

TERMO DE REFERÊNCIA

(Inexigibilidade de Licitação para celebração de contrato de comodato de imóvel)

SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DA POLÍCIA FEDERAL EM SERGIPE

(Processo Administrativo n.º 08520.001138/2025-25)

1. DO OBJETO

- 1.1. Celebração de contrato de comodato, para instalação de Unidade Administrativa da Superintendência Regional da Polícia Federal em Sergipe, em centro comercial na cidade de Aracaju/SE.

2. JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

- 2.1. A Polícia Federal é a Polícia Judiciária da União e tem como objetivo 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. Também possui 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. Visando dar maior conforto aos usuários dos serviços prestados pela Polícia Federal, especialmente nas suas funções de polícia administrativa (passaportes, portes e registros de armas, dentre outros) e no esteio de outras medidas semelhantes que vem sendo tomadas ao redor do país, a unidade está em busca de área em centro comercial na cidade de Aracaju/SE para funcionamento de uma Central de Atendimento ao Público.

3. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS E QUANTITATIVOS

- 3.1. O imóvel, selecionado por meio do processo de Chamamento Público n. 02/2024-SR/PF/SE (08520.002261/2024-82), atendeu às especificações estabelecidas naquele instrumento, dentre as quais: área mínima de 198m², localizado no interior de centro comercial¹ na cidade de Aracaju/SE, livre e desembaraçado, além de estar localizado em área com boa infraestrutura urbana, que permita fácil acesso de veículos particulares e de transporte público, visando proporcionar maior comodidade ao público em geral e dispor de instalações adequadas ao atendimento de pessoas com deficiência ou que possuam mobilidade reduzida, em prédios privados e de acesso público, nos termos da Lei nº 10.098, de 19 de dezembro de 2000, e Decreto nº 5.296, de 02 de dezembro de 2004.
- 3.2. O imóvel ainda dispõe de banheiros masculino e feminino separados e com instalações adequadas, além de ter atendido à exigência editalícia de disponibilizar pelo menos 20 (vinte) vagas para estacionamento dos servidores e funcionários que trabalham no espaço, assim como estacionamento controlado e aberto ao público.

4. VALOR ESTIMADO E ORÇAMENTO

- 4.1. O valor proposto pelo futuro comodante é de R\$ 0,00 (zero reais) para as parcelas relativas ao aluguel, condomínio e IPTU, conforme proposta SEI 40884983.

¹ Espaço em que se reúnem várias lojas, serviços e áreas de lazer, tais como restaurantes e praças de alimentação.

- 4.2. Haverá, ainda, custos relativos aos consumos de energia elétrica, água e ar-condicionado. Quanto ao valor estimado para estes custos, considerando que não existe histórico da unidade em comodato do tipo, a melhor estimativa que pode ser feita é transpondo o custo atualmente suportado pelas mesmas unidades junto à AENA – Administradora do Aeroporto de Aracaju/SE, que foi – para todo o ano de 2024 – de R\$ 3.230,15.

5. CRITÉRIOS DE ACEITAÇÃO

- 5.1. A proposta foi oferecida na forma do edital do chamamento público, assinada pelo representante legal do proprietário do imóvel, válida por 90 (noventa) dias.
- 5.2. A proposta possui:
- 5.2.1. Endereço completo do imóvel;
 - 5.2.2. Planta baixa do imóvel;
 - 5.2.3. Identificação dos responsáveis legais para assinatura de Contrato;
 - 5.2.4. Documentação relativa ao proprietário.

6. CRITÉRIOS DE HABILITAÇÃO

- 6.1. Além da documentação relativa à proposta comercial serão exigidos os seguintes documentos:
- 6.1.1. Certidão de Regularidade do FGTS;
 - 6.1.2. Certidão negativa de Débito com o INSS;
 - 6.1.3. Certidão Negativa de Débito com a Receita Federal;
 - 6.1.4. CNDT – Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;
 - 6.1.5. CEIS – Portal da Transparência;
 - 6.1.6. CADIN – no SIAFI;
 - 6.1.7. Certidão negativa com a Receita Municipal
 - 6.1.8. Certidão negativa com a Receita Estadual.
 - 6.1.9. Alvará de vistoria do Corpo de Bombeiros ou documento equivalente, conforme legislação local; e
 - 6.1.10. Outros documentos exigidos pela legislação municipal/distrital para comprovar as condições de habitabilidade do imóvel.

7. CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO IMÓVEL

- 7.1. Objetivamente, para escolha da proposta mais vantajosa, a Administração levou em consideração que a proposta ofereceu **todas as adaptações necessárias, sem custos para a União**, conforme previsto em item específico do Termo de Referência ao Chamamento Público nº 02/2024-SR/PF/SE.
- 7.2. Não obstante o critério elencado acima, a Administração também levou em consideração que a proposta isentou a União de todos os custos diretamente envolvidos na locação, quais sejam: aluguel, condomínio e IPTU. Assim, **não haverá qualquer custo para a União com o comodato pretendido, salvo os consumos de energia elétrica, água e ar-condicionado**.
- 7.3. A área da proposta está localizada no Shopping Rio Mar, um dos mais importantes centros comerciais do município de Aracaju/SE, localizado no bairro Coroa do Meio, área nobre da capital sergipana. Localizado ao lado do Quality Hotel, um dos principais hotéis de Aracaju, possui disponível estacionamento coberto para seus clientes, assim como toda a infraestrutura de um grande Shopping Center: área de lazer, duas praças de alimentação e setor de serviços, além de banheiros e ar-condicionado em todo o espaço, proporcionando assim bastante conforto para os usuários.

- 7.4. O Shopping também está servido por diversas linhas de ônibus que o ligam aos principais terminais da cidade, facilitando o acesso para todos os futuros usuários dos serviços da Polícia Federal.
- 7.5. Some-se a estes fatos o controle de acesso e segurança que fazem parte do serviço prestado pela Administração do Shopping Center e que a União não precisará pagar, pois a proposta isenta do pagamento de condomínio. Somente a economia decorrente da não contratação de segurança armada pode ser estimada em R\$ 140.000,00 por ano (valor de um posto de 12h/dia – fonte: contrato de vigilância da sede)
- 7.6. Assim, com o comodato em questão, a Superintendência Regional da Polícia Federal poderá abrigar três de suas delegacias (DELEAQ, DELEMIG e DELESP), exatamente as que mais atendem ao público externo – inclusive todo o atendimento a estrangeiros e o relativo ao passaporte – permitindo assim a criação de uma verdadeira Central de Atendimento ao Público, com todo o conforto e segurança que um Shopping Center pode oferecer, tudo isso sem custos para a União, demonstrando-se assim a vantajosidade para a Administração Pública.

Município de Aracaju/SE, 15 de ABRIL de 2025

Fernando Fernandes de Lima
Perito Criminal Federal
Membro da Comissão de Contratação

Márcio Pires de Carvalho
Delegado de Polícia Federal
Membro da Comissão de Contratação