



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
MJSP - POLÍCIA FEDERAL
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÕES - CPL/SELOG/SR/PF/MS

LICI. TERMO DE REFERÊNCIA Nº 40715208/2025-CPL/SELOG/SR/PF/MS

Processo nº 08339.001776/2024-12

1. DO OBJETO

1.1. Locação de imóvel para servir de estacionamento de viaturas oficiais da Delegacia de Polícia Federal em Ponta Porã, com fulcro no inciso V, do artigo 74 da Lei 14.133/2021, que comporte todos os setores e atividades finalísticas da Polícia Federal na localidade.

2. JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

2.1. A Polícia Federal, Polícia Judiciária da União, destina-se a apurar 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, além de atribuições de polícia administrativa como emissão de passaporte, controle de armas e produtos químicos além daquelas atinentes à segurança privada.

2.2. Possui ainda, como missão a repressão ao tráfico de drogas em nível nacional, ao contrabando e descaminho. O órgão também é responsável por exercer as funções de polícia marítima, aeroportuária e de fronteiras, ou seja, é o agente oficial em portos, aeroportos e postos de fronteiras com outros países. Também exerce, com exclusividade, as funções de polícia judiciária da União, ou seja, investiga crimes e colhe provas que serão usadas em processos na Justiça Federal.

2.3. A Delegacia de Polícia Federal em Ponta Porã (DPF/PPA/MS) é a única delegacia descentralizada localizada em ponto estratégico na fronteira com o Paraguai. Nesse sentido, mantém alta demanda de trabalho, seja na instrução de inquéritos, seja nas atividades de polícia administrativa (expedição de passaporte, controle migratório, fiscalização de armas, produtos químicos e segurança privada).

2.4. A Delegacia de Polícia Federal em Ponta Porã está situada na Avenida Presidente Vargas, nº 70, CEP 79.904-644, em Ponta Porã/MS. Um ponto estratégico e privilegiado da cidade, estando inserido em uma área de elevada importância social, econômica, cultural e histórica.

2.5. Tendo em vista que a Delegacia de Polícia Federal em Ponta Porã não dispõe qualquer tipo de estacionamento adequado, tanto para as viaturas caracterizadas, quanto para as descaracterizadas.

2.6. Considerando, que foi identificado um terreno localizado na frente da Delegacia de Polícia Federal de Ponta Porã, situado na Av. Presidente Vargas, n. 93, CEP 79.904-642. Com tamanho adequado do local, bem como a ótima localização. Trata-se de excelente oportunidade para se sanar o problema que causa grande impacto para a realização das atividades da descentralizada. É oportuno destacar que o imóvel supracitado atende os itens de: segurança; operacionalidade; habitualidade; saúde dos servidores; funcionalidade; acessibilidade; sustentabilidade; durabilidade, dentre outros parâmetros de desempenho definidos na ABNT NBR.

2.7. Considerando a contemplação no Plano Geral de Contratações-PGC/2025. Considerando que consulta às imobiliárias da cidade de Ponta Porã, prontamente informaram não possuir em seus portfólios algum imóvel que atendesse às características necessárias para a presente contratação. Demonstraram que os terrenos disponíveis, não fornecem o tamanho adequado, se encontram em locais distantes e ainda tem valores de oferta superiores.

2.8. Considerando, que a Secretaria de Patrimônio da União no Mato Grosso do Sul - SPU/MS, informou a que não há no município de Ponta Porã/MS imóvel disponível para cessão, que atenda aos requisitos informados, conforme consulta previa MS-0074/2024 (37792057).

2.9. Diante de tal quadro, justifica-se a necessidade de locação de um imóvel para servir de estacionamento para a Delegacia da Polícia Federal em Ponta Porã enquanto durarem as obras de construção da nova sede, que tem

previsão de duração de 36 (trinta e seis) meses,

2.10. A estratégia de contratação se dará por inexigibilidade de licitação, com fundamento no inciso V, do art. 74 da Lei 14.133/2021: “aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha”.

2.11. O regime de execução adotado será a prestação de serviço sem investimento tendo em vista que será adotado o modelo de locação tradicional.

3. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

3.1. O objeto da contratação está previsto no Plano de Contratações Anual de 2025, conforme detalhamento a seguir:

I. ID PCA no PNCP: 00394494000136-0-000031/2025

II. Data de publicação no PNCP: 23/05/2024

III. Id do item no PCA: 13

IV. Classe/Grupo: 721 - SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS RELATIVOS A LOCAÇÃO OU ARRENDAMENTO

V. Identificador da Futura Contratação: 200354-19/2025

4. DO FUNDAMENTO LEGAL

4.1. A locação obedecerá a:

4.1.1. o disposto na Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, que normatiza licitações e contratos da Administração Pública;

4.1.2. as orientações da Advocacia-Geral da União;

4.1.3. as disposições contidas na Lei nº 8.245, de 18 de dezembro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes;

