

SUPERINTENDENCIA REG.DEP.POLICIA FEDERAL - SP

Estudo Técnico Preliminar 28/2026**1. Informações Básicas**

Número do processo: 08514.001816/2026-10

2. Descrição da necessidade

2.1. A Polícia Federal, órgão do Ministério da Justiça e Segurança Pública, cuja função constitucional está prevista no artigo 144, § 1º, da Constituição da República Federativa do Brasil, é órgão permanente e estruturado em carreira, incumbindo-lhe a apuração das infrações penais contra a ordem política e social ou em detrimento de bens, serviços e interesses da União ou de suas entidades autárquicas e empresas públicas, assim como outras infrações cuja prática tenha repercussão interestadual ou internacional e exija repressão uniforme, segundo se dispuser em lei; prevenir e reprimir o tráfico ilícito de entorpecentes e drogas afins, o contrabando e o descaminho, sem prejuízo da ação fazendária e de outros órgãos públicos nas respectivas áreas de competência; exercer as funções de polícia marítima, aérea e de fronteiras e exercer, com exclusividade, as funções de polícia judiciária da União.

2.2. Desde a sua criação, a Polícia Federal passou por várias reestruturações que resultaram em necessidades de aumento de servidores, por meio de concursos públicos para os cargos de Delegados, Peritos, Escrivães, Agentes, Papiloscopistas e Agentes Administrativos, bem como da contratação de pessoal terceirizado, estagiários e comissionados ou cedidos de outros órgãos. Essas reestruturações resultaram em uma demanda por espaço mais adequado e compatível com a quantidade de pessoas a serviço da PF.

2.3. Para comportar o quadro de pessoal atual, a sede de Delegacia de Polícia Federal em São José dos Campos/SP (DPF/SJK/SP) está sediada no imóvel alugado localizado na Av. Tívoli, nº 44 - Vila Bethânia, em São José dos Campos/SP, CEP 12245-481. Contudo, por se tratar de um prédio locado há cerca de 20 anos - portanto, um contrato planejado e executado para uma realidade distinta da atual, em razão de uma população regional menor, efetivo de servidores inferior, e existência de demandas institucionais diferentes das atuais - verifica-se que, apesar de ter servido à Instituição por muitos anos, o referido imóvel apresenta limitações estruturais que impactam diretamente a capacidade de atendimento e a execução das atividades de investigação, fiscalização, segurança e serviços administrativos. Entre os principais pontos que descrevem essas limitações destacam-se: a) capacidade física insuficiente: o espaço atual tornou-se insuficiente para acomodar o efetivo da Polícia Federal, além dos equipamentos e recursos necessários para as operações; b) o crescimento das equipes e a aquisição de novas tecnologias exigem instalações mais amplas e otimizadas; c) número de vagas de estacionamento: há apenas 37 vagas disponíveis na unidade, quantidade insuficiente em razão da frota de viaturas e da necessidade de estacionamento para veículos apreendidos.

2.4. Destaca-se, ainda, que no momento da efetivação da locação do atual imóvel, a unidade interessada não contava com um Núcleo Técnico-Científico (NUTEC/DPF/SJK/SP), setor de perícias criminais efetivamente criado e instalado em 2010 com 04 Peritos Criminais Federais para atender as circunscrições das unidades policiais de São José dos Campos, Cruzeiro e São Sebastião. Atualmente, o NUTEC/DPF/SJK/SP conta com 11 (onze) Peritos e significativa demanda de exames periciais gerais e especializados (informática e meio ambiente, principalmente) que demandam laboratórios, equipamentos específicos e instalações especiais.

2.5. Além disso, a área atualmente disponível encontra-se abaixo dos parâmetros estabelecidos no Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal Direta, Autárquica e Fundacional, o qual prevê, como referência para dimensionamento dos ambientes administrativos, áreas mínimas de 7 m² para escritórios e de 2 m² para áreas de apoios, ambas calculadas para cada integrante da População Principal. Considerando a população estimada para a unidade, verifica-se que a área atualmente ocupada é insuficiente para atender adequadamente aos parâmetros de dimensionamento adotados pela Administração Pública Federal, comprometendo a adequada acomodação de materiais, equipamentos, servidores, colaboradores, estagiários e usuários que necessitam de atendimento público do órgão.

2.6. Essa limitação de espaço resulta na inexistência ou inadequação de ambientes essenciais para o desempenho das atividades policiais e administrativas. Como exemplo, a sala de armas possui dimensões extremamente reduzidas e os depósitos destinados à guarda de materiais apreendidos e aos materiais do Núcleo de Armas (NUARM) apresentam área insuficiente para acomodação adequada dos bens, comprometendo a organização e a eficiência da gestão desses espaços. Também inexistente local específico para armazenamento de materiais a serem submetidos à perícia, sendo atualmente utilizado, de forma improvisada, um banheiro para essa finalidade. Ademais, não há ambientes apropriados para instalação dos laboratórios da Unidade de Identificação e do NUTEC, setores que utilizam produtos químicos e demandam instalações específicas, dotadas de sistemas de exaustão e equipamentos de proteção coletiva e individual. Por fim, a unidade não dispõe de auditório ou espaço adequado para reuniões e treinamentos, sendo utilizada de forma improvisada a área da garagem para reuniões do efetivo.

2.7. Dessa forma, resta evidenciada a inadequação do imóvel atual e a necessidade de sua substituição por instalações que atendam aos requisitos mínimos de área, funcionalidade, segurança e condições de trabalho exigidos para o desempenho das atividades institucionais.

2.8. Sendo assim, o presente estudo visa atender às necessidades relacionadas ao desenvolvimento da missão institucional da Polícia Federal, especialmente no que se refere à disponibilização de instalações e infraestrutura adequadas para o pleno funcionamento da Delegacia de Polícia Federal em São José dos Campos/SP. Busca-se proporcionar condições satisfatórias de ocupação, segurança, funcionalidade e suporte à infraestrutura de tecnologia da informação, de modo a assegurar a continuidade, a eficiência e a qualidade da prestação do serviço público. Pretende-se, ainda, disponibilizar um ambiente de trabalho compatível com as demandas atuais e futuras da unidade, em consonância com os objetivos do Projeto de Transformação da Polícia Federal - PF80, especialmente no que se refere ao aprimoramento, à modernização e ao fortalecimento da capacidade operacional da Polícia Federal.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
DPF/SJK/SP	Mariana Paranhos Calderon

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

4.1. Considerações Preliminares para Definição da Demanda

4.1.1 Preliminarmente, deve-se expor alguns apontamentos que irão embasar a definição das dimensões mínimas e máximas de área construída do imóvel que atenderá à demanda, ressaltando que tais dimensões referem-se à área de um imóvel principal (prédio sede) e à área da garagem.

4.1.2. Para definições de áreas foi utilizado o Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal Direta, Autárquica e Fundacional, segundo o qual:

4.1.2.1. Área Construída: somatório das áreas cobertas totais de uma edificação, que inclui as áreas de projeção de paredes e exclui as áreas de projeção de coberturas em balanço com até 1,20 m (um metro e vinte centímetros) de afastamento;

4.1.2.2. Área útil: é a área construída efetivamente aproveitada do imóvel, correspondente à soma das áreas de piso, das quais se excluem as áreas de projeção das paredes. A área útil total do imóvel reúne as áreas computável e não computável;

4.1.2.3. Área Computável: área útil passível de contabilização para fins de análise do padrão de ocupação do imóvel, dividindo-se em:

4.1.2.3.1. Áreas de Escritório: aquelas destinadas ao trabalho de servidores, empregados, colaboradores, estagiários e terceirizados, que reúnem as áreas para o trabalho individual e coletivo, necessárias ao desempenho das atividades administrativas às quais se destina o imóvel. Dividem-se em:

4.1.2.3.2. Área para o trabalho individual: área útil destinada ao expediente contínuo e composta por estações de trabalho exclusivas, além de equipamentos e mobiliários de apoio.

