de tubulações adequadas, as adaptações necessárias poderão ser realizadas pela Polícia Federal após a locação, adotando soluções técnicas organizadas, com mínimo impacto visual e sem descaracterização arquitetônica do imóvel.

3.3.3.3. Terão preferência os imóveis cuja configuração física facilite a passagem de cabeamento estruturado e a implantação da infraestrutura lógica.

3.3.4. DA SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIO

3.3.4.1. Considerando as características pretendidas para o imóvel, notadamente área construída inferior a 600 m², preferência por edificação térrea, ausência de atendimento ao público, ausência de subsolo, garagem descoberta, uso administrativo interno de baixo risco e pernoite restrito, o imóvel deverá estar estruturalmente apto à obtenção de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros – AVCB ou documento equivalente compatível com o uso pretendido.

3.3.4.2. Não será exigida a apresentação de AVCB vigente no momento da proposta, desde que o imóvel permita a implementação das adequações eventualmente necessárias à sua obtenção.

3.3.4.3. Não será exigida a apresentação de PPCI protocolizado nesta fase, desde que o imóvel esteja estruturalmente apto à sua eventual elaboração e protocolo, observando-se que, caso a legislação aplicável exija PPCI para emissão do AVCB compatível com o uso administrativo pretendido, sua elaboração poderá ser providenciada conforme disciplinado no instrumento convocatório.

3.3.4.4. As adaptações decorrentes da ocupação institucional, tais como instalação de extintores, sinalização de emergência, iluminação autônoma e demais exigências de baixa complexidade, poderão ser executadas pela Polícia Federal após a locação, mediante autorização do locador.

3.3.4.5. Não serão aceitos imóveis que demandem intervenções estruturais relevantes para atendimento às normas de segurança contra incêndio.

3.3.5. DO SISTEMA DE PROTEÇÃO CONTRA DESCARGAS ATMOSFÉRICAS – SPDA

3.3.5.1. Para fins de atendimento à alínea “h” do inciso II do art. 12 da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022, não será considerado requisito eliminatório a existência prévia de Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas – SPDA instalado e funcional no imóvel ofertado.

3.3.5.2. A exigência de implantação ou adequação de SPDA ficará condicionada à indicação decorrente de análise técnica de risco específica ou à determinação do Corpo de Bombeiros ou da legislação local aplicável ao imóvel e ao uso administrativo pretendido.

3.3.5.3. Caso, no curso do procedimento de contratação, seja verificada a necessidade de implantação ou adequação de SPDA, a solução técnica será definida observando-se a viabilidade técnica da intervenção e a proporcionalidade da medida.

3.4. As exigências técnicas previstas no item 3.3 e nos respectivos subtítulos destinam-se a suprir, em especial, os requisitos estabelecidos nas alíneas “c”, “d”, “e”, “f” e “h” do inciso II do art. 12 da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022, observadas as diretrizes técnicas fixadas pelo Grupo Técnico em Edificações – GTED/SELOG/SR/PF/PR.

3.5. Após a fase de Chamamento Público e a identificação preliminar de imóveis com potencial de atendimento aos Requisitos da Contratação, **os imóveis selecionados passarão por Vistoria Técnica, a ser realizada nos moldes das cláusulas constantes neste instrumento, com a finalidade de verificar sua conformidade com as exigências estabelecidas** (no item 3.3, as Características Técnicas) e identificar eventuais adaptações ou adequações necessárias.

4. VALOR ESTIMADO E ORÇAMENTO

Quinquenal (60 meses): R\$2.070.380,40 (dois milhões, setenta mil, trezentos e oitenta reais e quarenta centavos);

Anual: R\$414.076,08 (quatrocentos e quatorze mil e setenta e seis reais e oito centavos);

Mensal: R\$34.506,34 (trinta e quatro mil e quinhentos e seis reais e trinta e quatro centavos).

4.1. Inicialmente, para estimar o valor da contratação, utilizou-se o Índice FipeZap, da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas – Fipe, que é calculado com base em anúncios de imóveis para a venda ou locação em portais online. A Fipe coleta dados de anúncios em sites como o Zap Imóveis, Viva Real, OLXBr, dentre outros, realizando cálculos de média ponderada, que consideram o peso de cada tipo de imóvel e localização.

4.2. Todavia, vale destacar que o imóvel que se pretende alugar deve possuir uma característica bastante diferenciada: espaço para no mínimo 25 (vinte e cinco) veículos, no mesmo local. Isso representa um diferencial bastante significativo, visto que imóveis residenciais com um número tão grande de vagas de estacionamento são extremamente raros no mercado.

4.3. O custo da área construída seria, em tese, de de R\$20.460,34 (vinte mil e quatrocentos e sessenta reais e trinta e quatro centavos) por mês. Já o custo do terreno adicional seria de R\$14.046,00 (quatorze mil e quarenta e seis reais), perfazendo o valor total do aluguel mensal de **R\$34.506,34** (trinta e quatro mil e quinhentos e seis reais e trinta e quatro centavos).

4.4. Trata-se de estimativa inicial, cujos fundamentos, metodologia e raciocínio técnico adotado encontram-se detalhados no Estudo Técnico Preliminar – ETP.

4.5. O **valor da contratação será obtido, portanto, 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, bem como qual o valor efetivamente praticado pelo mercado para imóvel com essas características.

4.6. 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, em processo próprio, 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. O presente chamamento público tem por **finalidade exclusiva a prospecção** de imóveis disponíveis no mercado imobiliário, com vistas a identificar alternativas que possam atender às necessidades da Administração Pública quanto à locação de imóvel. Ressalta-se que esta etapa não implica em qualquer obrigação de contratação por parte da Administração, configurando-se como um instrumento meramente exploratório.

5.2. As contas de consumo ordinário, compreendendo água, energia elétrica e a taxa de iluminação pública, serão de responsabilidade da SR/PF/PR, na qualidade de locatária, incumbindo-lhe o respectivo pagamento durante toda a vigência do contrato de locação.

5.3. O pagamento do **Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) será de responsabilidade exclusiva do locador** (proprietário do bem), incluindo a taxa de coleta de lixo, usualmente cobrada junto ao IPTU no mesmo aviso de lançamento.

5.4. Caso o imóvel ofertado esteja situado em condomínio residencial de unidades autônomas, **a taxa condominial será de integral responsabilidade do proprietário**, que se obriga a efetuar o pagamento, exonerando a União de qualquer obrigação nesse sentido.

5.5. **Outros encargos, taxas ou custos incidentes sobre o imóvel, não mencionados nas cláusulas anteriores, deverão ser obrigatoriamente informados no momento da apresentação da proposta**, no campo específico "Informações adicionais acerca do imóvel", oportunamente disponibilizado em Edital.

5.6. Caso se encontre apenas um imóvel em condições de atender a Superintendência Regional da Polícia Federal no Paraná, a Administração poderá optar pela inexigibilidade de licitação, com fundamento no artigo 74, V, da Lei n. 14.133/2021;

5.7. Caso se identifique mais de um imóvel em condições de atender a Superintendência Regional da Polícia Federal no Paraná, 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, a especificação do objeto em razão das exigências deste Termo de Referência, prazo de entrega do imóvel e identificação dos responsáveis legais para assinatura de Contrato.

6.2. Deve constar, de forma expressa na proposta, o valor pretendido para o aluguel mensal.

6.3. Será aceita proposta que comprovar o atendimento das exigências mínimas deste Termo de Referência e do Estudo Técnico Preliminar. Para aceitação, a proposta deverá ser complementada com:

6.3.1. Documentos relativos ao proprietário do imóvel:

6.3.1.1. Se pessoa física:

- a) Cópia do documento de identidade oficial com foto (RG, CNH ou equivalente);
- b) Cópia do Cadastro de Pessoa Física (CPF);
- c) Comprovante de residência atualizado (emitido nos últimos 90 dias);
- d) telefone e e-mail de contato.

