



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

ATO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

INEXIGIBILIDADE N. 01/2026

OBJETO: CONTRATAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL PARA ABRIGAR AS OPERAÇÕES DA DELEGACIA DE POLÍCIA FEDERAL EM HUMAITÁ/AM (DPF/HMT/AM)

EMPRESA: ELAINE GUIMARÃES

CPF: 670.068.099-91

BASE LEGAL: ART. 74, INC. V DA LEI 14.133/2021

DEMANDANTE: SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DE POLÍCIA FEDERAL NO AMAZONAS

A CPL/SELOG/SR/PF/AM - Comissão Permanente de Licitação, instituída pela Portaria nº 1.478 SR/PF/AM de 25 de janeiro de 2024, manifesta-se acerca da contratação direta com o objetivo de promover a contratação direta de: CONTRATAÇÃO DE DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ABRIGAR AS OPERAÇÕES DA DELEGACIA DE POLÍCIA FEDERAL EM HUMAITÁ/AM (DPF/HMT/AM), sob a responsabilidade da SR/PF/AM, a ser firmado com a Sra. ELAINE GUIMARÃES - CPF: 670.068.099-91, que faz fundamentada contratação em INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO, Art. 74, V da Lei 14.133/2021, visto que o imóvel em questão, situado na Rua Circular Municipal, nº 1418, Centro, é o único que apresentou as características de instalações, dimensões de terreno e localização estratégica indispensáveis à segurança e operacionalidade da unidade, conforme demonstrado no Relatório de Prospecção Imobiliária.

Em observância a determinação constante no dispositivo legal ora analisado, passa-se a dispor pela viabilidade da contratação em pleito.

1. DA INVIALIBIDADE DA COMPETIÇÃO - INEXIGIBILIDADE LEI 14.133/2021:

1.1. Conforme determina o novel diploma Lei 14.133/2021 os contratos celebrados pela Administração Pública são precedidos da realização prévia de processo de Licitação Pública. Excepcionando esta regra, o nosso ordenamento jurídico dispõe a possibilidade de celebração de contratação sem a realização de processo licitatório quando objeto pleiteado se enquadra nos casos de DISPENSA e INEXIGIBILIDADE.

1.2. Quanto a INEXIGIBILIDADE, o Artigo 74 da Lei 14.133/2021 indica cinco hipóteses, sem excluir outras, devendo sempre existir a comprovação da INVIABILIDADE DE COMPETIÇÃO.

1.3. Considerando que a realização do serviço de locação do imóvel inviabiliza a possibilidade de competição, uma vez tratar-se de imóvel [situado em localidade estratégica no município de Humaitá/AM, cujas dimensões de terreno e características de segurança orgânica são as únicas a atender integralmente ao Programa de Necessidades da Polícia Federal.] Assim, vejamos o disposto no Artigo 74, V:

"Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha."

1.4. O Parágrafo 5º da Lei 14.133/2021 ainda nos traz os requisitos necessários para este tipo de contratação, a saber:

I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

DA AVALIAÇÃO DO BEM:

1.5. Com relação ao primeiro requisito, do **Artigo 74, V da Lei 14.133/2021**, acima destacado, observa-se que o objeto da contratação foi devidamente avaliado, conforme consta do laudo de **Avaliação Imobiliária**, Documento SEI (145556033). ***A referida avaliação validou a compatibilidade do preço mensal pactuado de R\$ 33.000,00 com os valores de mercado para a região de Humaitá/AM, considerando as benfeitorias e a vasta área de terreno.*** Desta forma, infere-se que este requisito foi plenamente atendido.

DA CERTIFICAÇÃO DA INEXISTÊNCIA DE IMÓVEIS PÚBLICOS:

1.6. O segundo requisito para caracterizar a contratação direta à luz da fundamentação jurídica em análise refere-se a Inexistência de Imóveis Públicos aptos à contratação que se pretende.

