



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

NOTA TÉCNICA Nº 147484538/2026-UPLAN/SELOG/SR/PF/PR

Processo nº **08385.001413/2025-11**

1. SÍNTESE

Trata-se de análise das propostas apresentadas em atendimento ao Edital de Chamamento Público nº 01/2026, destinado à prospecção do mercado imobiliário para futura locação de imóvel destinado à instalação do Grupo de Investigações Sensíveis da Superintendência Regional da Polícia Federal no Paraná – GISE/SR/PF/PR. Encerrado o prazo para apresentação das propostas, foram protocoladas duas ofertas de imóveis, apresentadas pelos seguintes interessados:

- a) Evaldo Tadeu Mazanek (147414369); e
- b) Bernardo Fedalto Júnior, Giancarlo Petterle Fedalto, Marcello Fedalto e Carol Fedalto (147414403).

Compete, nesta fase, verificar o atendimento aos requisitos mínimos previstos no Termo de Referência e Edital.

2. DA ANÁLISE DAS PROPOSTAS

Inicialmente, registra-se que o Termo de Referência estabeleceu distinção entre:

- as Características Básicas, previstas no item 3.2, expressamente qualificadas como requisitos mínimos indispensáveis para participação no Chamamento Público; e
- as Características Técnicas, previstas no item 3.3, cujo eventual não atendimento imediato poderá ser objeto de adequação posterior, após vistoria técnica.

Dessa forma, somente as propostas que atendam às Características Básicas mostram-se aptas ao prosseguimento para a etapa de vistoria técnica.

2.1. Proposta apresentada por Evaldo Tadeu Mazanek

Da documentação apresentada, verifica-se que o imóvel ofertado possui:

área construída de 421,80 m²;
área destinada ao estacionamento de 450,50 m²;
área total do terreno de 648 m².

Embora a área construída esteja compreendida dentro da faixa prevista no item 3.2.1 do Termo de Referência, o imóvel não dispõe da área mínima destinada ao estacionamento prevista no instrumento convocatório, tampouco apresenta área total compatível com o dimensionamento preliminar utilizado pela

Administração. Assim, conclui-se que a proposta não atende às Características Básicas exigidas para participação no Chamamento Público.

2.2 Proposta apresentada pelos proprietários Bernardo Fedalto Júnior (e outros)

Da proposta apresentada, verifica-se que o imóvel possui:

área construída de 318,19 m²;
área destinada ao estacionamento de 1121.81 m²;
área total do terreno de 1.440 m².

Entretanto, a área construída é significativamente inferior ao intervalo mínimo estabelecido no item 3.2.1 do Termo de Referência (391 m² a 483 m²). Consequentemente, o imóvel igualmente deixa de atender requisito básico indispensável previsto no instrumento convocatório.

3. CONCLUSÕES

Da análise das propostas apresentadas, verifica-se que ambos os imóveis ofertados apresentam, em princípio, características compatíveis com diversas das necessidades funcionais da Administração, notadamente quanto à natureza residencial, existência de múltiplos cômodos passíveis de adaptação para escritórios, cozinha, lavanderia, área de convivência, potencial para instalação de salas de análise, sala de reuniões, depósito, bem como características relacionadas à segurança orgânica e à localização, conforme declarado pelos proponentes e evidenciado na documentação apresentada.

Todavia, **o fator determinante para a inviabilidade do prosseguimento das propostas reside no não atendimento às dimensões mínimas** previstas no item 3.2.1 do Termo de Referência, requisito classificado expressamente como Característica Básica indispensável para participação no Chamamento Público.

Sob o aspecto econômico, verifica-se que a proposta apresentada por Evaldo Tadeu Mazanek contempla aluguel mensal de R\$28.500,00 (vinte e oito mil e quinhentos reais), valor inferior ao orçamento estimativo constante dos autos.

Já a proposta apresentada pelos proprietários do segundo imóvel prevê aluguel mensal de R\$34.500,00 (trinta e quatro mil e quinhentos reais), valor superior ao estimado pela Administração. Não obstante, observa-se que tal diferença não se mostra, em princípio, de magnitude incompatível com eventual negociação, caso o imóvel atendesse aos requisitos mínimos estabelecidos para a contratação.