4.1.2.3.3. Área para o trabalho coletivo: área útil destinada ao expediente de caráter transitório, composta por estações de trabalho compartilhadas, além de equipamentos e mobiliários de apoio, que pode compor salas de reunião e ambientes de trabalho coletivo.

4.1.2.3.4. Áreas de Apoio: aquelas que dão suporte às atividades desenvolvidas no imóvel, tais como auditórios, copas, sanitários, vestiários, guaritas, salas de motoristas, espaços multiuso, espaços de convivência, refeitórios, estações de autoatendimento voltado ao público, reprografia, depósitos voltados à atividade administrativa e à manutenção predial etc.

4.1.2.4. Área Não Computável: Área Útil que, por atender demanda específica do órgão, legislação ou norma atinente à edificação, não é contabilizada para fins de análise do padrão de ocupação do imóvel, dividindo-se em:

4.1.2.4.1. Áreas Técnicas: aquelas destinadas à circulação vertical ou horizontal que conectam os ambientes e pavimentos que compõem a edificação e à infraestrutura do imóvel, tais como hall, corredores, escadas, saídas de incêndio, elevadores, reservatórios, barriletes, shafts, switches, medidores, subestação, gerador, quadros técnicos, sala cofre, garagens etc.

4.1.2.4.2. Áreas Específicas: aquelas necessárias para atender demandas específicas do órgão, para além de suas atividades administrativas, tais como depósito de mercadorias apreendidas, área de espera para atendimento ao público, restaurante, edificações voltadas majoritariamente para abrigar garagens, arquivos permanentes, e laboratórios.

4.1.3. Para definir os requisitos mínimos e máximos de área do imóvel, considerando as diretrizes do Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal, deve-se levar em conta o efetivo atual da unidade, 97 pessoas, correspondente à população principal do imóvel, incluindo servidores efetivos, colaboradores terceirizados e estagiários. Após esse apontamento, pode-se utilizar a estimativa de evolução demográfica da população de São José dos Campos, segundo dados obtidos no sítio "cidades.ibge.gov.br" do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), a qual servirá de base a ser considerada para estimar o crescimento do efetivo da unidade interessada em um período de dez anos, ou seja, até 2036.

4.1.4. Vale ressaltar que, embora o crescimento populacional do município não esteja diretamente ligado ao crescimento do efetivo da Polícia Federal, há certa correlação, principalmente em razão do aumento da demanda por serviços administrativos. Sendo assim, verifica-se que tal estimativa é válida para um levantamento do efetivo de funcionários no médio prazo. A título de exemplo, informa-se que a população de São José dos Campos cresceu 10,5% de 2010 até 2022, enquanto o efetivo total da unidade (população principal do imóvel) cresceu 32% no mesmo período.

4.1.5. Destaca-se abaixo a estimativa de crescimento populacional do município para o período de 2022 a 2025.

População de São José dos Campos (IBGE)		
Ano	População	Taxa de crescimento anual
2022 (dados do censo)	697.054	1,42%
2025 (estimativa IBGE)	727.078	

4.1.6. Nesse sentido, a consideração da projeção futura do efetivo busca assegurar maior aderência entre a solução pretendida e as necessidades institucionais da unidade ao longo do tempo, evitando a adoção de solução subdimensionada e reduzindo a necessidade de adequações estruturais ou novas contratações em curto prazo. Dessa forma, pretende-se garantir um planejamento mais eficiente e racional dos recursos públicos, de modo que a solução proposta atenda adequadamente não apenas às demandas atuais, mas também ao crescimento esperado e às necessidades futuras da unidade.

4.1.7. Com isso, aplica-se a taxa de crescimento anual ao efetivo atual da unidade interessada para encontrar o efetivo estimado para o ano de 2036, portanto referente ao período 2026-2036 (dez anos). Busca-se uma projeção visando à mitigação de riscos na mensuração de um imóvel aquém do necessário, bem como ao atendimento da sociedade de maneira eficiente e planejada.

4.1.8. Abaixo, apresenta-se a estimativa de crescimento do efetivo da unidade, conforme justificado acima. Utilizou-se como referência a taxa de crescimento geométrico implícita calculada pelo IBGE em 1,42% ao ano (conforme item 4.1.5), especificamente para o período de 2022 a 2025.

População Principal - Estimativa de crescimento do efetivo da DPF/SJK/SP (taxa 1,42% a.a)	
2026 (efetivo atual)	2036
97	112

4.1.9. Cálculo das dimensões necessárias do imóvel: a determinação das áreas mínimas e máximas é definida em função da área computável (área de escritório e área de apoio) somada à área não computável (áreas técnicas, de circulação, garagem e áreas específicas) e à projeção de paredes, esta estimada em 5% da soma das áreas anteriores.

4.1.10. Para o cálculo da área computável, o Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal direta autárquica e fundacional, do Ministério da Economia, versão 1.1, datado de junho/2022, bem como inciso V, alínea “c”, do artigo 5º da IN SEGES/ME 103/2022, define como limites mínimo e máximo, respectivamente, 9 (nove) e 12 (doze) metros quadrados por pessoa integrante da população principal do imóvel, sendo consideradas nesses limites uma área de escritório não superior a 9m² e uma área de apoio não superior a 3m², ambas calculadas em relação a cada posto de trabalho em dia normal de atividade. Considerando a estimativa acima (item 4.1.8) de 112 para a população principal, a área computável mínima será de 1.008 m² e a máxima de 1.344 m².

4.1.11. Para o cálculo da área não computável considerou-se o seguinte:

4.1.11.1. Áreas específicas: referem-se àquelas necessárias para atender demandas específicas do órgão, como depósito de materiais apreendidos, depósito de armas e materiais restritos, laboratórios, salas de espera, garagem etc. As salas que integram as áreas específicas (incluídas na tabela do item 4.2.1.24), foram estimadas dentro de um limite aproximado entre 370 m² e 740 m².

4.1.11.2. Áreas técnicas, exceto garagem: referem-se àquelas destinadas à circulação vertical ou horizontal, escadas, elevador, quadros técnicos, hall, ou seja, áreas obrigatórias que compõem a infraestrutura do imóvel não utilizadas como área de trabalho propriamente ditas. Essas áreas foram estimadas em 10% da soma das áreas computáveis e específicas, resultando em medidas em um intervalo de 138 m² a 184 m².

4.1.11.3. Área técnica - garagem: Com relação à necessidade de garagem para veículos, informa-se que atualmente há apenas 37 vagas disponíveis na unidade, quantidade insuficiente para atender a frota de viaturas. Atualmente, a unidade possui 37 viaturas em operação, de modo que a capacidade existente não permite qualquer margem para acomodação de veículos adicionais utilizados em atividades institucionais, tampouco para atender demandas operacionais extraordinárias como, por exemplo, em caso de visitas institucionais de outras unidades e órgãos. Ademais, em razão das atribuições de polícia judiciária exercidas pela Polícia Federal, é frequente a apreensão de veículos no curso de investigações e operações policiais, os quais necessitam permanecer sob custódia da instituição por períodos variáveis, até a realização de perícias, adoção de medidas judiciais ou destinação legal. Dessa forma, além das vagas destinadas à frota oficial, faz-se necessária a disponibilidade de espaços adicionais para guarda segura de veículos apreendidos, garantindo sua preservação, controle e adequada cadeia de custódia. Considerando essas informações, conclui-se pela necessidade de que o imóvel disponha de, no mínimo, 60 vagas de estacionamento, quantitativo considerado adequado para assegurar o pleno atendimento das atividades institucionais e evitar a utilização de áreas improvisadas ou externas para guarda de veículos sob responsabilidade da Polícia Federal. Ressalta-se que a garagem deve ser coberta para, pelo menos, 50 (cinquenta) veículos pequenos e médios, incluindo uma área segura e interna ao terreno para realização de perícias criminais e descarga de materiais apreendidos. Para calcular a área da garagem utilizou-se a quantidade estimada de 20 m² para cada vaga, o que inclui a área destinada à circulação e manobra, resultando em uma área mínima aproximada, para 60 veículos, de 1.200 m². Como limite máximo, define-se a quantidade de 100 vagas (~2.000 m²), limite além do qual a unidade incorreria em subaproveitamento da área.