6.3.1.2. Se pessoa jurídica:

- a) Cópia do contrato social ou estatuto, bem como eventuais alterações contratuais (até a última alteração);
- b) Cartão CNPJ;
- c) Documento de identidade oficial com foto e CPF de todos os sócios e do representante legal;
- d) Comprovante de inscrição estadual ou municipal, se aplicável.
- e) telefone e e-mail de contato.

6.3.2. A planta baixa do imóvel;

6.3.3. O descritivo da localização do imóvel;

6.3.4. Cópia do registro de imóveis (matrícula do imóvel).

6.4. A proposta deverá ser complementada com fotografias e/ou imagens atualizadas do imóvel, contemplando, no mínimo, os seguintes aspectos: fachada principal vista da rua, acesso ao imóvel, cômodos internos principais (salas, quartos, banheiros, cozinha), além de imagens amplas que permitam aferir a volumetria dos ambientes. Deverão, ainda, ser apresentadas fotos que evidenciem de forma abrangente a área destinada ao estacionamento de veículos, incluindo vistas gerais e, se possível, a disposição aproximada das vagas.

6.5. O imóvel deverá estar registrado em nome do proponente locador, devidamente livre e desembaraçado de quaisquer ônus que possam comprometer sua disponibilidade, tais como averbações judiciais, hipotecas, penhoras, ou quaisquer outros gravames registrados em matrícula que impeçam ou restrinjam a celebração do contrato de locação com a Administração Pública.

6.5.1. Na hipótese de constatação de ônus registrados na matrícula do imóvel, caberá à Comissão Permanente de Licitação – CPL/SELOG/SR/PF /PR a análise e o julgamento quanto à viabilidade de prosseguimento com a proposta apresentada, podendo, justificadamente, desconsiderar o proponente cuja situação jurídica ofereça risco ou insegurança à efetiva formalização e execução do contrato.

Da apresentação do imóvel por terceiros (imobiliárias, corretores, procuradores)

6.6. Serão admitidas propostas apresentadas pelo legítimo proprietário do imóvel ou por terceiro legalmente constituído, desde que munido de procuração pública ou contrato de prestação de serviços de administração de bens imóveis, em ambos os casos, com cláusula expressa autorizando a locação do imóvel à órgão público. A comprovação dos poderes do proponente deverá ser inequívoca, conforme abaixo:

6.6.1. Caso a proposta seja apresentada por terceiro **não profissional** do ramo imobiliário, será aceita: procuração pública com poderes específicos para ofertar o imóvel em locação à Administração Pública.

ou

6.6.2. Caso a proposta seja apresentada por terceiro **profissional do mercado imobiliário** (corretor ou imobiliária), será aceito contrato de prestação de serviços de intermediação ou administração imobiliária, desde que o profissional ou empresa possua registro ativo no Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI, cuja comprovação deverá acompanhar a proposta.

6.7. A participação de terceiros, sejam profissionais ou não do mercado imobiliário, será admitida exclusivamente na condição de representantes (prepostos) do proprietário do imóvel, desde que apresentada, juntamente com a proposta, a documentação retromencionada, conforme o caso.

6.8. Para fins do presente chamamento público, a Administração considerará válido o representante formalmente indicado pelo proprietário, podendo realizar com este todas as tratativas relativas ao procedimento. Todavia, fica desde já consignado que o eventual e posterior contrato de locação (a ser celebrado após a conclusão do procedimento de chamamento, em processo próprio) **deverá, necessariamente, conter a assinatura do proprietário real do imóvel**, que figurará como parte contratante, ainda que a negociação e/ou a administração do bem sejam intermediadas por terceiro.

6.9. O proponente, seja o proprietário ou seu representante legal (preposto), assume total responsabilidade pela veracidade e legalidade das informações prestadas, bem como pela autenticidade e validade dos documentos apresentados. A constatação de falsidade, inconsistência ou insuficiência de poderes de representação poderá ensejar a desclassificação da proposta, sem prejuízo das sanções legais cabíveis.

6.10. A Administração não assumirá quaisquer custos relativos a comissões, honorários e/ou taxas decorrentes de atuação de intermediários, como corretores, despachantes, imobiliárias ou quaisquer outros intermediadores do processo de locação do imóvel. Tais encargos são de responsabilidade exclusiva do proponente, do intermediador e/ou do proprietário do imóvel. A administração não detém qualquer responsabilidade sobre acordo ou negócio firmado, a qualquer tempo, entre proprietário e qualquer tipo de intermediador.

Prazo de vigência e dinâmica do desfazimento contratual

6.11. Pretende-se alugar o imóvel por **05 (cinco) anos, renovável por igual período.**

6.12. Entretanto, o prazo contratual vinculará apenas o fornecedor (proprietário do imóvel), pois, em conformidade com o Art. 137, V e VIII, da Lei nº14.133/21, **no caso de força maior ou interesse público, a Administração reserva-se o direito de rescindir unilateralmente o contrato de locação**, conforme situações exemplificativas expostas nos Estudos Técnicos Preliminares - ETP.

6.12.1. A rescisão de que trata o item anterior poderá ocorrer independentemente do prazo contratual estabelecido.

6.12.2. No caso de a Administração Pública optar pela rescisão unilateral do contrato, deverá notificar o proprietário do imóvel com a **ntecedência mínima de 90 (noventa) dias**, de modo a possibilitar ao locador o tempo necessário para o planejamento e adequação das suas atividades.

6.12.3. A rescisão unilateral do contrato pela Administração deverá ser precedida de autorização expressa e fundamentada da autoridade competente, sendo formalizada por meio de documento escrito, que será reduzido a termo no respectivo processo administrativo, detalhando as razões da rescisão e a necessidade da medida, garantindo a transparência e o cumprimento da legalidade

6.12.4. Ao apresentar proposta para eventual contratação com a Administração Pública, o PROPONENTE/LOCADOR **declara ter ciência de que as hipóteses de rescisão previstas neste instrumento** constituem condições inerentes à contratação pretendida, em razão das peculiaridades das atividades institucionais a serem desenvolvidas no imóvel, afastando-se qualquer alegação futura de desconhecimento, surpresa ou incompatibilidade das condições ora estabelecidas com as práticas usuais de locações privadas em geral.

6.13. Todas as notificações e comunicações relacionadas às hipóteses de rescisão deverão ser efetuadas por escrito, por meio que permita comprovação de recebimento, e conter a exposição dos fundamentos que as motivam.

6.14. O imóvel deverá ser entregue pelo LOCADOR com os cômodos livres e desimpedidos, de forma a permitir a imediata instalação da unidade no ato da assinatura do contrato, sem custos extras com adaptações ou adequações.

7. CRITÉRIOS DE HABILITAÇÃO

7.1. Além da documentação relativa à proposta comercial serão **consultados** pela Administração 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;

- 7.1.7. Certidão negativa com a Receita Municipal
- 7.1.8. Certidão negativa com a Receita Estadual.

7.2. Caso, por qualquer motivo, as certidões indicadas no item 7.1 não possam ser emitidas por meio eletrônico, ou sejam emitidas com resultado positivo ou positivo com efeitos de negativa, caberá ao proponente, se solicitado pela Administração, providenciar as devidas certidões atualizadas, bem como eventuais documentos complementares, esclarecimentos ou declarações explicativas.