Dessa forma, sob perspectiva estritamente técnica, **conclui-se que o Chamamento Público não atingiu sua finalidade**, uma vez que, apesar da existência de interessados, nenhum dos imóveis ofertados atendeu aos requisitos mínimos previamente definidos pela Administração, especialmente quanto ao dimensionamento físico calculado pelo GTED/SELOG/SR/PR/PF (Nota Técnica 144803568), considerado ideal para o atendimento das necessidades.

Em outras palavras, o mercado imobiliário respondeu ao chamamento realizado, porém não apresentou imóvel compatível com as especificações mínimas estabelecidas no Termo de Referência, caracterizando, em tese, a frustração do procedimento de chamamento público.

4. POSSÍVEIS ENCAMINHAMENTOS

Considerando as conclusões acima expostas e a maturidade da instrução processual já realizada, entende-se recomendável o encaminhamento dos autos à unidade requisitante para avaliação das alternativas administrativas cabíveis, buscando o adequado aproveitamento dos atos já praticados.

4.1 Reavaliação da necessidade administrativa

Como primeira alternativa, entende-se pertinente encaminhar o processo à unidade requisitante para que avalie se, diante das características efetivamente encontradas no mercado, algum dos imóveis ofertados seria capaz de atender, ainda que parcialmente, às necessidades institucionais da unidade.

Caso a área requisitante conclua, de forma motivada, que determinadas exigências inicialmente estabelecidas podem ser flexibilizadas sem comprometimento da finalidade pública ou da operacionalidade, poderá ser promovida a correspondente revisão dos artefatos de planejamento da contratação, especialmente do Estudo Técnico Preliminar e do Termo de Referência, **seguindo-se nova publicação do Chamamento Público**, possibilitando a participação de imóveis compatíveis com as especificações revisadas. Tal providência preserva a ampla publicidade do procedimento e amplia a competitividade, sem afastar a observância do planejamento da contratação.

4.2 Localização superveniente de imóvel compatível

Alternativamente, caso a unidade requisitante conclua que as características originalmente estabelecidas no Termo de Referência são efetivamente indispensáveis ao atendimento da necessidade, e, posteriormente, seja identificado imóvel que atenda a tais requisitos, entende-se que os elementos constantes dos presentes autos poderão subsidiar eventual avaliação quanto à inviabilidade de competição, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

Isso porque o procedimento de Chamamento Público foi feito, conferindo ampla publicidade à intenção de contratar, oportunizando a manifestação de qualquer interessado do mercado imobiliário, sem que fosse apresentada proposta compatível com as características consideradas indispensáveis pela Administração.

Nessa hipótese, sem prejuízo da demonstração dos demais requisitos legais para a contratação direta, o resultado do presente Chamamento Público poderá constituir elemento probatório relevante de que, embora tenha havido ampla divulgação da pretensão administrativa, o mercado não apresentou imóvel apto a atender às exigências mínimas estabelecidas. Assim, caso venha a ser posteriormente localizado imóvel que reúna tais características, poderá restar caracterizada, em tese, a inviabilidade de competição, apta a fundamentar eventual contratação direta por inexigibilidade.

5. RESPONSÁVEIS

DIEGO SANT'ANA
UPLAN/SELOG/SR/PF/PR

ÁDAMO H. LOUZADA
CPL/SELOG/SR/PF/PR

DESPACHO

1. Ao GISE/SR/PF/PR para conhecimento e manifestação.
2. Ao SELOG/SR/PF/PR para mero conhecimento.

Diego Sant'Ana
Integrante Administrativo Substituto



Documento assinado eletronicamente por **ADAMO HENRIQUE LOUZADA, Pregoeiro(a)**, em 06/08/2026, às 10:22, 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 06/08/2026, às 10:12, 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=147484538&crc=3C9EF5D3](https://sei4.pf.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0&cv=147484538&crc=3C9EF5D3).

Código verificador: **147484538** e Código CRC: **3C9EF5D3**.

Referência: Processo nº 08385.001413/2025-11

SEI nº 147484538