1.7. A norma intencionou, de fato, a cautela quanto a inexistência de imóveis sob domínio da União que possam satisfazer as intenções operativas do órgão. Assim, ao constatar-se pela inaplicabilidade de locais aptos a contratação da administração, surge a possibilidade de contratação de particulares.

1.8. No caso em tela, a Secretaria de Patrimônio da União (SPU), por meio de consulta prévia atendeu ao requerimento da SR/PF/AM quanto a emissão de Declaração de Indisponibilidade de Imóveis, o que comprova a indisponibilidade de imóveis aptos a pretensão dos fins da Segurança Pública, o que consta do Documento SEI (143733353). Desta forma, infere-se que este requisito foi plenamente atendido.

1.9. **DA SINGULARIDADE DO IMÓVEL:**

1.10. Quis a disposição legal cuidar do imóvel que seja considerado singular, tendo em vista suas características próprias que o inserem como o único apto a atender as pretensões da Administração.

1.11. No caso em comento, o imóvel da Sra. ELAINE GUIMARÃES - CPF: 670.068.099-91, foi o único espaço físico disponível no município de Humaitá/AM com as dimensões mínimas necessárias e características físicas para a operação por parte do órgão, conforme se depreende da Nota Técnica 145560772 e da Ata de Reunião 145351869, realizadas para avaliar o resultado do Edital 01/2026 Chamamento Público Simplificado (144432482).

1.12. Registre-se que não houve outras propostas, a considerar as limitações de disponibilidade de espaço físico e condições necessárias em especial a exigência de terreno superior a 5.000 m² para garantir o isolamento e a segurança perimetral exigidos para uma unidade policial.

1.13. Desta forma, infere-se que a proprietária supracitada foi a única a atender os requisitos necessários para a escolha.

2. DA INSTRUÇÃO NORMATIVA SEGES/ME Nº 103/2022

2.1. A **IN SEGES N. 103/2022** dispõe sobre os procedimentos para locação de imóveis no âmbito da Administração Pública Federal, e dá diretrizes para instrução e dos procedimentos a serem adotados pelos órgãos para a contratação.

2.2. Em seu art. 3º, Inc. I, prevê o modelo de contratação de locação tradicional, termo utilizado para o espaço físico locado sem contemplar os serviços acessórios, os quais serão contratados

independentemente. Tal modelo se enquadra a presente contratação conforme demonstra o Estudo Técnico Preliminar Final - Documento SEI (145478476).

2.3. Já em seu **art. 5º** trata do **Estudo Técnico Preliminar da Contratação**, definindo os elementos a constar, conforme segue:

I - a comprovação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto, por meio de declaração emitida pelo Sistema de Requerimento Eletrônico de Imóveis (Sisrei) da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União da Secretaria Especial de Desestatização, Desinvestimento e Mercados do Ministério da Economia ou por sistema que vier a substituí-lo:

Trata-se de documento já citado no item da Certificação de Inexistência de Imóveis Públicos, SEI (143733353).

Desta forma, infere-se que este requisito foi plenamente atendido.

II - a comprovação da inviabilidade de compartilhamento de imóvel com um ou mais órgãos ou entidades da administração pública federal, nos termos da Portaria Conjunta nº 38, de 31 de julho de 2020: O assunto foi tratado exaustivamente no Estudo Técnico Preliminar Final e seus Anexos - Documento SEI (33762129 e 33850955).

Desta forma, infere-se que este requisito também foi plenamente atendido.

III - justificativa da escolha de um dos modelos de locação, de que trata o art. 3º, demonstrando a vantagem e a viabilidade jurídica e econômica da solução escolhida em comparação com os demais modelos ou com a aquisição ou continuidade de uso de imóvel da Administração:

Conforme detalhado no ETP, a Locação Tradicional mostrou-se a solução mais vantajosa para a PF em Humaitá/AM, permitindo a gestão direta da segurança orgânica e adequação técnica necessária à atividade policial. O assunto foi tratado exaustivamente no Estudo Técnico Preliminar Final e seus Anexos - Documento SEI (144395584 e 144395943).