8. PRAZOS

8.1. A Superintendência Regional da Polícia Federal no Paraná 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 05 (cinco) anos, renováveis por igual período.**

8.2. A Superintendência Regional da Polícia Federal no Paraná pretende **entrar no imóvel no prazo de 30 (trinta) 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, além daqueles exigidos pela legislação específica.

8.3. Maiores informações encontram-se detalhadas no Estudo Técnico Preliminar – ETP, **cuja leitura integral é recomendada aos proponentes.**

8.4. Não incidem critérios de sustentabilidade na presente contratação, conforme justificativa Exposta no Estudo Técnico Preliminar - ETP.

9. DISPOSIÇÕES FINAIS

9.1. O presente Chamamento Público possui natureza meramente prospectiva e preliminar, destinando-se à identificação, no mercado imobiliário, de imóveis com potencial de atendimento às necessidades da Administração, conforme os Requisitos da Contratação. **A participação no chamamento não assegura direito à contratação, nem gera obrigação de celebrar contrato**, tratando-se de etapa preparatória para eventual procedimento administrativo posterior.

Do procedimento de Vistoria

9.2. Os imóveis identificados na fase de chamamento que, em análise preliminar, demonstrarem potencial atendimento às necessidades da Administração serão submetidos a vistoria técnica, a ser previamente agendada entre a Administração e o proponente. A vistoria terá por finalidade avaliar as condições estruturais, de segurança, acessibilidade e infraestrutura do imóvel, bem como analisar sua conformidade com as Características Técnicas do Imóvel descritas nos Requisitos da Contratação, identificando eventuais adaptações ou adequações necessárias ao seu pleno atendimento.

9.3. Concluída a vistoria, a Administração emitirá Nota Técnica circunstanciada, indicando as adaptações, adequações ou complementações necessárias para que o imóvel atenda integralmente aos Requisitos da Contratação (suprindo as Características Técnicas do Imóvel), com fulcro no art. 12, inciso III, da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022.

9.4. A emissão da Nota Técnica não gera obrigação de execução de obras ou adequações por parte do proprietário no âmbito deste Chamamento Público. Todavia, **caso haja interesse em participar do eventual e posterior procedimento de contratação, o proponente deverá assumir o compromisso de promover o atendimento integral das exigências constantes da Nota Técnica**, em prazo a ser definido de comum acordo com a Administração, de modo que, quando da eventual celebração do contrato e disponibilização do imóvel para ocupação, todas as adaptações e adequações estejam integralmente concluídas e aptas ao pleno atendimento dos Requisitos da Contratação.

9.5. As especificações mínimas exigidas para ofertar imóvel encontram-se no Estudo Técnico Preliminar (ETP) e neste Termo de Referência (TR).

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

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](#).

DIEGO SANT ANA DA SILVA

Integrante Administrativo Substituto



Assinou eletronicamente em 18/05/2026 às 11:55:02.

RICARDO RODOLFO BORN

Integrante Técnico Titular



Assinou eletronicamente em 18/05/2026 às 12:19:51.

SUPERINTENDENCIA REGIONAL DO ESTADO DO PARANÁ

Estudo Técnico Preliminar 13/2025**1. Informações Básicas**

Número do processo: 08385.001413/2025-11

2. Descrição da necessidade

2.1. Trata-se de processo de **chamamento público para prospecção de imóvel destinado à futura locação “tradicional”** (Art. 3º, I, da IN SEGES/ME Nº 103/2022), visando sediar a nova base do Grupo de Investigações Sensíveis da Superintendência Regional de Polícia Federal no Paraná (GISE/SR/PF/PR ou GISE).

2.2. O GISE/SR/PF/PR é unidade especializada responsável pela condução de investigações complexas relacionadas à criminalidade organizada e a crimes de maior sensibilidade institucional, demandando estrutura física compatível com atividades de inteligência, elevado grau de sigilo, segurança orgânica e adequada compartimentação de informações.

2.3. O imóvel atualmente utilizado apresenta limitações estruturais e operacionais que comprometem a plena adequação às necessidades da unidade, especialmente quanto à segurança, organização interna dos espaços e disponibilidade de áreas destinadas a estacionamento institucional.

2.4. Além das limitações físicas, a ausência de vagas próprias para estacionamento impõe a contratação de serviço externo para guarda de viaturas oficiais, gerando despesa anual específica (na ordem de R\$117.880,56 por ano). A futura instalação da unidade em imóvel que contemple área própria para estacionamento permitirá a descontinuidade dessa contratação, contribuindo para maior eficiência administrativa e racionalização de custos.

2.5. A pretendida mudança de imóvel tem por finalidade assegurar melhores condições de segurança institucional, funcionalidade operacional e adequação às características próprias de uma unidade que desenvolve atividades de natureza sensível, garantindo infraestrutura compatível com as demandas atuais da Administração

3. Descrição dos Requisitos da Contratação

3.1. Considerando um efetivo médio de 25 (vinte e cinco) policiais trabalhando diariamente, entre lotados e missionários, de acordo com os documentos 40519090 e 40527890, **necessita-se da locação de 01 (um) imóvel residencial**, com as características descritas nos itens seguintes deste instrumento.

3.1.1. Para fins de participação no Chamamento Público, o imóvel ofertado deverá atender, obrigatoriamente, às **Características Básicas** previstas no item 3.2 (e respectivos subitens) deste instrumento, as quais constituem **requisitos mínimos indispensáveis** ao seu oferecimento.

3.1.2. O eventual não atendimento imediato às exigências previstas nos item 3.3 (e respectivos subitens), relativas às **Características Técnicas** do Imóvel, **não obsta** o seu oferecimento no âmbito deste Chamamento Público, **admitindo-se a posterior correção** de eventuais desconformidades, após vistoria técnica, nos termos estipulados no Termo de Referência e Edital.

3.2. Características Básicas

3.2.1. Imóvel de característica residencial, com metragem **entre 391,00 m² e 483,00 m² de área construída (média aproximada de 437 m²), além de aproximadamente 600,00 m² de área destinada ao estacionamento, totalizando cerca de 1.047 m²**, de acordo com o Dimensionamento Preliminar realizado pelo GTED/SELOG/SR/PF/PR (Nota Técnica 131843889).

3.2.2. Bairro considerado tranquilo, seguro, com baixa circulação diária de pedestres e veículos. Em consulta em sites especializados, os bairros considerados mais tranquilos e seguros em Curitiba são Batel: Bigorrilho, Hugo Lange, Jardim Social, Juvevê, Santa Felicidade, Seminário, Vila Izabel, Vista Alegre (exemplos).

3.2.3. Local com fácil acesso às rodovias para facilitar a mobilidade e deslocamento, considerando que comumente o GISE trabalha em outras cidades do estado, bem como, no porto de Paranaguá/PR, existindo a necessidade de deslocamentos/viagens frequentes.

- 3.2.4. Imóvel com instalações hidráulicas e elétricas em boas condições, com serviço público de coleta de lixo, e região atendida por diferentes provedores de internet de alta velocidade.
- 3.2.5. Existência de equipamentos e estrutura que colaborem para a segurança orgânica, como câmeras de videomonitoramento, guarita, muro alto, entre outros, considerando que a unidade faz a guarda de materiais e documentos sigilosos, bem como armas longas institucionais.
- 3.2.6. 05 (cinco) ou mais quartos para que possam ser utilizados como salas individuais/gabinetes, ou mesmo para descanso dos servidores que se revezam em longas jornadas de trabalho quando não é possível interromper o trabalho (operações em curso).
- 3.2.7. Cozinha, lavanderia e área de convivência.
- 3.2.8. Espaço que possa ser dividido em 02 salas de análise, onde possam trabalhar 08 servidores em cada uma, para que possa haver compartimentação de informação das operações em curso.
- 3.2.9. Sala de reuniões: muito utilizada para reuniões internas, bem como com outras forças de segurança pública e audiências virtuais.
- 3.2.10. Área que possa ser utilizada como sala do servidor, onde serão instalados os racks, servidores e demais componentes eletrônicos.
- 3.2.11. Depósito para a guarda de materiais e documentos;
- 3.2.12. **Garagem ou área de terreno com capacidade para no mínimo 25 (vinte e cinco) veículos, cercado, sem acesso e/ou vista livre do público externo.**
- 3.2.13. Imóvel apto a receber a mudança da unidade sem necessidade de reformas estruturais, adaptações substanciais ou grandes modificações civis.
- 3.2.14. Não há necessidade de móveis no local, considerando que o GISE/SR/PF/PR já possui toda a estrutura necessária.

