

Estudo Técnico Preliminar 18/2025

1. Informações Básicas

[Este documento é sigiloso | Justificativa: Acesso restrito devido à existência de informações sensíveis sobre o efetivo da Polícia Federal.]

Número do processo: 08520.001138/2025-25

2. Descrição da necessidade

Atualmente as atividades referentes aos serviços de Polícia Administrativa – emissão de passaporte e atendimento de estrangeiros; controle de armas de fogo e produtos químicos e controle de segurança privada, por meio, respectivamente da DELEMIG /DREX/SR/PF/SE, da DELEAQ/DREX/SR/PF/SE e da DELESP/DREX/SR/PF/SE, são realizadas em áreas do Aeroporto Internacional de Aracaju/SE, cedidas pela AENA.

Em uma das áreas em questão, onde estão alocadas a DELEAQ/DREX/SR/PF/SE e a DELESP/DREX/SR/PF/SE, as condições atuais de suas instalações e de sua estrutura física demandam intervenções de engenharia urgentes, apresentadas no processo 08520.001497/2024-00 pela DELEAQ/DREX/SR/PF/SE. Além disso, a área desse imóvel mostra-se hoje inadequada ao atendimento ao público, inexistindo espaço suficiente para ampliação do atendimento.

Mais um ponto importante: em 01/07/2025, a Polícia Federal assumirá as atribuições de registro, cadastro e controle de armamentos de Colecionadores, Atiradores Esportivos e Caçadores - CACs, até então executado pelo Exército, com expectativa de crescimento significativo de atendimentos da área de controle de armas.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
DELEAQ/DREX/SR/PF/SE	Márcio Pires de Carvalho

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

O objeto a ser contratado, pelas suas características e com base nas justificativas acima mencionadas, possui natureza continuada, devendo ter um prazo de vigência mínimo de 5 (cinco) anos, podendo ser prorrogado por igual período, por interesse das partes, nos termos da Lei 14.133/21.

5. Levantamento de Mercado

Para atender o disposto no inciso I do Art. 5º da IN SEGES/ME nº 103, de 30/12/2022, registramos que a unidade fez as consultas prévias SE-0012/2024 junto à SPU, no dia 20/09/2024, tendo obtido resposta negativa, conforme documento SEI 40557385.

De outra sorte, atendendo ao disposto no inciso II do Art. 5º da IN SEGES/ME nº 103, registramos o Despacho SEI 40514006 deste processo, no qual o Setor de Inteligência Policial informa que "(...) considerando tratar-se de delegacias de atividades administrativas, nos manifestamos, de forma geral, PELA VIABILIDADE de eventual compartilhamento de imóvel pela SR/PF/SE para funcionamento da DELEAQ/DREX/SR/PF/SE e DELESP/DREX/SR/PF/SE, não estando afastada uma análise posterior mais detalhada em relação ao imóvel específico que venha a ser contemplado no presente procedimento".

Apesar de, em tese, possível o compartilhamento de ambiente para funcionamento das Delegacias de Polícia Administrativa com outros órgãos públicos, registre-se que a opção da Administração é por um espaço em centro comercial onde funcionem, exclusivamente, as Delegacias de Polícia Administrativa da Polícia Federal (DELEMIG/DREX/SR/PF/SE, DELEAQ/DREX/SR/PF/SE e DELESP/DREX/SR/PF/SE), motivo pelo qual é inviável o compartilhamento do espaço com outro órgão público.

A opção por um local exclusivo dentro de um centro comercial tem como objetivo oferecer maior conforto aos usuários, tendo em vista que há atendimento ao público por parte das Delegacias que se pretende alocar no espaço. Assim, torna-se descabida a verificação de compartilhamento de ambientes com outros órgãos públicos, posto que o interesse se resume a locais específicos (em centros comerciais) para funcionamento apenas das Delegacias de Polícia Administrativa da Polícia Federal.

Ademais, a opção por um centro comercial evitará custos significativos, tais como a vigilância. Um posto de vigilância armada 24h custaria por volta de R\$ 23.000,00/mês.

Dentre as opções existentes no mercado local - locação e compra de imóvel, a que ora se apresenta como mais interessante é a locação tradicional, apesar de ter sido ainda sopesada a questão de que a administração terá que providenciar ajustes ou refazer licitações destinadas à limpeza e outros contratos para atender esta nova localidade.

Também foi descartada a opção da locação do tipo *build to suit* (BTS), tendo em vista a necessidade de busca de imóveis já prontos ou que ou que necessitem de pequenas e rápidas reformas, permitindo a imediata mudança. Trata-se de aspecto importante, motivo pelo qual se deu preferência a imóvel cuja estrutura seja entregue pronta pelo locador, conforme projeto apresentado pela Polícia Federal, reduzindo o custo para a Administração Pública.

Quanto à aquisição de imóvel, trata-se de opção inviável dado que a SR/PF/SE já está com as obras da nova sede própria em andamento.

Realizado chamamento público no processo 08520.002261/2024-82, restou consignado que apenas um imóvel atende as necessidades da Administração, quais

sejam: alocação das Delegacias de Polícia Administrativa da Polícia Federal em Sergipe (DELEMIG, DELEAQ e DELESP), em centro comercial da cidade de Aracaju.