Desta forma, infere-se que este requisito também foi plenamente atendido.

IV - requisitos mínimos e desejáveis do imóvel pretendido em termos de características físicas necessárias para atendimento da demanda, proximidade de serviços disponíveis, vida útil, benfeitorias, especificidades do mercado local, dentre outros:

O assunto foi tratado exaustivamente no Estudo Técnico Preliminar Final e seus Anexos - Documento SEI (144395584 e 144395943), onde se demonstrou que as características do imóvel da Rua Circular Municipal, nº 1418, são as únicas que atendem à totalidade dos requisitos de segurança perimetral e área de terreno exigidos para a nova delegacia.

Desta forma, infere-se que este requisito também foi plenamente atendido.

V - estimativa de área mínima, observando-se:

a) o quantitativo da população principal do órgão, incluindo os postos de trabalho integrais, os postos de trabalho reduzidos, os servidores em trabalho remoto, a área útil do imóvel atualmente ocupado, a área de escritórios, a área de apoio, a área técnica, a área específica, caso necessária, e a quantidade de veículos oficiais;

b) a necessidade de atendimento ao público ou de peculiaridades de prestação do serviço, caso necessário; e

c) as áreas de escritório não superiores a 9,00 m² (nove metros quadrados) por posto de trabalho para servidor, colaborador, terceirizado de escritório ou estagiário em dia normal de atividade.

A estimativa de área mínima foi calculada considerando o efetivo projetado de 4 Delegados, 4 Escrivães e 15 Agentes, além da necessidade imperativa de terreno superior a 5.000 m² para garantir o isolamento perimetral e a guarda de bens apreendidos, requisitos estes plenamente atendidos pelo imóvel da Rua Circular Municipal, nº 1418. O assunto foi tratado exaustivamente no Estudo Técnico Preliminar Final e seus Anexos.

Desta forma, infere-se que este requisito também foi plenamente atendido.

VI - estimativa do custo de ocupação total para todo período que se pretende contratar, detalhando, no mínimo:

- a) custos de desmobilização;
- b) custo de restituição do imóvel, quanto for o caso;
- c) custo mensal de locação, incluindo os custos diretos e indiretos; e
- d) custo de adaptação, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e prazo de amortização dos investimentos necessários.

O custo mensal de locação foi pactuado em R\$ 33.000,00, totalizando R\$ 1.188.000,00 para o período de 36 meses. Ressalte-se que os custos de adaptação do layout e reforço de segurança serão integralmente custeados pela proprietária dentro do prazo de 90 dias, não gerando ônus de investimento inicial para a Polícia Federal. O assunto foi tratado exaustivamente no Estudo Técnico Preliminar Final e seus Anexos.

Desta forma, infere-se que este requisito também foi plenamente atendido.

VII - descrição da necessidade de contratação de serviço de assessoria técnica para a prestação de serviço da modelagem econômico-financeira e suporte à realização do processo licitatório, se for o caso;

Considerando a etapa de planejamento da contratação, não se vislumbrou a necessidade de tal medida, [uma vez que a equipe de planejamento da SR/PF/AM detém a expertise técnica necessária para a instrução do feito.]

Desta forma, infere-se que este requisito também foi plenamente atendido.

VIII - quando for o caso, conforme as normas editadas pela Secretaria do Tesouro Nacional, a observância dos limites e condições decorrentes da aplicação dos arts. 29, 30 e 32 da Lei Complementar nº 101, de 2000, pelas obrigações contraídas pela Administração relativas ao objeto contratado.

As disposições sobre orçamento, quando pertinentes, foram atendidas pelos respectivos créditos orçamentários previstos para a contratação.

§ 1º Quando da elaboração do ETP, deverão ser observadas as regras e procedimentos estabelecidos no **Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais** da administração pública Federal direta, autárquica e fundacional elaborado pela Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União da Secretaria Especial de Desestatização, Desinvestimento e Mercados do Ministério da Economia, ou o que vier a substituí-lo. O detalhamento sobre o dimensionamento para a ocupação do imóvel foram tratados exaustivamente no **Estudo Técnico Preliminar Final e seus Anexos**. Desta forma, infere-se que este requisito também foi plenamente atendido.