3.3. Características Técnicas do Imóvel

3.3.1. DA CLIMATIZAÇÃO

- 3.3.1.1. Conforme diretrizes técnicas estabelecidas pelo Grupo Técnico em Edificações - GTED/SELOG/SR/PF/PR, o imóvel deverá permitir a instalação de sistemas individuais de climatização do tipo split ou equivalente, assegurando viabilidade para passagem de tubulações frigorígenas, drenos e alimentação elétrica, bem como para instalação das respectivas unidades condensadoras.
- 3.3.1.2. Considera-se tecnicamente necessária a climatização das áreas destinadas a escritórios, salas de reunião, ambientes de permanência contínua e salas que abriguem equipamentos eletrônicos sensíveis.
- 3.3.1.3. As adequações para implantação dos sistemas de climatização poderão ser executadas pela Polícia Federal após a locação, mediante anuência do locador quanto à solução técnica adotada, preservando-se as características arquitetônicas do imóvel e evitando intervenções estruturais.
- 3.3.1.4. Terão preferência os imóveis que já possuam climatização instalada na maior parte dos ambientes.

3.3.2. DA INFRAESTRUTURA ELÉTRICA

- 3.3.2.1. Em conformidade com as diretrizes técnicas estabelecidas pelo GTED/SELOG/SR/PF/PR, o imóvel deverá possuir padrão de entrada regularizado junto à concessionária local (COPEL), sistema de alimentação compatível com padrão residencial bifásico, quadro de distribuição em condições técnicas adequadas e instalações elétricas sem indícios de sobrecarga ou comprometimento.
- 3.3.2.2. Considerando a possível ampliação de carga instalada em razão da climatização e dos equipamentos administrativos, eventual aumento de demanda elétrica poderá ser providenciado pela Polícia Federal junto à concessionária, incluindo as adequações técnicas necessárias.
- 3.3.2.3. As adequações internas, tais como criação de novos circuitos, redistribuição de cargas, instalação de dispositivos de proteção e adequação de aterramento, poderão ser executadas pela Polícia Federal após a locação, mediante anuência do locador quanto à solução técnica adotada.
- 3.3.2.4. Terão preferência os imóveis cuja configuração elétrica facilite eventual ampliação de carga e redistribuição interna.

3.3.3. DA INFRAESTRUTURA LÓGICA

- 3.3.3.1. o imóvel deverá permitir a implantação de rede lógica interna compatível com uso administrativo.
- 3.3.3.2. Na inexistência de tubulações adequadas, as adaptações necessárias poderão ser realizadas pela Polícia Federal após a locação, adotando soluções técnicas organizadas, com mínimo impacto visual e sem descaracterização arquitetônica do imóvel.

3.3.3.3. Terão preferência os imóveis cuja configuração física facilite a passagem de cabeamento estruturado e a implantação da infraestrutura lógica.

3.3.4. DA SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIO

3.3.4.1. Considerando as características pretendidas para o imóvel, notadamente área construída inferior a 600 m², preferência por edificação térrea, ausência de atendimento ao público, ausência de subsolo, garagem descoberta, uso administrativo interno de baixo risco e pernoite restrito, o imóvel deverá estar estruturalmente apto à obtenção de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros – AVCB ou documento equivalente compatível com o uso pretendido.

3.3.4.2. Não será exigida a apresentação de AVCB vigente no momento da proposta, desde que o imóvel permita a implementação das adequações eventualmente necessárias à sua obtenção.

3.3.4.3. Não será exigida a apresentação de PPCI protocolizado nesta fase, desde que o imóvel esteja estruturalmente apto à sua eventual elaboração e protocolo, observando-se que, caso a legislação aplicável exija PPCI para emissão do AVCB compatível com o uso administrativo pretendido, sua elaboração poderá ser providenciada conforme disciplinado no instrumento convocatório.

3.3.4.4. As adaptações decorrentes da ocupação institucional, tais como instalação de extintores, sinalização de emergência, iluminação autônoma e demais exigências de baixa complexidade, poderão ser executadas pela Polícia Federal após a locação, mediante autorização do locador.

3.3.4.5. Não serão aceitos imóveis que demandem intervenções estruturais relevantes para atendimento às normas de segurança contra incêndio.

3.3.5. DO SISTEMA DE PROTEÇÃO CONTRA DESCARGAS ATMOSFÉRICAS – SPDA

3.3.5.1. Para fins de atendimento à alínea “h” do inciso II do art. 12 da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022, não será considerado requisito eliminatório a existência prévia de Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas – SPDA instalado e funcional no imóvel ofertado.

3.3.5.2. A exigência de implantação ou adequação de SPDA ficará condicionada à indicação decorrente de análise técnica de risco específica ou à determinação do Corpo de Bombeiros ou da legislação local aplicável ao imóvel e ao uso administrativo pretendido.

3.3.5.3. Caso, no curso do procedimento de contratação, seja verificada a necessidade de implantação ou adequação de SPDA, a solução técnica será definida observando-se a viabilidade técnica da intervenção e a proporcionalidade da medida.

3.4. As exigências técnicas previstas no item 3.3 e nos respectivos subtítulos destinam-se a suprir, em especial, os requisitos estabelecidos nas alíneas “c”, “d”, “e”, “f” e “h” do inciso II do art. 12 da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022, observadas as diretrizes técnicas fixadas pelo Grupo Técnico em Edificações – GTED/SELOG/SR/PF/PR.

3.5. Após a fase de Chamamento Público e a identificação preliminar de imóveis com potencial de atendimento aos Requisitos da Contratação, **os imóveis selecionados passarão por Vistoria Técnica, a ser realizada nos termos a serem definidos no Termo de Referência e no Edital, com a finalidade de verificar sua conformidade com as exigências estabelecidas** (no item 3.3, as Características Técnicas) e identificar eventuais adaptações ou adequações necessárias.

4. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
GISE/SR/PF/PR	EDUARDO VERZA

5. Levantamento de Mercado

5.1. Para atender à necessidade do GISE, analisou-se as diferentes possibilidades, conforme tópicos seguintes.

5.2. **Adaptar o imóvel utilizado atualmente:** não é viável adaptar o imóvel atual devido a uma série de limitações estruturais e operacionais. O prédio é muito antigo e demanda uma quantidade significativa de reformas e adequações para atender às necessidades específicas da base, o que implicaria em elevados custos com reforma, interrompendo as atividades. Além disso, conforme já mencionado, a localização do imóvel é excessivamente exposta e amplamente conhecida, o que compromete a segurança das operações do GISE. Há, ainda, a questão das vagas de estacionamento. A adaptação do imóvel não resolveria a falta de vagas. Assim, a adaptação do imóvel atual não resolveria os problemas relacionados à segurança e à infraestrutura.

