SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
MJSP - POLÍCIA FEDERAL
DELEGACIA DE POLÍCIA FEDERAL EM SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - DPF/SJK/SP

RELATÓRIO DE RESULTADO DO CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 004/2026-SR/PF/SP

Processo Administrativo nº 08514.001816/2026-10

1. DA FINALIDADE DO RELATÓRIO

O presente relatório tem por finalidade apresentar o resultado da análise das propostas recebidas no âmbito do **Edital de Chamamento Público nº 4/2026-SR/PF/SP**, destinado à prospecção do mercado imobiliário do município de São José dos Campos/SP, com vistas à futura locação tradicional de imóvel para instalação de Unidades Administrativas da Delegacia de Polícia Federal em São José dos Campos.

O Chamamento Público destinou-se a identificar imóveis disponíveis no mercado que apresentassem condições de atendimento aos requisitos mínimos estabelecidos no Edital, no Termo de Referência e nos demais documentos que integram o presente processo.

Conforme previsto no item 6.5 do Edital, as propostas foram analisadas quanto às condições de apresentação, localização, prazos e demais disposições estabelecidas no instrumento convocatório, sendo o presente relatório elaborado para registrar os imóveis apresentados e o resultado da respectiva análise.

2. DA APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS

O prazo para apresentação das propostas encerrou-se às 18 horas do dia **04/09/2026**, conforme estabelecido no item 6.1 do Edital.

No período estabelecido, foram recebidas **02 (duas) propostas**, conforme relação abaixo:

Proposta	Proponente	Endereço do imóvel	Área construída	Área construída, exceto garagem	Aluguel mensal	IPTU (anual)
01	M J ALMEIDA TOME LTDA, CNPJ nº 17.098.333/0001-06	Rua Síria, nº 25, Jardim Oswaldo Cruz, São José dos Campos/SP	8.459,75 m²	4.704,28 m²	R$ 250.000,00	R$ 88.336,37
02	ELIZA EMÍLIA CESCO	Avenida Tívoli, nº 44, Vila Bethânia, São José dos Campos/SP	2.388,79 m²	1.727,06 m²	R$ 99.000,00	R$ 19.047,79

3. DA METODOLOGIA DE ANÁLISE

A análise das propostas foi realizada mediante verificação dos requisitos estabelecidos no Edital de Chamamento Público nº 4/2026-SR/PF/SP, no Termo de Referência nº 31/2026-SR/PF/SP e em seu anexo I - Caderno de Especificações, em comparação com as informações e documentos apresentados pelos proponentes.

Foram considerados, inicialmente, a tempestividade da apresentação das propostas, os documentos relativos à comprovação da titularidade dos imóveis e o fornecimento das informações mínimas listadas no Anexo 4 do referido edital, cuja observância é necessária para que um imóvel possa ser considerado apto à continuidade da análise. Nesses aspectos, verificou-se que as duas propostas apresentadas atenderam regularmente aos requisitos.

Em seguida foi examinado, para cada proposta, o atendimento aos requisitos exigidos no Item 3 do Termo de Referência nº 31/2026 - Especificações Técnicas e Quantitativo e em seu respectivo Anexo I - Caderno de Especificações, sendo consideradas as informações constantes da documentação apresentada.

Deve-se ressaltar que o completo atendimento dos mencionados requisitos exige que o eventual locador se comprometa a realizar adequações no imóvel oferecido, a fim de entregar o imóvel com toda a infraestrutura adaptada às necessidades da Polícia Federal, conforme exigido no item 3.1.5 do Termo de Referência. Sendo assim, para cada requisito verificado, foi atribuído um dos seguintes valores:

- "Atende": para requisitos atualmente atendidos, no momento da apresentação da proposta;
- "Atende / necessita adequação": itens para os quais o proponente se compromete a atender, mediante adequações no imóvel, no momento da entrega das chaves;
- "Não atende": requisitos não cumpridos pelo imóvel ofertado e sem possibilidade de cumprimento em adequação futura.

Por fim, a partir da verificação realizada nos termos acima expostos, foi possível classificar cada uma das propostas como apta ou inapta. Na sequência, são apresentadas as análises individualizadas das propostas recebidas.