4.1.11.4. Projeção de paredes: estima-se em 5% da soma da área computável, áreas específicas e áreas técnicas, o que leva ao intervalo aproximado entre 76 m² e 101 m².

4.1.11.5. Abaixo, apresentam-se os dados supramencionados de forma resumida:

Cálculo das áreas mínimas e máximas (m²) - imóvel principal		
	Mínimo	Máximo
(a) Área computável (escritório + áreas de apoio)	1.008	1.344
(b) Área não computável - Áreas específicas	370	740
(c) Área não computável - Áreas técnicas - circulação - 10% de (a+b)	138	184
(d) Projeção de paredes - 5% de (a+b+c)	76	101
Total	1.592	2.369

Área não computável - Garagem (20 m² / vaga)		
	Mínimo	Máximo
Qtd vagas	60	100
Área m²	1.200	2.000

4.1.12. Conforme exposto, conclui-se que as áreas mínimas e máximas estimadas, referentes à área construída do imóvel principal destinado à sede da unidade interessada (DPF/SJK/SP), correspondem a 1.592 m² e 2.369 m², respectivamente, que podem ser dispostos em um ou mais pavimentos. Por sua vez, a área destinada à garagem está estimada entre 1.200 m² e 2.000 m², admitindo-se sua disposição em um ou mais níveis ou pavimentos.

4.1.13. Ademais, ressalta-se que, nos termos do § 3º do art. 16 da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022, será admitida a apresentação de imóveis com área diversa daquela estabelecida pela Administração como referência, desde que a exequibilidade da proposta seja devidamente comprovada por meio de estudo de leiaute. Tal previsão reforça o caráter estimativo dos parâmetros de área definidos neste estudo, os quais têm por finalidade orientar a prospecção de mercado e a identificação de soluções aptas a atender às necessidades da unidade.

4.2. Requisitos da contratação:

4.2.1. Considerando os dados informados nos itens anteriores, bem como as especificidades da unidade interessada, a equipe de planejamento verificou que o imóvel que atende às necessidades da unidade interessada deverá observar os seguintes requisitos:

4.2.1.1. Localizar-se na área urbana de São José dos Campos/SP. É desejável que o imóvel esteja situado próximo às instalações das Justiças Federal e Estadual no município. Essa proximidade favorecerá ações de cooperação nas atividades de polícia judiciária, em conformidade com o que propõe o Projeto de Transformação Organizacional da Polícia Federal (PF-80), especificamente em relação aos Programas Estratégicos;

4.2.1.2. Possuir área construída aproximada, exceto garagem (metragem útil das áreas de escritório e projeção de paredes): mínima de 1.592 m² e máxima de 2.369 m². Deverá comportar as áreas de uso comum, tais como banheiros, copas, hall de elevador (se houver), salas de máquinas, recepção, ambientes de trabalho dos servidores, depósitos, laboratórios, auditório, etc;

4.2.1.3. Existência de garagem interna com capacidade para, no mínimo, 60 (sessenta) veículos dos tipos hatch, sedan, SUV e caminhonete, devendo ao menos 50 (cinquenta) vagas estar localizadas em área coberta;

4.2.1.4. Por questões de segurança, uma vez que se trata de área sensível, que abrigará materiais apreendidos em geral (vestígios de crimes, drogas, armamentos e munições, mercadorias descaminhadas e contrabandeadas, veículos leves e pesados), além de viaturas policiais e equipamentos de alto valor comercial utilizados nos trabalhos policiais e administrativos desenvolvidos na Delegacia de Polícia Federal em São José dos Campos, além de arquivos físicos e digitais com informações policiais sigilosas, exclui-se dessa contratação a possibilidade de o imóvel pretendido fazer parte de condomínios. Porém, é aceitável a possibilidade de o imóvel possuir vizinhança contígua, desde que esteja devidamente separada por muros e disponha de dispositivos de segurança capazes de reduzir os riscos de eventuais invasões ou ações de vigilância indevida;

4.2.1.5. Estar com a infraestrutura adaptada às necessidades da Polícia Federal, totalmente concluída no momento da entrega das chaves e em condições de operação, em conformidade com projetos elaborados pelo contratado e aprovados pela Polícia Federal após estudo de leiaute a cargo do órgão interessado. Excepcionalmente, mediante justificativa do contratado e prévia análise e aprovação da Polícia Federal, poderá ser admitida a entrega parcial do imóvel, com determinadas áreas ainda pendentes de conclusão ou adequação, desde que não interrompam as atividades da Polícia Federal, não onerem os cofres públicos, nem entrem o atendimento à sociedade. Nessa hipótese, o prazo para conclusão das áreas remanescentes poderá ser de, no máximo, 6 (seis) meses, contados da entrega parcial, e o pagamento do objeto contratado será devido de forma proporcional à área efetivamente disponibilizada e recebida pela Polícia Federal, passando a incidir sobre a integralidade da área somente após a conclusão e entrega definitiva de todas as dependências previstas contratualmente;

4.2.1.6. Proximidade ao sistema de transporte público coletivo e atendimento pelos serviços públicos de fornecimento de água, energia elétrica, coleta de esgoto, coleta de lixo, acesso a sistema de telefonia e de internet banda larga;

- 4.2.1.7. Ainda em se tratando de localização, é necessário que o imóvel possua, dentro da razoabilidade, acesso facilitado à BR-116 (Rodovia Presidente Dutra), principal via de ligação entre São José dos Campos, a cidade de São Paulo e os demais municípios integrantes da circunscrição da DPF/SJK/SP. Tal requisito se justifica pela frequência de deslocamentos operacionais e administrativos realizados pela Polícia Federal por essa rodovia, bem como pela necessidade de facilitar o acesso da população dos municípios aos serviços públicos prestados presencialmente pela unidade policial interessada;
- 4.2.1.8. Atender às legislações vigentes de acessibilidade – NBR 9.050/2015, Lei nº 10.098/2000 e Lei nº 13.146/2015, além de outras normas técnicas eventualmente existentes, elaboradas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, quanto a requisitos mínimos de qualidade, utilidade, resistência e segurança, nos termos da Lei nº 4.150, de 21 de novembro de 1962;
- 4.2.1.9. Na data do recebimento pela Polícia Federal, o imóvel deve estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas, bem como dispor de “Habite-se” e atender integralmente às medidas de segurança contra incêndio exigidas pelo Corpo de Bombeiros, incluindo sistema de detecção e alarme de incêndio quando exigido pelas normas aplicáveis à edificação, devendo apresentar AVCB ou documento equivalente válido;
- 4.2.1.10. Todas as instalações deverão estar em conformidade com a legislação de posturas do município e legislação correlata;
- 4.2.1.11. Ausência de trincas que comprometam a sua estrutura, vazamentos e infiltrações;
- 4.2.1.12. O imóvel não poderá estar localizado em área sujeita a alagamentos recorrentes ou histórico conhecido de inundação;
- 4.2.1.13. O imóvel deverá possuir reservatório de água compatível com a ocupação prevista, observadas as normas técnicas aplicáveis;
- 4.2.1.14. Capacidade de carga elétrica compatível com os equipamentos da unidade, inclusive laboratórios, sistemas de climatização e CPD;
- 4.2.1.15. Existência de viabilidade técnica para contratação de enlaces dedicados e serviços de telecomunicações por fibra óptica;
- 4.2.1.16. O imóvel deverá estar com as pinturas externa e interna em ótimas condições, conforme os padrões de cores oficiais da Polícia Federal, bem como apresentar pisos, revestimentos e demais acabamentos em perfeito estado de conservação, sem danos, desgastes excessivos ou defeitos que comprometam a estética, a funcionalidade ou a segurança dos ambientes;
- 4.2.1.17. Estrutura preferencialmente de laje de concreto ou, na impossibilidade, revestimento de forro de forma que melhore o conforto acústico e térmico do imóvel;
- 4.2.1.18. As áreas de escritório, sejam individuais ou coletivas, além de áreas de espera, hall de entrada, copas, refeitórios, laboratórios, salas de reuniões, entre outras, deverão ser climatizadas, com os respectivos aparelhos de ar-condicionado adequados e em perfeitas condições de instalação e funcionamento, com Índice de Desempenho de Resfriamento Sazonal (IDRS) Classe "A" e tecnologia "inverter";
- 4.2.1.19. As salas e ambientes do imóvel deverão possuir iluminação artificial por lâmpadas de LED com luminosidade compatível com cada ambiente, bem como ventilação e iluminação natural, mediante a existência de janelas em quantidade e dimensões compatíveis com a área do ambiente, observadas as normas técnicas aplicáveis e as condições adequadas de conforto ambiental, exceto os ambientes que, por razões de segurança ou especificidade de uso, não demandem tais características, como a sala de armas, depósitos de materiais apreendidos, do Núcleo de Armas e do Núcleo Técnico-Científico;
- 4.2.1.20. Todas as janelas das áreas de escritório, salas administrativas, gabinetes, salas de reunião, auditório, laboratórios e demais ambientes de permanência prolongada deverão possuir sistema de controle da incidência de luz solar e de preservação da privacidade dos ambientes internos, tais como persianas, cortinas ou soluções equivalentes. O sistema adotado deverá ser compatível com as dimensões das janelas, estar em perfeito estado de conservação e funcionamento e ser confeccionado em material resistente, de fácil limpeza e manutenção;
- 4.2.1.21. Em caso de o imóvel possuir elevador(es), deverá haver previsão contratual da sua manutenção preventiva, corretiva e preditiva, sem ônus adicional para a Polícia Federal, para garantia do seu pleno funcionamento durante a vigência contratual;
- 4.2.1.22. O ambiente de instalação dos aparelhos de TIC (sala técnica) deverá ser refrigerado de forma diferenciada, com dois aparelhos ou, em se optando por ar-condicionado do tipo central, deverá possuir um aparelho adicional que funcionará como reserva, em razão da obrigatoriedade de não interrupção do funcionamento de tais aparelhos;
- 4.2.1.23. Possuir sistema de controle de acesso de entrada/saída de veículos com portões motorizados com abertura/fechamento por meio de controle remoto;
- 4.2.1.24. O imóvel principal deverá conter as seguintes instalações identificadas com plaquetas:

