

SUPERINTENDENCIA REG.DEP.POLICIA FEDERAL - SP

Termo de Referência 31/2026

Informações Básicas

Número do artefato	UASG	Editado por	Atualizado em
31/2026	200360-SUPERINTENDENCIA REG.DEP.POLICIA FEDERAL - SP	KLEIVE FERNANDO FERREIRA ROSSI	29/07/2026 12:15 (v 0.6)

Status
ASSINADO

Outras informações

Categoria	Número da Contratação	Processo Administrativo
III – locação/Locação de imóveis	32/2026	08514.001816/2026-10

1. DO OBJETO

Prospecção do mercado imobiliário no município de São José dos Campos/SP, com vistas à futura contratação de locação tradicional de imóvel para instalação da Delegacia de Polícia Federal em São José dos Campos/SP, mediante coleta de propostas técnicas de imóvel não residencial urbano que atendam aos requisitos mínimos especificados neste anexo.

2. JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

2.1. 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.

2.2. 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 4 Peritos Criminais Federais para atender às 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.

2.3. 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.

2.4. 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.

2.5. 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.

2.6. Sendo assim, o presente processo 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. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS E QUANTITATIVO

3.1. A equipe de planejamento verificou que o imóvel que atenda às necessidades da unidade interessada deverá observar os seguintes requisitos, além daqueles listados no Caderno Técnico de Especificações (anexo I):

3.1.1. 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;

3.1.2. 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;

3.1.3. 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;

3.1.4. 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 devidamente separada por muros e possua dispositivos de segurança capazes de reduzir riscos de eventuais invasões ou vigilâncias não autorizadas;

3.1.5. 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, conforme medição constante de relatório técnico elaborado pela Administração, passando a incidir sobre a integralidade da área somente após a conclusão e entrega definitiva de todas as dependências previstas contratualmente;

3.1.6. Estar próximo ao sistema de transporte público coletivo e ser atendido 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;

3.1.7. 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;

3.1.8. 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;

- 3.1.9. 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;
- 3.1.10. Todas as instalações deverão estar em conformidade com a legislação de posturas do município e legislação correlata;
- 3.1.11. Ausência de trincas que comprometam a sua estrutura, vazamentos e infiltrações;
- 3.1.12. O imóvel não poderá estar localizado em área sujeita a alagamentos recorrentes ou histórico conhecido de inundação;
- 3.1.13. O imóvel deverá possuir reservatório de água compatível com a ocupação prevista, observadas as normas técnicas aplicáveis;
- 3.1.14. Capacidade de carga elétrica compatível com os equipamentos da unidade, inclusive laboratórios, sistemas de climatização e CPD;
- 3.1.15. Existência de viabilidade técnica para contratação de enlaces dedicados e serviços de telecomunicações por fibra óptica;
- 3.1.16. 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;
- 3.1.17. Estrutura preferencialmente de laje de concreto ou, na impossibilidade, revestimento de forro de forma que melhore o desempenho acústico e térmico do imóvel;
- 3.1.18. As áreas de escritório, sejam individuais ou coletivas, além de áreas de espera, hall de entrada, copas, refeitórios, laboratórios, salas de reunião, 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";
- 3.1.19. 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;
- 3.1.20. 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;
- 3.1.21. 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 garantir seu pleno funcionamento durante a vigência contratual;
- 3.1.22. 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 necessidade de funcionamento ininterrupto desses equipamentos;
- 3.1.23. Possuir sistema de controle de acesso de entrada/saída de veículos com portões motorizados com abertura/fechamento por meio de controle remoto;
- 3.1.24. 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. VALOR ESTIMADO E ORÇAMENTO

4.1. O valor da contratação será obtido por meio da prospecção do mercado imobiliário, e do processo de Chamamento Público. Através desse processo, será possível identificar a oferta de imóveis que atendem aos requisitos apresentados neste Termo de Referência e no Caderno de Especificações (Anexo I).

4.2. A partir do resultado da avaliação do imóvel ofertado e caso aceito pelo órgão público proponente, o imóvel será submetido ao laudo de avaliação. Em seguida, será emitida a Declaração de Disponibilidade Orçamentária, bem como a autorização para a contratação e demais exigências legais a serem observadas neste processo.

5. CRITÉRIOS DE ACEITAÇÃO

5.1. Caso se encontre apenas um imóvel em condições de atender a presente contratação direta pela Superintendência Regional da Polícia Federal em São Paulo, a Administração poderá optar pela inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133, de 2021.

5.2. Caso se identifique mais de um imóvel em condições de atender à Superintendência Regional da Polícia Federal em São Paulo o procedimento de prospecção servirá de respaldo para a tomada de decisão referente à realização do certame licitatório.

6. CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO IMÓVEL

6.1. A proposta deverá possuir, de forma expressa, as especificações do objeto em razão das exigências deste Termo de Referência, Caderno de Especificações, o prazo de entrega do imóvel com as adaptações solicitadas e a identificação dos responsáveis legais para assinatura do contrato.