4. DA ANÁLISE DA PROPOSTA Nº 01 (documentos nºs 148089694, 148090219, 148090646, 148237424)

4.1. Identificação do imóvel

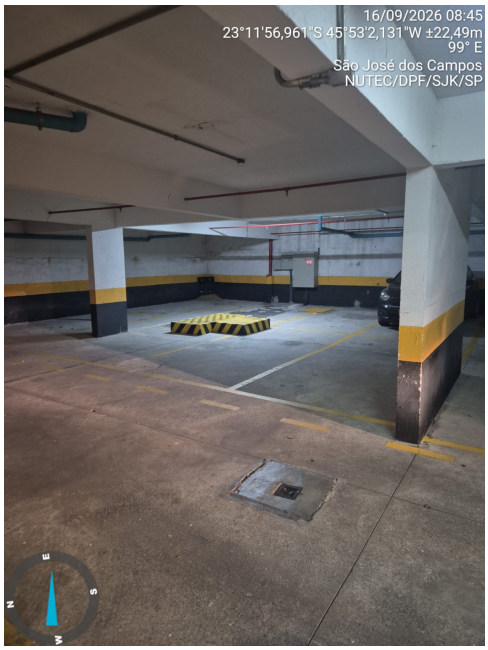
- **Proponente:** M J ALMEIDA TOME LTDA, CNPJ nº 17.098.333/0001-06;
- **Endereço:** Rua Síria, nº 25, Jardim Oswaldo Cruz, São José dos Campos/SP;
- **Área construída total:** 8.459,75 m²;
- **Área construída, exceto garagem:** 4.704,28 m²;
- **Número de pavimentos:** 14;
- **Valor mensal do aluguel:** R$ 250.000,00;
- **Valor do IPTU:** R$ 88.336,37;
- **Vagas de estacionamento:** ~70;
- **Validade da proposta:** 60 dias.

4.2. Imagens

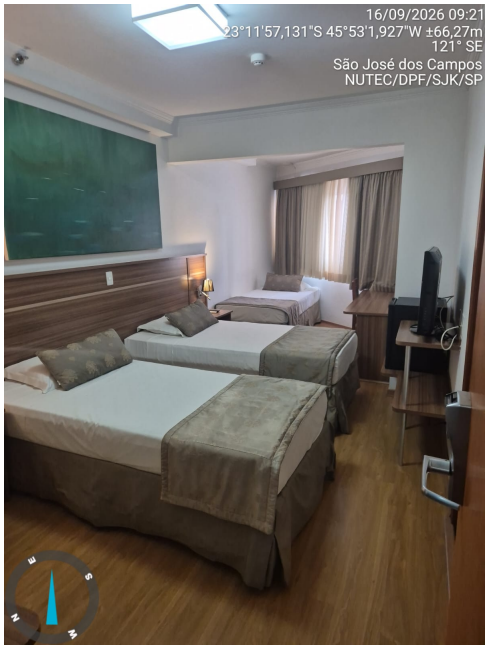

16/09/2026 08:38
23°11'57,097"S 45°53'0,797"W ±2,04m
320° NW
São José dos Campos
NUTEC/DPF/SJK/SP


16/09/2026 08:50
23°11'56,92"S 45°53'2,27"W ±14,72m
168° S
São José dos Campos
NUTEC/DPF/SJK/SP