Relação mínima dos ambientes necessários		
Item	Nome da Sala/Ambiente	área aproximada (m²)
1	Recepção	55
2	Plantão	15
3	Núcleo Administrativo	10
4	Sala de espera (flagrante)	5
5	Alojamento plantão	9

6	Banheiro plantão	4,5
7	Sala de Identificação	12
8	NPA - chefe	13,5
9	Depósito NUARM	15
10	NUARM 1	40
11	NUARM 2	40
12	NUARM - chefe	12
13	Comissão de Vistoria	31
14	UCPQ	24
15	Refeitório 1	20
16	Sala de flagrantes	12
17	Núcleo de Operações	93
18	Núcleo de Operações - chefe	19
19	Sala de Armas	14
20	GCAP	52
21	GRCC	60
22	GINQ	60
23	NIP	43
24	Refeitório 2	16
25	NUTEC 1	94
26	NUTEC 2 - laboratório informática	41
27	NUTEC - Chefe	22
28	NUTEC - Depósito	15
29	UID	15
30	UID - Laboratório	12
31	UID - Depósito	3
32	Sala Técnica	12
33	Área de convivência	35
34	Sala de Descompressão	20
35	Auditório	100
36	DPF 1	15
37	DPF 2	15
38	DPF 3	15
39	DPF 4	15
40	DPF 5	15
41	DPF 6	15
42	DPF 7	15
43	DPF 8	15
44	Gabinete - chefe	30
45	Banheiro - Gab chefe	2,8
46	Gabinete - Sub-chefe	22
47	Copa	6
48	Arquivo central	20
49	Secretaria	27
50	Depósito de Materiais Apreendidos	40
51	Sala Estagiários	17

52	NUPROC 1	25
53	NUPROC 2	21
54	NUPROC - chefia	17
55	Oficial de Manutenção	10
56	Depósito Manutenção	7
57	Depósito Limpeza	7
58	Alojamento Masculino	9
59	Alojamento Feminino	9
60	Lavanderia	6
61	Sala Academia	40
62	Refeitório 3	24
63	Banheiros	90
64	Depósito NUTRAN	20
Total		1613,8

4.2.1.25. Estima-se que a Delegacia de Polícia Federal em São José dos Campos necessite de aproximadamente 64 salas/ambientes dentro do prédio, conforme tabela acima. Reitera-se que se trata apenas de um total aproximado, que poderá ser reajustado em seus tamanhos ou quantidade a depender das características físicas do imóvel. Com a definição do imóvel específico, que ocorrerá após a fase externa do processo, serão elaborados a cargo do contratado projetos definitivos ajustados ao prédio, os quais deverão ser executados antes da entrega do imóvel, em conformidade com estudo de leiaute da Polícia Federal;

4.2.1.26. Possuir pontos lógicos de dados e de energia elétrica em quantitativo adequado a cada ambiente, atendendo todos os usuários que trabalham no local e atendendo às normas técnicas vigentes. A infraestrutura de cabeamento estruturado destinada aos pontos lógicos de dados deverá ser, no mínimo, do padrão Categoria 6 (CAT6) ou superior, em conformidade com as normas técnicas ABNT NBR. De acordo com o levantamento de ambientes descrito na tabela do item 4.2.1.24 e as especificidades de cada ambiente de trabalho com relação ao número de estações de trabalho, servidores, equipamentos e periféricos, dentre outros elementos, estimam-se os seguintes quantitativos aproximados para todo o imóvel:

4.2.1.26.1. Número de tomadas de rede elétrica estabilizada: 488;

4.2.1.26.2. Número de pontos lógicos de dados: 277.

4.2.1.27. Com relação à identificação e comunicação visual, o imóvel deverá estar em conformidade com o Manual de Identificação e Comunicação Visual da Polícia Federal, observadas as diretrizes e projetos aprovados pela Administração. Tal exigência compreenderá, entre outros elementos, a identificação da fachada principal, totens e placas externas, sinalização direcional, placas de identificação de ambientes e setores, comunicação visual de atendimento ao público, sinalização de segurança e acessibilidade, bem como quaisquer outros elementos necessários à adequada padronização visual da unidade policial;

4.2.1.28. A divisão interna da área útil do prédio deverá ser feita com paredes de alvenaria, ou do tipo *drywall* com aproximadamente 10cm de espessura, ou outra forma eventualmente aprovada pela Polícia Federal quando da elaboração de projeto durante a fase externa do processo, a fim de que sejam criadas todas as áreas de escritório, áreas de apoio, áreas técnicas e áreas específicas necessárias para o pleno funcionamento da Unidade Policial, de forma que se garantam confortos térmico e acústico nos diversos ambientes;

4.2.1.29. Em razão da necessidade maior de segurança contra acesso não autorizado, a sala de armas, o depósito de materiais apreendidos, os depósitos do NUARM e do NUTEC e a sala de espera deverão necessariamente possuir estrutura reforçada, com paredes de alvenaria e laje, além de reforço nas portas de acesso, mediante a instalação de porta ou grade metálica de proteção, sendo os materiais empregados e o critério de segurança submetidos à aprovação da Polícia Federal quando da elaboração dos projetos do prédio;

4.2.1.30. As salas destinadas ao funcionamento do GINQ, GRCC, NIP e Auditório deverão possuir tratamento acústico complementar, de forma a garantir adequado isolamento sonoro em relação aos demais ambientes do imóvel, proporcionando condições compatíveis com a realização de entrevistas, oitivas, análise de áudios, reuniões sigilosas, atividades de inteligência e eventos institucionais;