5.3. Solicitar um imóvel de propriedade da União: existindo um imóvel com as características necessárias, em tese, poderia ser a opção escolhida. Todavia, realizou-se consulta à Secretaria de Patrimônio da União – SPU, a qual restou infrutífera, conforme se pode observar na documentação acostada aos autos desse processo - 39715068 e 41697487. Essa alternativa, portanto, foi descartada.

5.4. Adquirir um imóvel: a compra de um imóvel para a base do GISE não é viável devido ao elevado custo envolvido, que exigiria uma alocação significativa de recursos orçamentários. Em que pese possa ser uma opção financeiramente vantajosa no longo prazo, no caso específico do GISE, a compra acarretaria a perda de flexibilidade. Considerando o tipo de trabalho realizado, que envolve operações sigilosas e a necessidade de se adaptar rapidamente às circunstâncias, ter a capacidade de mudar de local é essencial. A compra de um imóvel extinguiria essa flexibilidade, tornando o GISE engessado e vulnerável, desnaturando a própria essência da unidade — o que torna mais apropriada a opção de alugar.

5.5. Alugar um imóvel comercial: a opção de locação de um imóvel comercial foi considerada, mas descartada por três principais razões. Primeiramente, imóveis comerciais costumam ser mais caros do que residenciais, devido à sua localização estratégica, geralmente próxima ao público-alvo. Em segundo lugar, esses imóveis não atendem plenamente às necessidades, especialmente no que diz respeito aos espaços para descanso. Por fim, um imóvel comercial, por sua própria natureza, estaria provavelmente situado em áreas de grande circulação de pessoas, o que comprometeria a discrição exigida. Por esses fatores, a opção foi descartada.

5.6. Compartilhamento de imóvel com outro órgão público: também foi avaliada a possibilidade de compartilhamento de imóvel com outro órgão da Administração Pública. No entanto, esta alternativa mostrou-se inviável em razão das peculiaridades operacionais do GISE, uma unidade policial especializada que atua com investigações sensíveis e de caráter sigiloso. Além do sigilo das operações, a unidade lida com materiais restritos, como armamentos, equipamentos táticos e documentos sigilosos, o que exige um ambiente de segurança reforçada e controle rigoroso de acesso. O compartilhamento de espaço com um órgão distinto comprometeria essas exigências. Embora existam casos pontuais em que unidades da Polícia Federal compartilham imóveis com outros órgãos, a especificidade do GISE impede a adoção dessa prática. Portanto, essa alternativa foi descartada.

5.7. Alugar um imóvel residencial: neste contexto, a melhor solução é o aluguel de um imóvel residencial, que reúna as características necessárias e permita o uso proposto, mantendo a flexibilidade crucial ao tipo de atividade realizada.

6. Descrição da solução como um todo

6.1. Pelos motivos expostos no tópico anterior (Levantamento de Mercado), a solução apontada pelo presente Estudo Técnico é a locação de um imóvel no município de Curitiba/PR para sediar o GISE/SR/PF/PR, buscando atender às características físicas/estruturais anteriormente mencionadas (DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO).

6.1.1. O imóvel em questão poderá ser alugado de pessoa física ou de pessoa jurídica, pois esta diferenciação (quanto ao proprietário fornecedor do bem) é indiferente para a Administração. Permitindo a participação de pessoas físicas e jurídicas, em tese, tem-se um processo público licitatório mais amplo.

6.2. A relação contratual reger-se-á pelas disposições da Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato), da legislação civil aplicável e pela livre e expressa pactuação entre as partes, observadas, ainda, as disposições pertinentes da Lei nº 14.133/2021, especialmente no que se refere às prerrogativas da Administração Pública e às cláusulas exorbitantes aplicáveis à dinâmica de desfazimento contratual, conforme cláusulas seguintes.

Prazo de vigência e dinâmica do desfazimento contratual

6.3. Pretende-se alugar o imóvel por **05 (cinco) anos, renovável por igual período**, considerando que a transferência das operações para um novo imóvel envolve um processo licitatório complexo, além de do trabalho com adaptação da estrutura, mudanças físicas e logísticas. Ainda, haverá invariavelmente uma interrupção temporária nas atividades habituais do GISE/SR/PF/PR, por mais rápida que seja a mudança.

6.4. Se o aluguel fosse realizado por menor período, o GISE/SR/PF/PR correria o risco de ter que interromper novamente suas operações após um período muito curto, o que não seria ideal para a continuidade do trabalho. A decisão de estabelecer um contrato de locação por no mínimo cinco anos, com possibilidade de renovação, proporciona a segurança necessária para que a mudança seja vantajosa, permitindo que o GISE se concentre nas suas atividades sem a preocupação constante de ter que se mudar.

6.5. Entretanto, o prazo contratual vinculará apenas o fornecedor (proprietário do imóvel), pois, em conformidade com o Art. 137, V e VIII, da Lei nº 14.133/21, **no caso de força maior ou interesse público, a Administração reserva-se o direito de rescindir unilateralmente o contrato de locação**. Situações exemplificativas que justificariam a rescisão: caso a base GISE venha a ser "queimada", ou seja, se torne excessivamente exposta ou amplamente conhecida, ou a vizinhança modifique-se substancialmente, a ponto de prejudicar ou inviabilizar a realização dos trabalhos policiais. Ainda, se a natureza do trabalho desenvolvido se modificar, obrigando o GISE/SR/PF/PR a estruturar a base em outra região/local.

6.5.1. A rescisão de que trata o item 6.5 poderá ocorrer independentemente do prazo contratual estabelecido.

6.5.2. No caso de a Administração Pública optar pela rescisão unilateral do contrato, **deverá notificar o proprietário do imóvel com antecedência mínima de 90 (noventa) dias**. O aviso prévio deverá ser formalizado por escrito, comunicando a intenção da Administração de deixar o imóvel e rescindir o contrato, de modo a possibilitar ao locador o tempo necessário para o planejamento e adequação das suas atividades.

6.5.3. A rescisão unilateral do contrato pela Administração deverá ser precedida de autorização expressa e fundamentada da autoridade competente, sendo formalizada por meio de documento escrito, que será reduzido a termo no respectivo processo administrativo, detalhando as razões da rescisão e a necessidade da medida, garantindo a transparência e o cumprimento da legalidade.

6.5.4. Ao apresentar proposta para eventual contratação com a Administração Pública, o PROPONENTE/LOCADOR declara ter ciência de que as hipóteses de rescisão previstas neste instrumento constituem condições inerentes à contratação pretendida, em razão das peculiaridades das atividades institucionais a serem desenvolvidas no imóvel, **afastando-se qualquer alegação futura de desconhecimento, surpresa ou incompatibilidade das condições ora estabelecidas** com as práticas usuais de locações privadas em geral.

6.6. Todas as notificações e comunicações relacionadas às hipóteses de rescisão deverão ser efetuadas por escrito, por meio que permita comprovação de recebimento, e conter a exposição dos fundamentos que as motivam.

6.7. O imóvel deverá ser entregue pelo LOCADOR com os cômodos livres e desimpedidos, de forma a permitir a imediata instalação da unidade no ato da assinatura do contrato, sem custos extras com adaptações ou adequações.

Sustentabilidade

6.8. Considerando que o objeto da contratação é a locação de imóvel residencial já edificado e finalizado, observa-se que os critérios de sustentabilidade aplicáveis estão, em regra, incorporados ao processo de licenciamento urbano e às exigências normativas impostas pelos órgãos públicos competentes. Assim, a conformidade do imóvel com os parâmetros legais de edificação, como a ligação regular com as redes de abastecimento de água e esgoto, ou o regramento para fornecimento de energia elétrica, já representa, de forma objetiva, a adoção dos requisitos mínimos de sustentabilidade ambiental exigidos para ocupação e uso.