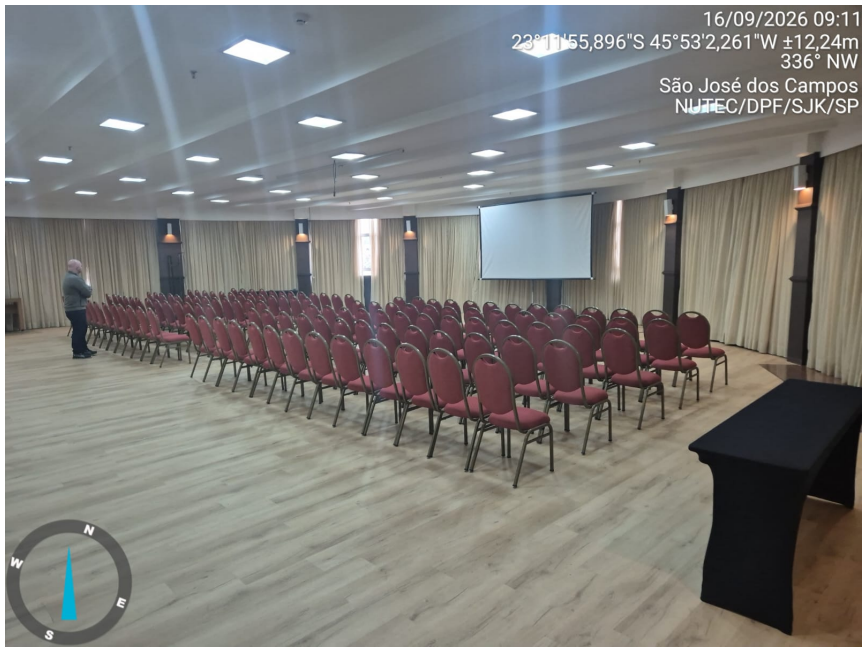

16/09/2026 08:51
23°11'54,601"S 45°53'2,18"W ±45,92m
195° S
São José dos Campos
NUTEC/DPF/SJK/SP


16/09/2026 08:45
23°11'56,961"S 45°53'2,131"W ±22,49m
99° E
São José dos Campos
NUTEC/DPF/SJK/SP


16/09/2026 08:48
23°11'56,108"S 45°53'2,543"W ±80,13m
204° SW
São José dos Campos
NUTEC/DPF/SJK/SP


16/09/2026 09:21
23°11'57,131"S 45°53'1,927"W ±66,27m
121° SE
São José dos Campos
NUTEC/DPF/SJK/SP





4.3. Lista de verificação

Após a conferência da documentação e das informações apresentadas, obteve-se o resultado abaixo com relação à Proposta nº 01:

Lista de verificação de atendimento aos requisitos do imóvel - Edital Nº 4/2026 - SR/PF/SP e Termo de Referência 31/2026					
Proposta 01 - Rua Síria, nº 25, Jardim Oswaldo Cruz, São José dos Campos/SP					
Documento de referência	**Itens**	**Requisito**	**Atende**	**Atende / necessita adequação**	**Não atende**
Edital de Chamamento Público nº 4/2026 - SR/PF/SP	6.1 a 6.4	Apresentação tempestiva e regular da proposta	X		
	6.3	Comprovação da propriedade e assinatura da proposta pelo proprietário ou representante	X		
	7.5	Declaração de entrega, com as adequações necessárias, no prazo de 180 dias após a assinatura do contrato	X		
	7.6	Apresentação de documentos exigidos	X		
	Anexo 4	Preenchimento dos dados da proposta	X		
	3.1.1, 3.1.6, 3.1.7, 3.1.12	Localização do Imóvel	X		
	3.1.2	Área construída, exceto garagem			X
	3.1.3	Vagas de garagem	X		
	3.1.4	Inexistência de condomínio	X		

Termo de Referência 31/2026	3.1.5	Adaptações da infraestrutura no momento da entrega		X	
	3.1.8	Atendimento a normas de acessibilidade	X		
	3.1.9 e 3.1.10	Imóvel desimpedido; possuir habite-se; atendimento a normas do Corpo de Bombeiros e do município	X		
	3.1.11 a 3.1.24	Infraestruturas física, de energia elétrica, de água e de internet	X		
Anexo I - Caderno de Especificações	1.1 e 1.2	Adaptações de salas/ambientes		X	
	1.3 a 1.19, 1.21, 1.22, 1.23, 1.24	Infraestruturas física, energia elétrica, rede lógica, pinturas, sanitários, acessibilidade		X	
	1.20	Exclusividade de uso do imóvel e segurança das instalações	X		
	1.25	Manutenção relacionada a integridade da estrutura física das instalações	X		

4.4. Análise da Proposta nº 01

Da análise da Proposta 01, referente ao imóvel situado na Rua Síria, nº 25, Jardim Oswaldo Cruz, São José dos Campos/SP, verifica-se que, embora a proposta tenha atendido à maioria dos requisitos estabelecidos no Edital de Chamamento Público nº 04/2026 – SR/PF/SP e no Termo de Referência nº 31/2026, foi constatado o não atendimento ao requisito previsto no item 3.1.2 do Termo de Referência, que estabelece que o imóvel deverá possuir área construída, exceto garagem, aproximada entre 1.592 m² e 2.369 m². Conforme informado na proposta, o imóvel possui 4.704,28 m² de área construída, excluída a área de garagem, metragem que corresponde a aproximadamente 2 vezes o limite máximo estabelecido, sendo, portanto, cerca de 98,6% superior à área máxima prevista no Termo de Referência.