4.2.1.31. Os laboratórios da Unidade de Identificação (UID) e do Núcleo Técnico-Científico (NUTEC) deverão ser dotados de infraestrutura compatível com as atividades desenvolvidas, incluindo sistema de exaustão, com proteção contra acesso indevido por meio de grades ou dispositivos equivalentes nas aberturas externas, adequado para remoção de vapores, gases, fumos e partículas eventualmente gerados durante os procedimentos laboratoriais, observadas as normas técnicas e de segurança aplicáveis;

4.2.1.32. Os depósitos de materiais apreendidos e do NUTEC deverão possuir sistema de exaustão mecânica adequado, com proteção contra acesso indevido por meio de grades ou dispositivos equivalentes nas aberturas externas, dimensionado para promover a renovação do ar e minimizar a concentração de odores, vapores ou outros agentes decorrentes da guarda dos materiais, observadas as normas técnicas e de segurança aplicáveis;

- 4.2.1.33. O estacionamento para veículos deverá possuir pavimentação adequada ao tráfego e estacionamento contínuo de veículos, com capacidade de suportar as cargas decorrentes da utilização normal da unidade, sendo admitidos blocos de concreto intertravado ou outras soluções construtivas equivalentes;
- 4.2.1.34. O imóvel deverá ter pé direito nos locais de permanência prolongada de, no mínimo, 2,70m, ou maior, se exigido pela legislação local e, nos demais ambientes, de acordo com o código de obras do município de São José dos Campos/SP;
- 4.2.1.35. As áreas molhadas deverão ter todas as suas paredes totalmente revestidas com cerâmica ou outro material que resista à umidade ou, de forma alternativa a ser aprovada pela Polícia Federal, que esse revestimento cerâmico atinja uma altura aproximada de 150 centímetros desde o piso, possibilitando que eventual ação de água e produtos químicos utilizados durante a limpeza desses ambientes não danifiquem as paredes;
- 4.2.1.36. Nos demais ambientes internos, as paredes, sejam de alvenaria de tijolos, blocos ou de *drywall*, poderão ser pintadas com tinta lavável dos tipos PVA, acrílicas, lisas, em cores claras (branca preferencialmente), de modo a melhorar a luminosidade do ambiente, ou possuírem outro revestimento de acordo com o projeto de arquitetura a ser aprovado pela Polícia Federal;
- 4.2.1.37. Por ser um imóvel que abrigará um órgão de segurança pública, todas as suas paredes externas deverão ser em alvenaria de tijolos maciços, blocos cerâmicos ou outros materiais a serem aprovados pela Polícia Federal. Eventuais fechamentos externos diversos desses, mas que façam parte da arquitetura do imóvel, como, por exemplo, fachadas envidraçadas, poderão ser aceitos desde que a Polícia Federal assim aprove quando da apresentação de projetos definitivos pelo contratado;
- 4.2.1.38. O recuo da fachada do prédio deverá, preferencialmente, possuir dimensões suficientes para possibilitar o projeto de diversas vagas (45° a 90°) para estacionamento de viaturas e de veículos do público em geral, inclusive com vagas destinadas a pessoas com deficiência;
- 4.2.1.39. As áreas destinadas a refeitórios e copas deverão dispor de bancada, torneira, cuba, revestimento nas paredes que resista à umidade, além de sistema de esgoto e encanamento de água potável para lavagem de utensílios e para instalação de bebedouro;
- 4.2.1.40. Sanitários e banheiros e lavanderia deverão conter os devidos equipamentos hidrossanitários;
- 4.2.1.41. Atender a NBR 5665/83 (cálculo de tráfego dos elevadores), caso o imóvel possua elevador;
- 4.2.1.42. Possuir Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas (SPDA) instalado e funcional, quando exigido pelas normas técnicas vigentes aplicáveis à edificação, devidamente mantido e em condições regulares de operação durante a vigência do contrato, inclusive com apresentação de laudo válido de inspeção e medição de aterramento;
- 4.2.1.43. O imóvel deverá ser de uso exclusivo da Polícia Federal, com terreno integralmente cercado por muro ou gradil. O perímetro do imóvel deverá ser dotado de cerca elétrica instalada em toda a sua extensão, em perfeito funcionamento e em conformidade com as normas técnicas aplicáveis, bem como de sistema de alarme perimetral integrado à cerca elétrica ou solução tecnológica equivalente, capaz de detectar e sinalizar tentativas de violação do perímetro;
- 4.2.1.44. O terreno do imóvel deverá possuir iluminação artificial que abranja toda a área interna e também o perímetro externo por se tratar de imóvel que abrigará órgão de segurança, inclusive responsável pela guarda de armamento, munição e custódia de provas materiais, veículos, entre outros;
- 4.2.1.45. As salas de atendimento ao público (Plantão e NUARM) e o ambiente de recepção, deverão possuir guichês ou balcões de atendimento;
- 4.2.1.46. O imóvel deverá dispor de local próprio para guarda e coleta de lixo;
- 4.2.1.47. O imóvel deverá possuir barreiras físicas que impeçam ou mitiguem a habitação de aves no seu interior;
- 4.2.1.48. O CONTRATADO deverá realizar manutenções corretivas e preventivas relacionadas ao prédio, quando decorrentes de seu processo construtivo e dos materiais empregados, bem como as decorrentes de eventuais vícios ou defeitos que venham a ser encontrados no edifício, em conformidade com a Lei 8.245/91 (Lei do inquilinato);
- 4.2.1.49. O CONTRATADO permanecerá responsável pelos vícios ocultos, defeitos estruturais e falhas construtivas preexistentes à entrega do imóvel;
- 4.2.1.50. O CONTRATADO deverá apresentar laudo estrutural e de conformidade das instalações elétricas quando solicitado pela Administração;
- 4.2.1.51. Deverá ser providenciada a entrega de todos os projetos atualizados da edificação.

5. Levantamento de Mercado

5.1. Justificativas sobre o modelo proposto

5.1.1. Após a análise das alternativas disponíveis para atendimento da necessidade de instalação da Delegacia da Polícia Federal em São José dos Campos, concluiu-se que a locação tradicional de imóvel é a solução mais adequada, eficiente e compatível com o interesse público, pelos motivos a seguir expostos.

5.1.1.1. Inviabilidade de compartilhamento de imóvel. A alternativa de compartilhamento de imóvel com outros órgãos ou entidades da Administração Pública Federal foi analisada e considerada inviável em razão das características institucionais e operacionais da Polícia Federal. A unidade desenvolve atividades de polícia judiciária, polícia administrativa, inteligência policial e segurança institucional, as quais demandam controle rigoroso de acesso, segregação de ambientes e proteção de informações sensíveis, incompatíveis com a utilização compartilhada de instalações.

5.1.1.2. Além disso, a unidade necessita de espaços específicos destinados à custódia e ao armazenamento de armas de fogo, munições, materiais apreendidos, equipamentos de uso restrito, vestígios de crimes e materiais sujeitos à perícia, bem como laboratórios técnicos que utilizam reagentes e produtos químicos, exigindo condições especiais de segurança, controle ambiental e acesso restrito. Tais ambientes demandam observância de protocolos próprios de segurança orgânica e institucional, bem como para preservação da cadeia de custódia, cuja implementação e fiscalização seriam significativamente dificultadas em imóvel compartilhado.

5.1.1.3. Adicionalmente, a existência de sistemas próprios de monitoramento, proteção física, controle de acesso, armazenamento de documentos sigilosos e tratamento de informações classificadas reforça a necessidade de ocupação exclusiva do imóvel, de modo a preservar a segurança institucional, a eficiência administrativa e a continuidade das atividades finalísticas desempenhadas pela unidade. Dessa forma, conclui-se pela inviabilidade técnica, operacional e de segurança do compartilhamento do imóvel com outros órgãos ou entidades da Administração Pública Federal.

5.1.1.4. Inviabilidade de construção em terreno próprio da União. A alternativa de construção de imóvel próprio foi considerada, porém verificou-se que tal solução demandaria etapas adicionais de planejamento, elaboração de projetos, licenciamento, previsão orçamentária e financeira com valor de investimento alto, além de etapas legais e aprovações internas e externas ao órgão, elementos que resultariam em prazo significativamente superior ao necessário para atendimento da demanda administrativa identificada, sendo portanto uma opção a ser planejada no médio ou longo prazo.