6.9. Além disso, por tratar-se de imóvel de terceiro, cuja finalidade será atender a uma base da Polícia Federal, não se mostra razoável exigir do particular adaptações específicas voltadas à sustentabilidade, como instalação de sistemas de captação de água da chuva, placas solares ou certificações ambientais. Essas exigências extrapolariam o objeto da locação e poderiam tornar a proposta economicamente inviável ou desestimular potenciais interessados, especialmente considerando o perfil da edificação (imóvel residencial).

6.10. Neste contexto, impor critérios de sustentabilidade mais rigorosos do que os já exigidos legalmente poderia configurar uma restrição indevida à ampla competitividade do certame, contrariando os princípios da legalidade, razoabilidade e isonomia. A exigência de conformidade com a legislação urbanística e ambiental vigente é suficiente para atender às diretrizes de sustentabilidade previstas, sem comprometer a viabilidade ou a equidade do processo de seleção pública.

Da apresentação do imóvel por terceiros (imobiliárias, corretores, procuradores)

6.11. Serão admitidas propostas apresentadas pelo legítimo proprietário do imóvel ou por terceiro legalmente constituído, **desde que munido de procuração pública ou contrato de prestação de serviços de administração de bens imóveis**, em ambos os casos, com cláusula expressa autorizando a locação do imóvel à órgão público. A comprovação da propriedade do imóvel e dos poderes do proponente deverá ser inequívoca, conforme abaixo:

6.11.1. Caso a proposta seja apresentada por terceiro não profissional do ramo imobiliário, será aceita: **procuração pública com poderes específicos** para ofertar o imóvel em locação à Administração Pública.

ou

6.11.2. Caso a proposta seja apresentada por terceiro profissional do mercado imobiliário (corretor ou imobiliária), será aceito **contrato de prestação de serviços de intermediação ou administração imobiliária**, desde que o profissional ou empresa possua registro ativo no Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI, cuja comprovação deverá acompanhar a proposta.

6.12. A participação de terceiros, sejam profissionais ou não do mercado imobiliário, será admitida exclusivamente na condição de representantes (prepostos) do proprietário do imóvel, desde que apresentada, juntamente com a proposta, a documentação retromencionada, conforme o caso.

6.13. Para fins do presente chamamento público, a Administração considerará válido o representante formalmente indicado pelo proprietário, podendo realizar com este todas as tratativas relativas ao procedimento. Todavia, fica desde já consignado que o eventual e posterior contrato de locação (a ser celebrado após a conclusão do procedimento de chamamento, em processo próprio) **deverá, necessariamente, conter a assinatura do proprietário real do imóvel**, que figurará como parte contratante, ainda que a negociação e/ou a administração do bem sejam intermediadas por terceiro.

6.14. O proponente, seja o proprietário ou seu representante legal (preposto), assume total responsabilidade pela veracidade e legalidade das informações prestadas, bem como pela autenticidade e validade dos documentos apresentados. A constatação de falsidade, inconsistência ou insuficiência de poderes de representação poderá ensejar a desclassificação da proposta, sem prejuízo das sanções legais cabíveis.

6.15. Administração não assumirá quaisquer custos relativos a comissões, honorários e/ou taxas decorrentes de atuação de intermediários, como corretores, despachantes, imobiliárias ou quaisquer outros intermediadores do processo de locação do imóvel. Tais encargos são de responsabilidade exclusiva do proponente, do intermediador e/ou do proprietário do imóvel. A administração não detém qualquer responsabilidade sobre acordo ou negócio firmado, a qualquer tempo, entre proprietário e qualquer tipo de intermediador.

Do procedimento de Vistoria

6.16. O presente Chamamento Público possui natureza meramente prospectiva e preliminar, destinando-se à identificação, no mercado imobiliário, de imóveis com potencial de atendimento às necessidades da Administração, conforme os Requisitos da Contratação. A participação no chamamento não assegura direito à contratação, nem gera obrigação de celebrar contrato, tratando-se de etapa preparatória para eventual procedimento administrativo posterior.

6.17. Os imóveis identificados na fase de chamamento que, em análise preliminar, demonstrarem potencial atendimento às necessidades da Administração serão submetidos a vistoria técnica, a ser previamente agendada entre a Administração e o proponente. A vistoria terá por finalidade avaliar as condições estruturais, de segurança, acessibilidade e infraestrutura do imóvel, bem como analisar sua conformidade com as Características Técnicas do Imóvel descritas nos Requisitos da Contratação, identificando eventuais adaptações ou adequações necessárias ao seu pleno atendimento.

6.18. Concluída a vistoria, a Administração emitirá Nota Técnica circunstanciada, indicando as adaptações, adequações ou complementações necessárias para que o imóvel atenda integralmente aos Requisitos da Contratação (suprindo as Características Técnicas do Imóvel), com fulcro no art. 12, inciso III, da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022.

6.19. A emissão da Nota Técnica não gera obrigação de execução de obras ou adequações por parte do proprietário no âmbito deste Chamamento Público. Todavia, caso haja interesse em participar do eventual e posterior procedimento de contratação, o proponente deverá assumir o compromisso de promover o atendimento integral das exigências constantes da Nota Técnica, em prazo a ser definido de comum acordo com a Administração, de modo que, quando da eventual celebração do contrato e disponibilização do imóvel para ocupação, todas as adaptações e adequações estejam integralmente concluídas e aptas ao pleno atendimento dos Requisitos da Contratação.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

7.1. Locação de **01 (um)** imóvel com as características mínimas descritas no tópico deste documento.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 2.070.380,40

Quinquenal (60 meses): R\$2.070.380,40 (dois milhões, setenta mil, trezentos e oitenta reais e quarenta centavos);

Anual: R\$414.076,08 (quatrocentos e quatorze mil e setenta e seis reais e oito centavos);

Mensal: R\$34.506,34 (trinta e quatro mil e quinhentos e seis reais e trinta e quatro centavos).

8.1. Inicialmente, para estimar o valor da contratação, utilizou-se o Índice FipeZap, da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas – Fipe, que é calculado com base em anúncios de imóveis para a venda ou locação em portais online. A Fipe coleta dados de anúncios em sites como o Zap Imóveis, Viva Real, OLXBr, dentre outros, realizando cálculos de média ponderada, que consideram o peso de cada tipo de imóvel e localização.

8.2. Utilizar um índice de um instituto de pesquisa, quando disponível, é mais seguro do que realizar uma pesquisa de preços manualmente, pois o índice é baseado em amostras amplas e sistemáticas, que buscam representar de forma fiel o mercado como um todo.

8.3. Além disso, a pesquisa realizada é conduzida por profissionais que seguem uma metodologia científica pública, o que evita vieses ou distorções involuntárias, como supressão não intencional de cotações relevantes (que nem sequer eram conhecidas do interessado), reduzindo, portanto, a margem de erro.

8.4. Importante mencionar que o Índice FipeZap considera a média de preços de aluguel de imóveis em toda a cidade de Curitiba/PR, abrangendo todos os tipos de bairros, desde as “áreas nobres” até bairros menos favorecidos. Como o imóvel que se pretende alugar estaria em uma região predominantemente residencial e tranquila, e teria uma metragem considerável, é razoável deduzir que o aluguel de um imóvel desses custaria (pelo menos) a média do mercado.