Ressalte-se que a definição desse limite de área não constitui mera faculdade da Administração, mas decorre da necessidade de observância ao 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, de junho de 2022, bem como ao inciso V, alínea “c”, do art. 5º da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022, que estabelecem parâmetros de dimensionamento e limites mínimo e máximo de área a ser ocupada pelos órgãos, em função do número de pessoas integrantes da população principal do imóvel, sem prejuízo da consideração das áreas específicas necessárias às atividades de cada órgão. Conforme consignado no Estudo Técnico Preliminar, os limites mínimo e máximo estabelecidos no item 3.1.2 do Termo de Referência foram definidos em conformidade com esses parâmetros normativos.

Além disso, a contratação de imóvel com área significativamente superior à efetivamente necessária à instalação das unidades administrativas não se mostra compatível com a adequada utilização dos recursos públicos, uma vez que a ocupação de uma área substancialmente superior à demanda pode repercutir na necessidade de ampliação ou adequação de contratos e serviços vinculados à manutenção e segurança do imóvel, tais como limpeza, vigilância e outros serviços de apoio, além de implicar o pagamento de aluguel por áreas que permaneceriam ociosas ou subutilizadas.

4.5. Conclusão da análise da Proposta nº 01

Dessa forma, em razão do não atendimento ao requisito mínimo relativo à área construída, associado às consequências administrativas e econômicas decorrentes da significativa superação da área máxima estabelecida, conclui-se que a Proposta 1 **não atende à condição essencial estabelecida** para o imóvel objeto do chamamento público, **não se mostrando apta** a prosseguir como proposta adequada para a finalidade pretendida pela Administração.

5. DA ANÁLISE DA PROPOSTA Nº 02 (documentos nºs 148091069, 148095546, 148095785, 148237484)

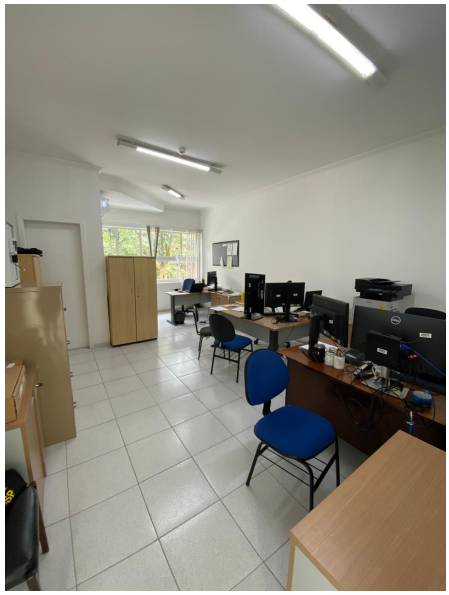
5.1. Identificação do imóvel

- **Proponente:** ELIZA EMÍLIA CESCO;
- **Endereço:** Avenida Tívoli, nº 44, Vila Bethânia, São José dos Campos/SP;
- **Área construída total:** 2.388,79 m²;
- **Área construída, exceto garagem:** 1.727,06 m²;
- **Número de pavimentos:** 4;
- **Valor mensal do aluguel:** R$ 99.000,00;
- **Valor do IPTU:** R$ 19.047,79;
- **Vagas de estacionamento:** 57;
- **Validade da proposta:** 60 dias.

Observação: Os valores de área construída supramencionados correspondem à configuração do imóvel após a realização das adequações prediais propostas pela proprietária.

5.2. Imagens







5.3. Lista de verificação

Após a conferência da documentação e das informações apresentadas, obteve-se o resultado abaixo com relação à Proposta nº 02:

Lista de verificação de atendimento aos requisitos do imóvel - Edital Nº 4/2026 - SR/PF/SP e Termo de Referência 31/2026					
Proposta 02 - Avenida Tívoli, nº 44, Vila Bethânia, São José dos Campos/SP					
Documento de referência	**Itens**	**Requisito**	**Atende**	**Atende / necessita adequação**	**Não atende**
Edital de Chamamento Público nº 4/2026 - SR/PF/SP	6.1 a 6.4	Apresentação tempestiva e regular da proposta	X		
	6.3	Comprovação da propriedade e assinatura da proposta pelo proprietário ou representante	X		
	7.5	Declaração de entrega, com as adequações necessárias, no prazo de 180 dias após a assinatura do contrato	X		