5.1.1.5. Inadequação da solução Built to Suit (BTS). A contratação na modalidade Built to Suit (BTS) não se mostra a alternativa mais oportuna no presente caso. Embora possibilite a construção de imóvel sob medida para as necessidades da Administração, essa modalidade pressupõe a elaboração de projeto específico e a execução de obra pelo futuro locador, caracterizando uma solução de médio a longo prazo. Dessa forma, o prazo necessário para desenvolvimento dos projetos, obtenção de licenças e construção do empreendimento não atende à necessidade atual de disponibilização do imóvel, tornando a alternativa menos adequada quando comparada à locação de imóvel já existente e apto à ocupação em prazo reduzido.

5.1.1.6. Inexistência de imóvel da União passível de destinação. Também foi avaliada a possibilidade de utilização de imóvel pertencente à União mediante destinação pela Secretaria do Patrimônio da União (SPU). Entretanto, conforme documento anexo de consulta ao Sistema de Patrimônio da União, não foram identificados imóveis disponíveis no município que possuam localização, área, configuração física, infraestrutura e demais características compatíveis com os requisitos operacionais e administrativos necessários ao funcionamento da Delegacia da Polícia Federal. Assim, a alternativa mostrou-se inviável para atendimento da necessidade identificada.

5.1.1.7. O modelo de locação com facilities foi descartado por contemplar a contratação conjunta de serviços operacionais e de suporte, tais como limpeza, vigilância, recepção, controle de acesso e administração predial, os quais não guardam relação direta com o objeto principal pretendido. Tais serviços já são objeto de contratações específicas da Administração ou demandam gestão direta pelo órgão, especialmente em razão das peculiaridades das atividades policiais desenvolvidas na unidade. A contratação desses serviços de forma segregada permite maior controle administrativo, melhor definição dos níveis de serviço, maior competitividade entre fornecedores especializados e maior flexibilidade para adequação das contratações às necessidades institucionais ao longo da vigência contratual.

5.1.1.8. Conclui-se, portanto, que a locação tradicional de imóvel já existente apresenta-se como a solução mais adequada, por possibilitar o atendimento da demanda em prazo compatível com as necessidades institucionais, com menor complexidade de implantação, maior flexibilidade administrativa e sem a necessidade de elevados investimentos iniciais em construção ou adaptação de imóveis próprios.

5.2. Levantamento preliminar de mercado

5.2.1. Pela natureza peculiar da contratação, vez que cada edificação possui características específicas, não foi possível realizar pesquisa ao Pannel de Preços (inciso I, do art. 5º da Instrução Normativa SEGES/ME nº 65, de 07 de julho de 2021). Por essa razão, não foram encontradas contratações similares de outros entes públicos, em execução ou concluídos no período de 1 (um) ano anterior à data da pesquisa de preços (Inciso II, do art. 5º da IN SEGES/ME nº 65/2021).

5.2.2. Também não se vislumbrou a possibilidade de pesquisa publicada em mídia especializada ou sítios eletrônicos especializados, em razão dos requisitos mínimos específicos do imóvel prospectado (Inciso III, do art. 5º da IN SEGES/ME nº 65/2021).

5.2.3. Por fim, restou a possibilidade de efetuar a pesquisa com fornecedores (Inciso IV, do art. 5º da IN SEGES/ME nº 65/2021), por meio do encaminhamento de ofícios a imobiliárias situadas no município, sendo obtidos os seguintes valores:

IMOBILIÁRIA	Localização	Área Construída (m²)	Valor total mensal (aluguel e IPTU)	Valor/m²
Geração Imóveis	Av. Jorge Zarur, 4000, Bosque Imperial (Shopping do carro)	7.500	R\$ 250.000,00	R\$ 33,33
Movaes Imóveis	Av Nelson D`avila / R Eugenio Bonadio, centro	3.000	113.120,00	R\$ 37,71
	R. SÍRIA, 25, Jd. Oswaldo			

Geração Imóveis	Cruz (hotel Faro)	6.500	R\$ 250.000,00	R\$ 38,46
Mediator Global Imóveis	Av. Alfredo Ignácio Nogueira Penido, 678, Jd. Aquarius	2.783,5	107.410,72	R\$ 38,59
Pirâmide Imóveis	R. Vasomiro Malaquias de Barros, 67, Jd. Satélite	4.000	182.966,85	R\$ 45,74

- 5.2.4. De acordo com as respostas recebidas, imóveis comerciais do porte do pretendido pela unidade interessada são comercializados atualmente pelo preço de R\$ 38,76 mensais por metro quadrado de área construída (média dos valores constantes do item 5.2.3), o que, globalmente, geraria um preço de aluguel mensal mínimo aproximado de R\$ 108.218,00 (cento e oito mil, duzentos e dezoito reais), valor que é resultado da multiplicação do valor médio obtido (R\$ 38,76) pela área construída mínima de 2.792 m² informada nos itens 4.1.12 (1.592 m² referentes à área principal do imóvel somada a área aproximada mínima de 1.200 m² de estacionamento).
- 5.2.5. Com relação ao método para cálculo da estimativa da contratação supramencionado, pontua-se que o preço estimado mensal por metro quadrado foi calculado por meio da metodologia da média aritmética dos valores obtidos na pesquisa de mercado, tendo em vista que os valores por metro quadrado informados pelas imobiliárias consultadas apresentam reduzida dispersão e são relativamente próximos entre si. Nessa situação, a utilização da média constitui metodologia adequada e apta a refletir de forma mais fidedigna o valor praticado no mercado imobiliário local, permitindo a obtenção de estimativa mais aderente à realidade para fins de planejamento da contratação.
- 5.2.6. Informa-se que a consulta foi enviada por meio de ofícios a imobiliárias situadas em São José dos Campos, contemplando apenas requisitos mínimos relacionados à área construída, disponibilidade jurídica do imóvel, localização em área urbana servida por transporte público e atendimento às normas técnicas legalmente exigidas, atentando-se para não restringir excessivamente o universo de potenciais ofertas existentes no mercado imobiliário local.
- 5.2.7. Tal procedimento foi adotado em razão do caráter preliminar do presente levantamento, cujo objetivo principal consiste em obter parâmetros estimativos de valor para subsidiar o planejamento da contratação, bem como verificar a existência de imóveis potencialmente aptos a atender à necessidade administrativa identificada, permitindo aferir a viabilidade de prosseguimento do processo de contratação, considerando que os requisitos e exigências específicas serão detalhadamente estabelecidos no Termo de Referência e submetidas ao mercado por meio de eventual Chamamento Público.
- 5.2.8. Conforme consta no processo SEI nº 08514.002177/2026-18, foram encaminhados ofícios de consulta às seguintes imobiliárias: M Vituzzo (SEI 146113731), Grupo Kaza (SEI 146133440), Imóveis Aquarius (SEI 146133640), Pirâmide (SEI 146133697), Maciel (SEI 146133746), Riccio (SEI 146133932), Geração Imóveis (SEI 146133952), Imóveis SJC (SEI 146133792), IMOV (SEI 146133985), Movae (SEI 146133999), Nova Freitas (SEI 146134159), Novellis (SEI 146134179), Mediator (SEI 146196501).
- 5.2.9. Deve-se destacar que, em que pese tenha sido realizada a mencionada pesquisa de preços no mercado imobiliário local, a verificação da viabilidade de atendimento de cada imóvel ofertado será analisada somente após eventual edital de chamamento público a ser autorizado pelo Superintendente Regional da PF em São Paulo. Além disso, destaca-se a importância de que o critério de avaliação em eventual competição entre interessados não leve em conta estritamente o valor do metro quadrado da área construída, critério este que poderia gerar obrigação financeira à Polícia Federal superior à minimamente necessária ao atendimento da demanda. A título de exemplo, uma oferta de imóvel com área construída maior do que a minimamente necessária para a unidade interessada poderia apresentar um preço de locação, por metro quadrado, inferior aos demais, no entanto, apresentando um preço global superior aos dos demais interessados. Sendo assim, para evitar esse risco, foram estimados os limites referenciais de áreas construídas mencionados no item 4.1.12.
- 5.2.10. Ademais, informa-se que o levantamento de mercado deve ser considerado apenas como referência, visto que ofertas de imóveis para o presente processo podem sofrer alterações em seus valores, em razão das adequações necessárias ao atendimento dos requisitos técnicos exigidos no Termo de Referência.
- 5.2.11. Todos os ofícios citados e as respostas encaminhadas constam em anexo no processo referenciado neste Estudo Técnico Preliminar.