6.2. Será aceita proposta que comprovar o atendimento das exigências mínimas deste Termo de Referência e das especificações contidas no Caderno de Especificações e demais apêndices. Para aceitação, a proposta deverá ser complementada com a planta de localização do terreno, planta baixa da benfeitoria e cópia do registro de imóveis.

7. CRITÉRIOS DE HABILITAÇÃO

7.1. Além da documentação relativa à proposta comercial serão consultados os seguintes documentos:

7.1.1. Certidão de Regularidade do FGTS; 7.1.2. Certidão negativa de Débito com o INSS;

7.1.3. Certidão Negativa de Débito com a Receita Federal;

7.1.4. CNDT – Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;

7.1.5. CEIS – Portal da Transparência;

7.1.6. CADIN – no SIAFI; e

7.1.7. Certidões que comprovem a regularidade perante as Fazendas Estadual, Distrital e Municipal do domicílio ou sede do Contratado.

8. PRAZOS

8.1. A Superintendência Regional da Polícia Federal em São Paulo 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 5 (cinco) anos.

8.1.1. A vigência do contrato poderá, por interesse das partes, ser prorrogada por períodos sucessivos, nos termos do art. 3º da Lei nº 8.245, de 1991 e da Lei nº 14.133, de 2021.

8.2. A Delegacia de Polícia Federal em São José dos Campos, por intermédio da celebração de contratação direta pela Superintendência Regional da Polícia Federal em São Paulo, pretende entrar no imóvel no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias a partir da assinatura do termo de contrato, ficando a cargo do futuro LOCADOR a disponibilização do imóvel devidamente configurado com toda a infraestrutura, materiais, serviços terceirizados e documentos especificados neste Termo de Referência e Caderno Técnico de Especificações, além daqueles exigidos pela legislação específica.

8.3. Após a assinatura do contrato, caberá ao LOCADOR, no prazo de 15 (quinze) dias, elaborar o leiaute e os projetos definitivos, os quais deverão ser aprovados pela Polícia Federal.

8.4. A locação contará com período de carência de 30 (trinta) dias para efeitos financeiros, contado a partir da entrega das chaves pelo LOCADOR e respectivo recebimento pelo LOCATÁRIO, condicionado ao atendimento das exigências previstas neste Termo de Referência. Durante esse período, não será devido o pagamento de aluguel, iniciando-se os efeitos financeiros a partir do 31º (trigésimo primeiro) dia contado da entrega das chaves.

8.5. Os reajustes sobre o preço seguirão os seguintes critérios:

8.5.1. Os preços inicialmente contratados são fixos e irrevogáveis no prazo de um ano contado da data da avaliação do imóvel.

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

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

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

8.5.5. Nas aferições finais, o índice utilizado para reajuste será, obrigatoriamente, o definitivo.

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

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

8.5.8. O reajuste será realizado por apostilamento.

8.6. Os critérios de sustentabilidade são aqueles previstos nas especificações do objeto e/ou obrigações da contratada e/ou no edital como requisito previsto em lei especial, além dos seguintes procedimentos, os quais deverão ser adotados pelo CONTRATADO:

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

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

8.6.3. 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;

8.6.4. 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;

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

8.6.6. 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;

8.6.7. 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;

8.6.8. 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;

8.6.9. 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;

8.6.10. 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 similares 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.

9. DISPOSIÇÕES FINAIS

9.1. As especificações mínimas exigidas para ofertar imóvel encontram-se no item 3 e no Anexo I (Caderno de Especificações) deste Termo de Referência.

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

9.3. As informações contidas neste Termo de Referência não são classificadas como sigilosas [exceto o custo estimado da contratação, que possui caráter sigiloso até o julgamento das propostas].

São José dos Campos, 29 de Julho de 2026.

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](#).

MARIANA PARANHOS CALDERON

Equipe de apoio



Assinou eletronicamente em 29/07/2026 às 11:12:22.

BRUNO ALTOE DUAR

Equipe de apoio



Assinou eletronicamente em 29/07/2026 às 09:50:08.

KLEIVE FERNANDO FERREIRA ROSSI

Equipe de apoio



Assinou eletronicamente em 29/07/2026 às 09:32:40.

RENATO GARRIDO LEAL MARTINS

Equipe de apoio



Assinou eletronicamente em 29/07/2026 às 12:15:28.

WYVERTGHON ROBERTO NAMI SCHORNOBAY

Equipe de apoio



Assinou eletronicamente em 29/07/2026 às 09:47:51.

Lista de Anexos

Atenção: Apenas arquivos nos formatos ".pdf", ".txt", ".jpg", ".jpeg", ".gif" e ".png" enumerados abaixo são anexados diretamente a este documento.

- Anexo I - Anexo I - Caderno de Especificacoes.pdf (69.98 KB)
- Anexo II - Anexo II - Calculo de Areas.pdf (72.29 KB)