8.5. Utilizou-se o índice Fipe zap referente à janeiro de 2026: A pesquisa analisou 4.309 (quatro mil, trezentos e nove) anúncios na cidade de Curitiba /PR, concluindo que o preço médio do metro quadrado para aluguel é de **R\$46,82** (quarenta e seis reais e oitenta e dois centavos por metro quadrado). Link do índice publicado: <https://downloads.fipe.org.br/indices/fipezap/fipezap-202601-residencial-locacao.pdf>

8.6. Sendo assim, considerando o preço fornecido pela FipeZap e a metragem calculada no Dimensionamento Preliminar (média de 437 m² para área edificada, conforme Nota Técnica 131843889), o valor aproximado da locação da edificação seria, em tese, de **R\$20.460,34 (vinte mil e quatrocentos e sessenta reais e trinta e quatro centavos)** por mês

Do número necessário de vagas – atipicidade do imóvel

8.7. Todavia, vale destacar que o imóvel que se pretende alugar deve possuir uma característica bastante diferenciada: espaço para no mínimo 25 (vinte e cinco) veículos, no mesmo local. Isso representa um diferencial bastante significativo, visto que imóveis residenciais com um número tão grande de vagas de estacionamento são extremamente raros no mercado.

8.8. Esta Unidade de Planejamento (UPLAN/SELOG/SR/PF/PR) consultou a FipeZap via e-mail, nos tendo sido informado que a pesquisa realizada não considera explicitamente as vagas de garagem nos cálculos de preço médio, uma vez que este índice se baseia em uma média ponderada dos preços por metro quadrado, excluindo variáveis específicas. A quantidade de vagas acaba sendo considerada **indiretamente**, já que as grandezas consideradas (área privativa e o número de dormitórios) correlaciona-se com o número de vagas.

8.9. Realizou-se buscas em sites especializados (portais imobiliários e/ou sites de imobiliárias em geral), mas nenhum imóvel residencial de “*apenas*” 437m² de área construída (média da área edificada necessária) com espaço para 25 (vinte e cinco) veículos foi localizado. Comumente observam-se 04 (quatro) vagas em um imóvel de tais características. A raridade de um imóvel com espaço de estacionamento para 25 (vinte e cinco) veículos é bastante dedutível, já que seria necessário um terreno livre maior do que a própria área edificada - considerando a média de 437m² de área construída e cerca de 600 m² livres, planos e acessíveis para estacionamento.

8.10. Neste sentido, considerando-se a atipicidade do imóvel pretendido, torna-se especialmente difícil definir com precisão o valor de mercado para a locação. Imóveis com essas características fogem do padrão de precificação convencional, pois envolvem variáveis que não são usualmente contempladas em pesquisas e índices de mercado. A presença de um terreno consideravelmente maior do que o comum, aliado à necessidade de topografia favorável, acessibilidade interna para circulação de veículos e segurança perimetral, faz com que o imóvel seja “fora da curva”. O mercado costuma precificar imóveis com base em padrões repetíveis e comparáveis, o que não ocorre neste caso. Trata-se, portanto, de um imóvel “one off”, ou seja, com características únicas que impedem a comparação direta com outros. Nesse caso, o valor do próprio imóvel (e do aluguel, por consequência) sofre grande influência da oferta e demanda, da finalidade de uso pretendida, da urgência do locatário, da necessidade ou não de reformas e adaptações, dentre outros, o que introduz um grau elevado de subjetividade na formação do preço.

8.11. Neste contexto, como neste Estudo Técnico Preliminar busca-se uma cognição sumária do custo, poderíamos considerar que o custo do aluguel do terreno seria de 50% (cinquenta por cento) do valor da área construída, ou seja, **R\$23,41/m²** (vinte e três reais e quarenta e um centavos o metro quadrado). Trata-se de um ponto de partida conservador, baseado em práticas usuais e comparações indiretas observadas no mercado.

8.12. Tendo esse referencial, o custo da área construída seria **R\$20.460,34 (vinte mil e quatrocentos e sessenta reais e trinta e quatro centavos)** por mês, conforme já abordado, e o custo do terreno de 600 m² seria de **R\$14.046,00** (quatorze mil e quarenta e seis reais), perfazendo o valor total do aluguel: **R\$34.506,34** (trinta e quatro mil e quinhentos e seis reais e trinta e quatro centavos).

Prosseguimento do Processo - Chamamento Público

8.13. Ainda que o valor, neste momento, não esteja estritamente embasado em avaliação técnica, nada obsta o prosseguimento do processo. Isso porque, será realizado o chamamento público, prospectando o mercado quanto a imóveis que atendam às características aqui tratadas e, consequentemente, estabelecendo parâmetros reais da locação (“*existe? Se sim, quanto custa?*”).

8.14. Caso um imóvel compatível seja localizado por meio do chamamento público, será obrigatória a realização de laudo de avaliação técnica do bem, nos termos da Instrução Normativa SPU/MGI nº 98, de 6 de março de 2025. Cita-se:

Art. 1º A avaliação de imóveis da União, **ou de seu interesse**, assim como a definição de parâmetros técnicos avaliatórios para cobrança em função da utilização desses bens obedecerão aos procedimentos técnicos e administrativos estabelecidos nesta Instrução Normativa - IN, em consonância com a referência normativa sobre o tema e a legislação vigente.

[...]

Art. 5º A avaliação de imóveis da União e de seu interesse, bem como a definição de parâmetros técnicos para cobrança pela utilização desses bens **será realizada** para fins de:

[...]

XII - locação de imóveis de terceiros pela União;

Fonte: <https://www.in.gov.br/en/web/dou/-/instrucao-normativa-spu/mgi-n-98-de-6-de-marco-de-2025-617039765>

8.15. Tal avaliação, além de atender à exigência da supracitada norma, **tem como função essencial assegurar a adequação do valor da contratação aos preços praticados pelo mercado, mitigando o risco de sobrepreço**. Como observado em processos semelhantes de locação de imóvel, o valor

avaliado pela SPU pode ser inferior ao valor indicado no ETP e à proposta inicialmente apresentada pelo proprietário durante o chamamento. Nesses casos, é comum haver a necessidade de renegociação e/ou adequação da proposta pelo fornecedor. Não sendo possível essa convergência, o processo de contratação poderá ser interrompido, sem prejuízo para a Administração, garantindo, assim, a observância do princípio da economicidade e a conformidade com a legislação.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

9.1. Não se aplica.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

10.1. Processo SEI 08385.003634/2023-53 (vagas de estacionamento contratadas) correlaciona-se, pois com a nova base do GISE a ser alugada, pretende-se encerrar o contrato vigente de aluguel das vagas, no valor anual de R\$117.880,56 (cento e dezessete mil e oitocentos e oitenta reais e cinquenta e seis centavos).

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

11.1. De modo a indicar o alinhamento da demanda com o instrumento de planejamento do órgão, informa-se que a demanda se encontra devidamente incluída no Sistema de Planejamento e Gerenciamento de Contratações 2026, conforme documento acostado a estes autos eletrônicos – Documento de Formalização da Demanda 144563172.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

12.1. A nova base do GISE tem como objetivo atender de maneira mais eficiente às exigências das operações realizadas, levando em conta a complexidade e o sigilo dos casos tratados pela unidade. Os ambientes serão projetados e organizados para otimizar a eficiência e a eficácia das atividades, com espaços adequados para acomodar toda a equipe da unidade. Além disso, serão criadas áreas específicas para diferentes operações, como salas de análise e locais seguros para o armazenamento de dados confidenciais, garantindo a segurança e o sigilo necessários para o bom andamento das investigações.

12.2. A novo espaço também busca comportar a equipe de forma mais confortável e funcional, garantindo o bem-estar e a produtividade dos profissionais do GISE, especialmente considerando as longas jornadas de trabalho típicas da unidade. A natureza das operações exige que os agentes permaneçam por períodos prolongados no local, lidando com situações de alto estresse e complexidade. Ter espaços adequados para descanso, com conforto e privacidade, é essencial para que a equipe possa se recuperar física e mentalmente.