4.1.4. o Decreto nº 8.540, de 10 de outubro de 2015, que estabelece, no âmbito da administração pública federal direta, autárquica e fundacional, medidas de racionalização do gasto público nas contratações para aquisição de bens e prestação de serviços e na utilização de telefones celulares corporativos e outros dispositivos;

4.1.5. a Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022, que estabelece os procedimentos de seleção de imóveis para locação no âmbito da Administração Pública federal, direta, autárquica e fundacional; e

5. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS E QUANTITATIVOS

5.1. *A localização deverá ser em um perímetro onde haja boa infraestrutura urbana, que permita fácil acesso de veículos (inclusive de grande porte), visando proporcionar maior comodidade ao trabalho cotidiano da delegacia no cumprimento da missão constitucional.*

5.2. *Deverá estar situado entre a Rua Antonio João e Avenida Marechal Floriano. Concomitantemente entre a Rua Deputado Aral Moreira e Rua Tiradentes. De maneira a estar distante no máximo a trezentos metros da sede da delegacia. De modo a proporcionar a devida gestão da segurança do local, bem como do patrimônio nele depositado.*

5.3. *Tenha de área de pelo menos 2000 (dois mil) metros quadrados para abrigar pelo menos 50 (cinquenta) veículos (de passeio e utilitários médios). Bem como, permitir manobras de veículos de grande porte.*

5.4. *As características citadas são preliminares, não exaustivas, outras condições poderão ser verificadas decorrentes da legislação concernente ao objeto e das contratações públicas.*

6. VALOR ESTIMADO E ORÇAMENTO

6.1. O valor da contratação será obtido por meio da prospecção do mercado imobiliário, e do processo de consulta ao mercado local (por meio de corretores e imobiliárias). Através desse processo, foi possível identificar a oferta de imóveis que atendem aos requisitos apresentados neste Termo de Referência conforme item 2.3.2. do ETP Digital 26/20024(38856669).

6.2. Sendo o custo mensal proposto de R\$ 5.000,00 (Cinco Mil Reais). No montante anual de R\$ 60.000,00

(Sessenta Mil Reais).

6.3. 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.

7. CRITÉRIOS DE ACEITAÇÃO

7.1. Considerando que foi encontrado apenas um imóvel em condições de atender ao objeto de servir de estacionamento de veículos oficiais da Delegacia de Polícia Federal em Ponta Porã, conforme item 2.3.2. do ETP Digital 26/20024(38856669), a Administração poderá optar pela inexigibilidade de licitação, com fundamento no artigo 74, V, da Lei n. 14.133/2021;

8. CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO IMÓVEL

8.1. *A proposta deverá possuir, de forma expressa, as especificações do objeto em razão das exigências deste Termo de Referência, prazo de entrega do imóvel, identificação dos responsáveis legais para assinatura de Contrato.*

8.2. *Será aceita proposta que comprovar o atendimento das exigências mínimas deste Termo de Referência e demais apêndices. Para aceitação, a proposta deverá ser complementada com a planta de localização do terreno, planta baixa e cópia do registro de imóveis.*

9. CRITÉRIOS DE HABILITAÇÃO

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

- 9.1.1. Certidão de Regularidade do FGTS;
- 9.1.2. Certidão negativa de Débito com o INSS;
- 9.1.3. Certidão Negativa de Débito com a Receita Federal;
- 9.1.4. CNDT – Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;
- 9.1.5. CEIS – Portal da Transparência;
- 9.1.6. CADIN – no SIAFI;
- 9.1.7. Certidão negativa com a Receita Municipal
- 9.1.8. Certidão negativa com a Receita Estadual.

10. DA CONTRATAÇÃO

10.1. A Polícia Federal opta pela inexigibilidade de licitação, pois identifica que o imóvel, apresenta as devidas condições de atender às suas necessidades e intenciona celebrar contrato administrativo com prazo de vigência de 36 (meses).

10.2. Após o final de encerramento do processo de inexigibilidade de licitação **será** iniciado o processo de locação de imóvel, desde que o preço de locação esteja compatível com o mercado.

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

10.4. O imóvel deverá ser definitivamente entregue imediatamente após a assinatura do contrato.

10.4.1. O contrato de locação terá os seus efeitos financeiros iniciados a partir da entrega definitiva do imóvel, pronto para uso pela Delegacia de Polícia Federal em Ponta Porã.

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

- a) cópia autenticada do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis;
- b) certidões referentes aos tributos que incidam sobre o imóvel;
- c) certidão negativa de débito junto às concessionárias de serviço público de água e energia elétrica;
- d) certidão conjunta negativa de débitos relativos a tributos federais à dívida ativa da União se o locador for pessoa física;
- e) se o locador for pessoa jurídica: certificado de regularidade do FGTS, Certidão Negativa de Débitos do

INSS, Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União e Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;

f) cópia autenticada do RG e CPF do responsável pela assinatura do contrato;

g) declaração de inexistência de impedimento de ordem jurídica;

h) relativamente ao ICMS e ITCM (transmissão *causa mortis*), Prova de Regularidade perante a Fazenda Estadual/Distrital, relativamente ao ISSQN, IPTU e ITBI (transmissão *inter vivos*); e

i) outros documentos exigidos pela legislação municipal/distrital para comprovar as condições de habitabilidade do imóvel.