Foram levados em consideração os aspectos de instalações, localização e vantajosidade: espaço localizado no Shopping Riomar, com área de 199,87 m², com estrutura a ser entregue pela locadora da forma especificada pela Polícia Federal, mediante pagamento, apenas, do valor equivalente ao IPTU do imóvel.

O espaço pretendido, localizado em um dos mais confortáveis e bem localizados shoppings da cidade de Aracaju/SE conta, ainda, com facilidade de acesso tanto pela grande oferta de linhas do transporte público, quanto pela quantidade de vagas disponíveis para o público-alvo das Delegacias de Polícia Administrativa, com a vantagem de que a entrada e saída de veículos e a circulação de pessoas é monitorada pelo próprio shopping, com possibilidade de acesso às imagens, caso necessário, pela Polícia Federal, sem custo adicional.

Considerando que sequer será cobrado custos de condomínio no imóvel proposto, não há dúvidas acerca da vantajosidade e singularidade do objeto aqui tratado.

6. Descrição da solução como um todo

A locadora deverá entregar espaço no Shopping Riomar, em Aracaju/SE, de área de 199,87 m², que atenda às regras de acessibilidade para pessoas com deficiência, para instalação das Delegacias de Polícia Administrativa da Polícia Federal em Sergipe (DELEMIG, DELEAQ e DELESP). A preparação da infraestrutura necessária ficará a cargo da proponente, conforme orientações que serão definidas em termo de referência.

A contratada deverá entregar o espaço em até 60 (sessenta) dias após a assinatura do contrato.

A contratada deverá assegurar a disponibilidade de pelo menos 20 (vinte) vagas para estacionamento dos servidores e funcionários que trabalham no espaço. Esta disponibilidade tanto poderá ser direta ou mediante comprovação de legislação ou acordo comercial que ampare gratuidade para os referidos servidores e funcionários.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

O espaço objeto da contratação possui área de 199,87 m², localizada no Shopping Riomar, na cidade de Aracaju/SE.

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.

8. Estimativa do Valor da Contratação

A estimativa é de **custo zero de aluguel, zero de condomínio e com custo de IPTU estimado em R\$ 11.600,00 por ano.**

A Polícia Federal ainda vai arcar com custos indiretos decorrentes do fornecimento de energia e água correspondentes, além de outros consumos como o de gás e/ou água gelada para ar-condicionado, vez que individualizados para a área objeto da contratação.

Visando atender o disposto no inciso VI do Art. 5º da IN 103-SEGES/ME, registramos:

- a) Custo de desmobilização: foi estimado um custo em torno de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) para realizar o transporte do mobiliário da SR/PF/SE para uma nova localidade;
- b) Custo de restituição do imóvel, quando for o caso: não há.
- c) Custo de adaptação: não há.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

Não se aplica.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Não vislumbramos necessidade de contratação de serviço de assessoria técnica para a prestação de serviço da modelagem econômico-financeira e suporte à realização do processo licitatório, nos termos do inciso VI do art. 5º da IN 103 SEGES/ME.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A locação de imóvel para instalação da polícia administrativa da SR/PF/SE foi prevista no PCA/2025, sob o numero 200344 /000047/2025.

12. Resultados Pretendidos

Com a contratação, busca-se atingir os seguintes resultados:

- Aprimoramento das condições de atendimento dos usuários dos serviços de Polícia Administrativa prestados pela Polícia Federal, especialmente no que se refere à concentração de diversos serviços em um só local, acessibilidade a pessoas com deficiência, oferta de vagas de estacionamento e conforto para servidores, colaboradores e cidadãos usuários.
- Propiciar condições para o incremento de demandas dos serviços oferecidos, especialmente a assunção das novas atribuições na área de controle de armamentos pela Polícia Federal.

13. Providências a serem Adotadas

Planejamento oportuno da mudança das Delegacias de Polícia Administrativa para o Shopping Riomar, com as providências inclusive quanto ao transporte de equipamentos e documentos.

Planejamento junto à Comunicação Social da difusão interna e externa do novo endereço para atendimento de usuários.

14. Possíveis Impactos Ambientais

A execução do contrato por parte da contratada não envolve atividades com potencial de causar danos ao meio ambiente.

Os aspectos de sustentabilidade que deverão ser observados são os seguintes:

Estruturas e instalações eficientes para a utilização racional dos recursos naturais colocados à disposição, como água e energia;

Uso preferencial de alternativas sustentáveis na execução do contrato.

15. Declaração de Viabilidade

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

15.1. Justificativa da Viabilidade

Se tratando de uma solução presente de forma corriqueira no mercado (locação tradicional) e estabelecida a singularidade do imóvel, a contratação pretendida é viável.

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](#).

FERNANDO FERNANDES DE LIMA

Chefe do SELOG/SR/PF/SE



Assinou eletronicamente em 31/03/2025 às 10:08:01.

MARCIO PIRES DE CARVALHO

Chefe da DELEAQ/DREX/SR/PF/SE



Assinou eletronicamente em 31/03/2025 às 10:28:44.