12.3. Por fim, o novo espaço permitirá que as viaturas sejam mantidas diretamente no local, sem a necessidade de locação externa de vagas, como ocorre atualmente. Isso não apenas reduzirá o tempo de deslocamento, aumentando a agilidade das ações, mas também garantirá maior segurança, pois os veículos estarão sob a guarda direta da unidade, sendo menos expostos ao público em geral, em comparação com a situação atual.

13. Providências a serem Adotadas

13.1. Em observância do Art. 51 da Lei 14.133/21, Art. 10 da Instrução Normativa Seges/ME Nº 103, considerando as características necessárias do imóvel expostas neste ETP, torna-se necessária a realização de Chamamento Público para prospecção de imóvel para a nova base do GISE.

14. Possíveis Impactos Ambientais

14.1. Não se vislumbram impactos ambientais no aluguel em questão.

15. Declaração de Viabilidade

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

15.1. Justificativa da Viabilidade

15.1. Justificativa da viabilidade:

15.1.1. O presente planejamento foi elaborado em harmonia com a Instrução Normativa nº 05/2017 – Secretaria de Gestão do MPDG, bem como em conformidade com os requisitos técnicos necessários ao cumprimento das necessidades e objeto da contratação.

15.1.2. O presente planejamento 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.

15.1.3. Assim, declaramos a viabilidade da contratação e **recomendamos a realização do chamamento público** para prospecção do mercado, visando futuramente alugar o imóvel.

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](#).

DIEGO SANT ANA DA SILVA

Integrante Administrativo Substituto



Assinou eletronicamente em 18/05/2026 às 11:53:49.

RICARDO RODOLFO BORN

Integrante Técnico Titular



Assinou eletronicamente em 18/05/2026 às 12:17:31.



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

MAPA DE RISCOS Nº 141451330/2025-UPLAN/SELOG/SR/PF/PR

Processo nº 08385.001413/2025-11

FASE DE ANÁLISE

(X) Planejamento da Contratação e Seleção do Fornecedor

() Gestão do Contrato

RISCO 01: Morosidade na instrução do processo de chamamento público		
Probabilidade:	() Baixa (X) Média () Alta	
Impacto:	(X) Baixa () Média () Alta	
Id	Dano	
1.	Não atendimento, em tempo razoável, da demanda do setor requisitante.	
Id	Ação Preventiva	Responsável
1.	Disponibilidade e comprometimento da Equipe de Planejamento da Contratação e do Setor de Licitações para priorizar o processo.	UPLAN, SELOG e CPL
Id	Ação de Contingência	Responsável
1.	Priorizar o processo em detrimento dos demais.	UPLAN, SELOG e CPL

RISCO 02: Desinteresse das empresas/proprietários em oferecer imóvel compatível com a necessidade.		
Probabilidade:	() Baixa (X) Média () Alta	
Impacto:	() Baixa () Média (X) Alta	
Id	Dano	
1.	Não atendimento da demanda do setor requisitante; frustração do procedimento.	
Id	Ação Preventiva	Responsável
1.	Dar ampla publicidade ao chamamento público a ser realizado, despertando interesse das empresas/proprietários.	Integrantes Técnicos, CPL
Id	Ação de Contingência	Responsável
1.	Contratação direta por inexigibilidade, se um imóvel com as devidas características seja localizado.	UPLAN, SELOG, CPL

RISCO 03: Frustração da instrução do processo de locação do imóvel por erro/inobservância de normas.		
Probabilidade:	☐ Baixa ☒ Média ☐ Alta	
Impacto:	☐ Baixa ☐ Média ☒ Alta	
Id	Dano	
1.	Não atendimento, em tempo razoável, da demanda do setor requisitante; perecimento do processo.	
Id	Ação Preventiva	Responsável
1.	Observar atentamente a parametrização normativa-jurídica para este tipo de processo, antecipando, tanto quanto for possível, potenciais problemas na instrução.	UPLAN, SELOG e CPL
Id	Ação de Contingência	Responsável
1.	Adoção das medidas de correção/saneamento do processo, nos termos indicados pela UCI/SR/PF/PR e/ou CJU/AGU	UPLAN, SELOG e CPL

RISCO 04: Realizar a contratação do aluguel acima do valor do mercado (sobrepço).		
Probabilidade:	☒ Baixa ☐ Média ☐ Alta	
Impacto:	☐ Baixa ☐ Média ☒ Alta	
Id	Dano	
1.	Dano financeiro ao erário público.	
Id	Ação Preventiva	Responsável
1.	Conduzir o processo com estrita observância do trâmites legais, especialmente quanto à avaliação do imóvel antes da celebração de contrato.	UPLAN, SELOG e CPL
Id	Ação de Contingência	Responsável
1.	Uma vez detectado eventual sobrepreço na proposta, por meio da avaliação técnica do imóvel, será necessário renegociar o valor ofertado ou abandonar o processo.	SELOG e CPL

RISCO 05: Custo elevado de restituição do imóvel		
Probabilidade:	☒ Baixa ☐ Média ☐ Alta	
Impacto:	☐ Baixa ☐ Média ☒ Alta	
Id	Dano	
1.	Gasto elevado com logística de mudança e/ou adequação para devolução do imóvel, especialmente em caso de rescisão antecipada, o que pode gerar uma situação inesperada.	
Id	Ação Preventiva	Responsável
1.	Escolha de imóvel que não demande reformas substanciais e já esteja em boas condições, não necessitando de reformas/adequações substanciais.	UPLAN, SELOG e CPL
Id	Ação de Contingência	Responsável

1.	Manter a manutenção em dia, antecipando necessidades de manutenção/adequações/reformas, para evitar grandes dispêndios se o imóvel precisar ser devolvido	FISCAIS, SELOG
----	---	----------------

RISCO 06: Interferência de fatores mercadológicos na execução contratual		
Probabilidade:	(X) Baixa () Média () Alta	
Impacto:	() Baixa () Média (X) Alta	
Id	Dano	
1.	Dificuldade de renovação contratual por alteração de preços de mercado; desinteresse do locador na manutenção do vínculo contratual.	
Id	Ação Preventiva	Responsável
1.	Contrato com prazo mínimo de 5 anos, com previsão de prorrogação e cláusulas de reajuste alinhadas a índices públicos (ex. IPCA).	UPLAN, SELOG e CPL
Id	Ação de Contingência	Responsável
1.	Monitorar o mercado durante a vigência contratual, além de manter contato frequente com o locador, para antecipar (quanto for possível) a eventual intenção de desfazimento contratual.	FISCAIS, SELOG

RESPONSÁVEL/RESPONSÁVEIS
_____ Responsáveis EPF RAQUEL Matrícula 23.354 Integrante Administrativo Titular APF DIEGO Matrícula 20.739 Integrante Administrativo Substituto APF BORN Matrícula 16.602 Integrante Técnico Titular (Na data da assinatura eletrônica)



Documento assinado eletronicamente por **RAQUEL LAUTERT, Escrivão(ã) de Polícia Federal**, em 21/07/2025, às 11:08, 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 SANT ANA DA SILVA**, **Agente de Polícia Federal**, em 21/07/2025, às 11:07, 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 **RICARDO RODOLFO BORN**, **Agente de Polícia Federal**, em 21/07/2025, às 11:14, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site

[https://sei4.pf.gov.br/sei/controlador_externo.php?](https://sei4.pf.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0&cv=141451330&crc=D1FA639C)

[acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0&cv=141451330&crc=D1FA639C](https://sei4.pf.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0&cv=141451330&crc=D1FA639C).

Código verificador: **141451330** e Código CRC: **D1FA639C**.