11. DO RECEBIMENTO DO IMÓVEL

11.1. O imóvel deverá ser provisoriamente entregue mediante a disponibilização das chaves no prazo acordado, salubre, em perfeitas condições de funcionamento e desocupado, para avaliação preliminar pelo Departamento de Polícia Federal no Mato Grosso do Sul.

11.1.1. No ato de entrega, o imóvel deverá apresentar os requisitos previstos no Anexo 1 deste Termo de Referência e na proposta da proponente.

11.2. Confirmadas as condições descritas nos itens 11.1 e 11.1.1 acima, será emitido o Termo de Recebimento Definitivo do Imóvel pelo Departamento de Polícia Federal no Mato Grosso do Sul, observado o disposto no subitem 9.5 deste Termo de Referência.

12. FISCALIZAÇÃO E ACOMPANHAMENTO

12.1. O Departamento de Polícia Federal no Mato Grosso do Sul designará um fiscal ou uma comissão para recebimento do imóvel, acompanhamento e fiscalização da locação objeto deste Termo de Referência, anotando em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução das falhas ou defeitos observados.

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

13. DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

13.1. O Departamento de Polícia Federal no Mato Grosso do Sul, respeitadas as disposições legais e regulamentares em contrário, goza do direito de retenção de benfeitorias que tiver por úteis (art. 578 do Código Civil) aos seus serviços, após prévio e expresso consentimento da proponente adjudicatária.

13.2. As benfeitorias necessárias (art. 578 do Código Civil) introduzidas pelo Departamento de Polícia Federal no Mato Grosso do Sul, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o art. 35 da Lei nº 8.245/1991.

13.3. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, tapetes e lustres, poderão ser retirados pelo Departamento de Polícia Federal no Mato Grosso do Sul, desde que não sejam de propriedade da proponente adjudicatária, constantes do laudo de vistoria.

13.4. Finda a locação, será o imóvel devolvido à proponente adjudicatária, nas condições em que foi recebido pelo Departamento de Polícia Federal no Mato Grosso do Sul, salvo os desgastes naturais do uso normal.

14. DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO DO CONTRATO

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

14.2. O contrato decorrente da locação terá vigência de 36 (trinta e seis) meses, contada da data da assinatura, podendo ser prorrogada na forma da lei.

14.3. O contrato de locação terá os seus efeitos financeiros iniciados a partir da entrega definitiva do imóvel, pronto para uso pelo Departamento de Polícia Federal no Mato Grosso do Sul, precedido de vistoria do imóvel.

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

14.5. Caso não tenha interesse na prorrogação, a LOCADORA deverá enviar comunicação escrita à LOCATÁRIA, com antecedência mínima de 120 (cento e vinte) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de

aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

15. DO PAGAMENTO

15.1. As despesas decorrentes da locação correrão à conta da dotação orçamentária própria, prevista no Orçamento da União para o exercício de 2025, sendo nos exercícios seguintes, à conta das dotações orçamentárias próprias para atender despesas da mesma natureza.

15.2. O Departamento de Polícia Federal no Mato Grosso do Sul pagará aluguel mensal à proponente adjudicatária, além de efetuar o pagamento, mediante faturas de energia elétrica, telefonia fixa, salvo os referentes aos exercícios anteriores à locação objeto deste Termo de Referência.

15.3. As demais regras de pagamento e liquidação estão contidas no Termo de Contrato.

16. PRAZOS

16.1. O Departamento de Polícia Federal no Mato Grosso do Sul poderá optar pela inexigibilidade de licitação ~~easo~~ pois identifica que o imóvel apresenta as devidas ~~em~~ condições de atender às suas necessidades e intenciona celebrar contrato administrativo com prazo de vigência de 36 (meses).

16.2. O Departamento de Polícia Federal no Mato Grosso do Sul pretende entrar no imóvel no prazo imediato a assinatura do contrato, ficando a cargo do futuro locador a disponibilização do imóvel devidamente configurado e documentos especificados neste Termo de Referência, além daqueles exigidos pela legislação específica.

16.3. *Não incidem critérios de sustentabilidade na presente contratação, conforme justificativa contida no item 14 do ETP Digital 00026/2024 (38856669).*

17. DISPOSIÇÕES FINAIS

17.1. O presente Termo de Referência foi elaborado no uso das atribuições legais e normativas aplicáveis, integrando o processo administrativo, formalizado com vistas à concretização da contratação pretendida.

Município de Ponta Porã/MS, data e assinaturas digitais.



Documento assinado eletronicamente por **FAGNE DE OLIVEIRA LIRA**, **Agente de Polícia Federal**, em 04/04/2025, às 15:08, 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=40715208&crc=23653782.
Código verificador: **40715208** e Código CRC: **23653782**.