	7.6	Apresentação de documentos exigidos	X		
	Anexo 4	Preenchimento dos dados da proposta	X		
Termo de Referência 31/2026	3.1.1, 3.1.6, 3.1.7, 3.1.12	Localização do Imóvel	X		
	3.1.2	Área construída, exceto garagem		X	
	3.1.3	Vagas de garagem		X	
	3.1.4	Inexistência de condomínio	X		
	3.1.5	Adaptações da infraestrutura no momento da entrega		X	
	3.1.8	Atendimento a normas de acessibilidade	X		
	3.1.9 e 3.1.10	Imóvel desimpedido; possuir habite-se; atendimento a normas do Corpo de Bombeiros e do município	X		
	3.1.11 a 3.1.24	Infraestruturas física, de energia elétrica, de água e de internet	X		
Anexo I - Caderno de Especificações	1.1 e 1.2	Adaptações de salas/ambientes		X	
	1.3 a 1.19, 1.21, 1.22, 1.23, 1.24	Infraestruturas física, energia elétrica, rede lógica, pinturas, sanitários, acessibilidade		X	
	1.20	Exclusividade de uso do imóvel e segurança das instalações	X		
	1.25	Manutenção relacionada a integridade da estrutura física das instalações	X		

5.4. Análise da Proposta nº 02

A Proposta nº 02 refere-se ao imóvel atualmente utilizado como sede pela Delegacia de Polícia Federal em São José dos Campos/SP. Conforme registrado no Estudo Técnico Preliminar que fundamentou o presente processo, o imóvel atualmente ocupado pela unidade não atende de forma adequada às demandas existentes, circunstância que motivou a instauração do presente procedimento de prospecção do mercado imobiliário, mediante Chamamento Público, com o objetivo de identificar imóveis que apresentem condições compatíveis com as necessidades atuais do órgão policial.

A proposta apresentada pela proprietária contempla, contudo, o mesmo imóvel atualmente utilizado pela unidade, assumindo a proponente o compromisso de promover as reformas, adaptações e adequações necessárias para que o imóvel seja entregue em conformidade com os requisitos estabelecidos no Termo de Referência nº 31/2026 e em seu Anexo I – Caderno de Especificações, incluindo a ampliação do imóvel mediante o acréscimo de aproximadamente 680 m² de área construída (conforme documento nº 148237484).

Considerando as informações e declarações apresentadas, verifica-se que a proposta atende aos requisitos relacionados na lista de verificação acima. Todavia, deve ser ressaltado que, conforme registrado na referida lista, o atendimento efetivo aos requisitos previstos nos itens 3.1.2 (Área construída, exceto garagem), 3.1.3 (Vagas de garagem) e 3.1.5 (Adaptações da infraestrutura no momento da entrega) do Termo de Referência, bem como aos itens 1.2 (Adaptações de salas/ambientes) e 1.3 a 1.24 (Infraestruturas física, energia elétrica, rede lógica, pinturas, sanitários e acessibilidade) do Anexo I – Caderno de Especificações, está condicionado à realização das reformas e adequações propostas. Assim, em caso de prosseguimento do presente processo e efetivação da contratação, o atendimento desses requisitos deverá ser verificado quando da entrega do imóvel, que deverá ocorrer em condições plenas de utilização pela Polícia Federal, em conformidade com as especificações estabelecidas no Termo de Referência e seus anexos.

No que se refere especificamente ao requisito previsto no item 3.1.3 do Termo de Referência, relativo à quantidade de vagas de garagem, a proponente comprometeu-se, após eventual contratação, a disponibilizar 57 vagas internas, quantitativo inferior em três unidades às 60 vagas exigidas no referido item. Esta Equipe de Planejamento entende que a diferença, correspondente a aproximadamente 5% do quantitativo previsto, é pouco expressiva e, consideradas as características da proposta e as necessidades da unidade, não compromete, por si só, a adequação do imóvel à finalidade pretendida, podendo o quantitativo ofertado atender regularmente às necessidades da Delegacia de Polícia Federal em São José dos Campos.