6. Descrição da solução como um todo

- 6.1. A solução para atendimento da demanda será a locação de um imóvel pronto, utilizando-se do modelo de locação tradicional previsto na Instrução Normativa SEGES/ME Nº 103, DE 30 DE DEZEMBRO DE 2022, conforme justificado no item "5".
- 6.2. O regime de execução do objeto contratual deverá ser o de prestação de serviços sem investimentos, haja vista tratar-se de proposta de modelo de locação tradicional, conforme disposto no Art. 8º da Instrução Normativa SEGES/ME Nº 103, DE 30 DE DEZEMBRO DE 2022.
- 6.3. Salienta-se que, embora o modelo proposto neste estudo (locação tradicional) venha a prever determinadas obrigações acessórias do locador relacionadas exclusivamente à conservação e funcionalidade da edificação, tais como manutenção preventiva e corretiva de elevadores (quando houver), do Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas (SPDA), tais obrigações possuem natureza patrimonial e estão diretamente relacionadas à preservação das condições de uso do imóvel, não se confundindo com os serviços operacionais característicos do modelo de locação com facilities. Dessa forma, a inclusão dessas responsabilidades no contrato não altera a natureza jurídica da contratação nem descaracteriza o enquadramento da solução como locação tradicional.

6.4. Considerando o interesse da Administração em dispor de prazo adequado para a instalação de mobiliários, equipamentos, sistemas de tecnologia da informação, recursos de segurança institucional e demais adequações operacionais necessárias ao pleno funcionamento da unidade, poderá ser prevista no Termo de Referência a concessão de período de carência de até 30 (trinta) dias para efeitos financeiros, contado a partir da entrega das chaves pelo LOCADOR e do respectivo recebimento pelo LOCATÁRIO. Durante esse período, não será devido o pagamento de aluguel, iniciando-se a cobrança a partir do 31º (trigésimo primeiro) dia de ocupação do imóvel, caso tal condição venha a ser pactuada entre as partes.

6.5. Com relação à verificação da adequação de imóveis aos requisitos elencados no Termo de Referência ou no edital de chamamento público, deverá ser observado o procedimento de estudo de leiaute previsto na Instrução Normativa mencionada no item 6.1, segundo a qual a proposta selecionada será submetida a estudo específico para tal finalidade. Para a realização desse estudo, será promovida visita técnica ao imóvel objeto da proposta, com a finalidade de levantar as informações necessárias à avaliação de sua adequação às necessidades institucionais da Polícia Federal.

6.6. O estudo de leiaute deverá fornecer elementos que permitam avaliar se a distribuição dos espaços físicos proporciona adequada otimização, funcionalidade, conforto e integração entre os ambientes, bem como análise de riscos da Polícia Federal relacionados às atividades de segurança pública e inteligência policial, considerando, dentre outros aspectos: a capacidade e as características das instalações existentes; a melhor logística entre os diferentes setores da unidade e sua relação com a mobilidade urbana; as condições de acesso e circulação de pessoas; a acessibilidade dos espaços em conformidade com a legislação vigente; a observância das rotas de fuga e demais exigências do Corpo de Bombeiros; e a existência de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) ou Certificado de Licença do Corpo de Bombeiros (CLCB), quando aplicável.

6.7. O resultado do estudo de leiaute subsidiará a decisão da Administração quanto à viabilidade de realizar processo licitatório ou o processo de contratação direta, por inexigibilidade de licitação.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

7.1. O prazo de vigência contratual inicial deverá ser preferencialmente de 5 (cinco) anos, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos.

7.2. A adoção de prazo contratual mais extenso justifica-se pelas características específicas da contratação, que envolve a instalação da sede de uma unidade da Polícia Federal e demanda significativa mobilização administrativa, operacional e logística. A transferência de sede compreende o deslocamento de servidores, mobiliário, equipamentos de tecnologia da informação, armamentos, munições, materiais apreendidos, arquivos físicos e digitais, laboratórios especializados e demais estruturas indispensáveis ao funcionamento da unidade, exigindo planejamento complexo e elevados custos operacionais.

7.3. Nesse contexto, a fixação de vigência inicial de cinco anos, com possibilidade de prorrogação, busca assegurar a continuidade dos serviços públicos prestados pela unidade, evitar sucessivas mudanças de sede em curtos intervalos de tempo, reduzir custos administrativos e operacionais decorrentes de novas contratações e proporcionar maior eficiência na utilização dos recursos públicos.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 108.218,00

8.1. Os preços por metro quadrado foram calculados dividindo-se o valor total de cada proposta (incluindo o Imposto Predial e Territorial Urbano) pela área construída dos imóveis. Assim, foram obtidos os valores estimativos de R\$ 108.218,00 (mensal) e de R\$ 6.493.075 (para o período total de contrato - 5 anos), conforme destacado no item 5.2.4.

8.2. Com base nos dados fornecidos pelas corretoras consultadas, bem como fotos dos imóveis enviadas, conclui-se que não há imóvel que preencha, de forma imediata, todas as exigências já descritas no item "4" deste estudo preliminar.

8.3. Não são previstos custos específicos de desmobilização ao término da contratação, tampouco de restituição do imóvel ao locador, uma vez que as atividades eventualmente necessárias para a retirada de mobiliário, equipamentos, materiais e demais bens patrimoniais da Polícia Federal poderão ser executadas por meio de contratos de prestação de serviços já existentes no âmbito da Administração, não se identificando a necessidade de contratação adicional para essa finalidade.

8.4. Da mesma forma, não são previstos custos de adaptação inicial do imóvel por parte da Polícia Federal, considerando que, conforme disposto no item 4.2.1.5 deste Estudo, o imóvel deverá ser entregue pelo locador em condições plenas de utilização e operação, atendendo integralmente aos requisitos técnicos, operacionais, de segurança, acessibilidade e infraestrutura elencados no Termo de Referência, em conformidade com o item 4.2 deste ETP.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

9.1. A presente contratação será tratada em único item, visando à formalização de procedimento administrativo (aluguel) para a locação da Sede da Delegacia de Polícia Federal em São José dos Campos, desde que atenda aos requisitos do Termo de Referência.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

10.1. Não se faz necessária a realização de contratações correlatas e/ou interdependentes para que o objetivo desta contratação seja atingido.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

11.1. O Plano Estratégico da Polícia Federal – 2024/2027, instituído pela RESOLUÇÃO CG/PF N° 007, DE 27 DE MAIO DE 2024, prevê como métricas de topo dentro do objetivo estratégico do eixo de polícia administrativa a eficiência no atendimento ao usuário, a aproximação à comunidade e a participação da sociedade civil. Por outro lado, o objetivo estratégico do eixo de pessoas e estrutura prevê as métricas de inovação institucional, eficiência nos serviços e produtos de TIC e eficiência nas contratações.

11.2. Sendo assim, a contratação proposta está contemplada no Plano Estratégico da Polícia Federal.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

12.1. Atender à necessidade pública, assegurando o funcionamento das atividades meio e finalísticas do órgão, de modo que sua interrupção comprometeria a prestação de um serviço público e o cumprimento da missão institucional.

12.2. Vantagem para a Administração que requer estrutura com aparato mínimo para proporcionar condições dignas de trabalho, de eficiência para servidores e terceirizados e conforto para o público externo.

12.3. Aprimoramento e modernização da capacidade operacional da Polícia Federal, em alinhamento ao PF 80.

13. Providências a serem Adotadas

13.1. Promover a abertura de chamamento público para que propostas sejam devidamente analisadas. Outrossim, não existem imóveis pertencentes à União no município da unidade interessada que atendam às necessidades e peculiaridades atinentes aos serviços públicos prestados.

14. Possíveis Impactos Ambientais

14.1. Como requisitos básicos para a contratação, o eventual CONTRATADO deverá adotar em seus procedimentos os seguintes critérios de sustentabilidade:

14.1.1. Racionalizar o uso de substâncias potencialmente tóxicas ou poluentes, informando, se for o caso, o tratamento adotado para o recolhimento dos resíduos;

14.1.2. Substituir as substâncias tóxicas por outras atóxicas ou de menor toxicidade;

14.1.3. Separar e acondicionar em recipientes adequados para destinação específica a todos os produtos utilizados para a manutenção, limpeza e conservação do local, demonstrando os procedimentos utilizados para o recolhimento adequado dos materiais;

14.1.4. Manter critérios especiais e privilegiados para aquisição de produtos e equipamentos que apresentem eficiência energética e redução de consumo de energia, classificados pelo Selo Procel de Economia de Energia (um instrumento promocional do Procel – Programa Nacional de Conservação de Energia Elétrica coordenado pelo Ministério das Minas e Energia), que comprova a eficiência energética;

14.1.5. Priorizar o emprego de mão de obra, materiais, tecnologias e matérias-primas de origem local na execução dos serviços;

14.1.6. Providenciar o recolhimento dos materiais inservíveis e dos recipientes de tintas, vernizes, óleos e solventes originários dos serviços executados, para posterior repasse às empresas industrializadoras, responsáveis pela reciclagem ou reaproveitamento dos mesmos, ou destinação final ambientalmente adequada, demonstrando os procedimentos utilizados para o recolhimento adequado dos materiais;

14.1.7. Promover a Eficiência Energética por meio de ações que contemplem a redução do desperdício de energia elétrica advindo da ineficiência dos processos e/ou equipamentos nas instalações das unidades atendidas da PF. Essas ações devem contemplar quando da substituição de equipamentos, por outros com melhor rendimento nos sistemas de iluminação, força motriz, dentre outros. Em suma, qualquer sistema, contanto que comprovada a Eficiência Energética gerada de acordo com as premissas da Agência Nacional de Energia Elétrica - ANEEL;

14.1.8. O CONTRATADO deverá estabelecer, em comum acordo com a CONTRATANTE, procedimentos e rotinas voltadas ao monitoramento e melhoria contínua da eficiência energética e hidráulica da edificação e de seus equipamentos;

14.1.9. Os materiais empregados pelo CONTRATADO deverão atender à melhor relação entre custos e benefícios, considerando-se os impactos ambientais, positivos e negativos, associados ao produto;

14.1.10. A qualquer tempo a CONTRATANTE poderá solicitar ao CONTRATADO a apresentação de relação com as marcas e fabricantes dos produtos e materiais utilizados, que devem ser os mesmos ou similar aos instalados nas unidades da PF, podendo vir a solicitar a substituição de quaisquer itens por outros, com a mesma finalidade, considerados mais adequados do ponto de vista dos impactos ambientais.

15. Declaração de Viabilidade

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

15.1. Justificativa da Viabilidade

15.1.1. A viabilidade técnica da solução decorre da existência, no mercado imobiliário do município de São José dos Campos, de ofertas de imóveis que, em tese, apresentam características compatíveis com os requisitos mínimos estabelecidos neste estudo, conforme demonstrado no levantamento preliminar de mercado realizado junto a imobiliárias da região. A efetiva compatibilidade dos imóveis ofertados será verificada oportunamente por meio de eventual chamamento público, visitas técnicas, estudo de leiaute e demais procedimentos previstos na legislação aplicável.

15.1.2. A viabilidade administrativa da contratação também se encontra demonstrada pela experiência institucional da Polícia Federal no Estado de São Paulo, que já utiliza com êxito o modelo de locação tradicional para instalação e funcionamento de outras unidades policiais, evidenciando a adequação da solução proposta para atendimento das necessidades operacionais, administrativas e de segurança da Instituição.

15.1.3. A viabilidade jurídica da contratação também se encontra demonstrada. A solução proposta encontra amparo na Lei nº 14.133/2021, especialmente nas disposições relativas à locação de imóveis pela Administração Pública, bem como na Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022, que disciplina os procedimentos para locação de imóveis no âmbito da Administração Pública Federal direta, autárquica e fundacional. Nesse sentido, não se identificam óbices jurídicos à continuidade do processo, permanecendo sua formalização condicionada ao atendimento dos requisitos legais e regulamentares aplicáveis às etapas subsequentes do procedimento.

15.1.4. Sob o aspecto da eficiência, eficácia e efetividade administrativas, a solução proposta mostra-se adequada por possibilitar a disponibilização de imóvel compatível com as necessidades atuais e futuras da Delegacia de Polícia Federal em São José dos Campos, em prazo compatível com a demanda institucional e sem a necessidade de elevados investimentos iniciais para aquisição ou construção de imóvel próprio. Além disso, a contratação permitirá, em curto prazo, a ampliação da capacidade operacional da unidade, a melhoria das condições de trabalho dos servidores e colaboradores, o adequado atendimento ao público, o incremento da segurança institucional e a disponibilização de ambientes compatíveis com as atividades de polícia judiciária, polícia administrativa, inteligência policial e perícia criminal.

15.1.4.1. A contratação por locação também se mostra conveniente para a Administração, uma vez que permite o atendimento da necessidade institucional, reduzindo significativamente o tempo necessário para disponibilização das novas instalações quando comparada a alternativas como construção de imóvel próprio ou contratação na modalidade *built to suit*. A solução proposta possibilita, ainda, maior flexibilidade administrativa para adequação da infraestrutura às necessidades da unidade ao longo da execução contratual, preservando a continuidade dos serviços prestados à sociedade.

15.1.4.2. Quanto à oportunidade da contratação, verifica-se que o atual imóvel ocupado pela unidade apresenta limitações físicas e estruturais que comprometem a adequada acomodação do efetivo, dos equipamentos, dos materiais apreendidos e dos ambientes especializados necessários ao desenvolvimento das atividades policiais e administrativas. Nesse contexto, a contratação revela-se oportuna por permitir a correção dessas deficiências em momento compatível com as necessidades presentes e futuras da unidade, evitando o agravamento das restrições operacionais atualmente existentes e contribuindo para o aprimoramento da capacidade institucional da Polícia Federal.

15.1.4.3. Ademais, a oportunidade da contratação é reforçada pela perspectiva de crescimento da demanda por serviços públicos prestados pela unidade, bem como pela necessidade de planejamento de longo prazo das instalações institucionais, permitindo que a Administração adote solução compatível com a evolução esperada do efetivo e das atividades desempenhadas, em observância aos princípios da eficiência, do planejamento e da continuidade do serviço público.

15.1.5. Dessa forma, conclui-se que a solução proposta atende ao interesse público, apresenta viabilidade técnica, administrativa e jurídica e possui potencial para proporcionar benefícios concretos à prestação dos serviços públicos desempenhados pela Polícia Federal, conforme prevê o Plano Estratégico da Polícia Federal – 2024/2027, instituído pela RESOLUÇÃO CG/PF Nº 007, DE 27 DE MAIO DE 2024.

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](#).

MARIANA PARANHOS CALDERON

Delegada de Polícia Federal



Assinou eletronicamente em 18/06/2026 às 21:28:45.

KLEIVE FERNANDO FERREIRA ROSSI

Agente Administrativo



Assinou eletronicamente em 18/06/2026 às 19:00:47.

WYVERTGHON ROBERTO NAMI SCHORNOBAY

Agente de Polícia Federal



Assinou eletronicamente em 18/06/2026 às 18:53:10.

BRUNO ALTOE DUAR

Perito Criminal Federal



Assinou eletronicamente em 18/06/2026 às 18:52:51.

RENATO GARRIDO LEAL MARTINS

Perito Criminal Federal



Assinou eletronicamente em 18/06/2026 às 20:20:28.