Entretanto, constitui ponto de atenção a forma pela qual a proponente pretende viabilizar a disponibilização das vagas. Conforme consignado na proposta, a solução projetada prevê a ampliação da área de estacionamento mediante adequações no prédio existente e incorporação de imóvel contíguo, sendo informada a existência de tratativas com o proprietário desse imóvel vizinho visando eventual aquisição do bem, a ser efetivada caso a proposta seja selecionada no presente Chamamento Público. Dessa forma, embora a proponente tenha apresentado solução para ampliação do estacionamento e se comprometido com a disponibilização das vagas indicadas, o pleno atendimento das condições propostas depende da efetiva aquisição e incorporação do imóvel contíguo. Considera-se, portanto, prudente que, **em eventual contratação**, a aquisição seja comprovada pela proponente prévia ou concomitantemente à assinatura do contrato, de modo a assegurar a disponibilidade das áreas necessárias à implantação das vagas previstas na proposta.

5.5. Conclusão da análise da Proposta nº 02

Considerando as informações, documentos e declarações apresentados pela proponente, esta Equipe de Planejamento entende que a Proposta nº 02 **é apta para** a finalidade do presente Chamamento Público, uma vez que contempla os requisitos estabelecidos no Edital de Chamamento Público nº 04/2026 – SR/PF/SP e no Termo de Referência nº 31/2026, desde que sejam observadas as condições e ressalvas acima.

6. DO RESULTADO DA PROSPECÇÃO

Com base na documentação apresentada, nas informações constantes das propostas e na verificação dos requisitos estabelecidos no Edital de Chamamento Público nº 004/2026-SR/PF/SP, conclui-se que:

Proposta nº 01: **INAPTA**.

Proposta nº 02: **APTA**.

7. CONCLUSÃO

Foram apresentadas duas propostas no âmbito do Chamamento Público nº 004/2026-SR/PF/SP. Após a análise, verificou-se que a Proposta nº 01 (148089694), de A M J ALMEIDA TOME LTDA, não atende ao requisito mínimo de área construída previsto no item 3.1.2 do Termo de Referência, razão pela qual foi considerada **INAPTA**.

A Proposta nº 02 (148091069), de ELIZA EMÍLIA CESCO, **foi considerada APTA**, ressalvando-se que o

efetivo atendimento de parte dos requisitos está condicionado à realização das reformas e adequações previstas na proposta, bem como, quanto às vagas de garagem, à comprovação da aquisição do imóvel contíguo, conforme as condições e ressalvas consignadas neste relatório.

O presente relatório registra o resultado da prospecção do mercado imobiliário, não constituindo, por si só, ato de contratação ou declaração definitiva de escolha do imóvel. Conforme previsto no Edital, após o resultado da prospecção e a elaboração do Laudo de Avaliação do Imóvel, poderão ser adotadas as providências necessárias à eventual contratação, observada a compatibilidade do preço com o mercado e as demais condições legais e administrativas aplicáveis.

Encaminhe-se o presente relatório para conhecimento e prosseguimento das providências cabíveis.

São José dos Campos/SP, (na data da assinatura eletrônica).

MARIANA PARANHOS CALDERON
Equipe de Planejamento

BRUNO ALTOE DUAR
Equipe de Planejamento

KLEIVE FERNANDO FERREIRA ROSSI
Equipe de Planejamento

RENATO GARRIDO LEAL MARTINS
Equipe de Planejamento

WYVERTGHON ROBERTO NAMI SCHORNOBAY
Equipe de Planejamento

Documento assinado eletronicamente por **RENATO GARRIDO LEAL MARTINS**, **Perito(a) Criminal Federal**, em 16/10/2026, às 19:29, 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 **BRUNO ALTOE DUAR**, **Perito(a) Criminal Federal**, em 16/10/2026, às 21:06, 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 **KLEIVE FERNANDO FERREIRA ROSSI**, **Agente Administrativo(a)**, em 19/10/2026, às 09:12, 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 **WYVERTGHON ROBERTO NAMI SCHORNOBAY**, **Agente de Polícia Federal**, em 16/10/2026, às 11:19, 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 **MARIANA PARANHOS CALDERON**, **Chefe de Delegacia**, em 19/10/2026, às 15:04, 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=148247120&crc=07DDC4FF.
Código verificador: **148247120** e Código CRC: **07DDC4FF**.