§ 2º Para a comprovação da inviabilidade de compartilhamento de que trata o inciso II do caput deverá demonstrar:

I - consulta aos órgãos e as entidades federais localizados no município pretendido de localização, ou no Distrito Federal, se houver, quanto à disponibilidade ou não da área pretendida; ou

II - comprovação da impossibilidade de compartilhamento em razão da natureza das atividades do órgão ou da entidade demandante.

As cautelas necessárias à demonstração da inviabilidade de compartilhamento do imóvel foram justificadas nos documentos de planejamento da contratação, Documento de Formalização da Demanda - Documento e no Estudo Técnico Preliminar Final e seus Anexos, destacando-se que a natureza da atividade policial (guarda de armas, drogas e custódia de presos) impede o compartilhamento com órgãos de natureza puramente administrativa.

Desta forma, infere-se que este requisito também foi plenamente atendido.

2.4. O art. 6º trata dos contratos de locação cujo valor for igual ou superior a R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por mês deverão ser autorizadas previamente à celebração do contrato, nos termos do disposto

no art. 5º do Decreto nº 10.193, de 27 de dezembro de 2019. [Considerando que o valor mensal da locação em tela é de R\$ 33.000,00, a determinação de autorização prévia é a finalidade da presente instrução processual, razão pela qual se demanda o presente Ato de Inexigibilidade para suprir recomendação de controle interno e viabilizar a aprovação pela autoridade superior.]

2.5. O art. 7º tratou da Análise dos Riscos da contratação. O que não se tem itens pertinentes a analisar na presente contratação [uma vez que os riscos operacionais e de segurança orgânica foram mitigados pelas exigências técnicas contidas no Programa de Necessidades e aceitas pela locadora.]

2.6. O Art. 8º trata da escolha do Regime de Contratação.

O Inciso II, ressalta que deve ser observado:

II - prestação de serviços de gerenciamento e manutenção de imóvel, quando adotada a locação de imóveis;

O detalhamento com a forma de gerenciamento e manutenção do imóvel — sobre o regime de execução — consta do Estudo Técnico Preliminar Final e seus Anexos. A opção pela Locação Tradicional garante à Polícia Federal a autonomia necessária para a gestão da unidade em Humaitá/AM.

Desta forma, infere-se que este requisito também foi plenamente atendido.

2.7. O art. 9º trata da vigência contratual, onde serão observados o seguinte, para efeito da presente contratação:

I - até 5 (cinco) anos, contados da data de recebimento do objeto inicial, nas hipóteses dos incisos I e II do art. 8º, cuja vigência máxima será definida pela soma do prazo relativo ao fornecimento inicial com o prazo relativo ao serviço de operação e manutenção;

§ 1º Os contratos firmados de que tratam o inciso I e II poderão ser prorrogados sucessivamente, respeitada a vigência máxima decenal, desde que haja previsão em edital e que a autoridade competente ateste que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o contratado ou a extinção contratual sem ônus para qualquer das partes.

Constam do Termo de Referência da contratação (Documento SEI 145478891), bem como da minuta de Contrato (Documento SEI 145531529), que o prazo de vigência será de 36 (trinta e seis) meses, em estrita observância ao item 8.1 do instrumento contratual, sendo admitida a prorrogação sucessiva até o limite de 10 (dez) anos (120 meses), conforme preceitua o Art. 110 da Lei nº 14.133/2021.

Desta forma, infere-se que este requisito está adequado ao normativo e à necessidade operacional da unidade em Humaitá/AM.

2.8. Os arts. 10 a 20 tratam do Chamamento Público. O Chamamento foi realizado conforme consta Edital Documento SEI 144432482, seu extrato de publicação no Diário Oficial da União consta do Documento SEI 144477510. O rito de Chamamento Público confirmou a inexistência de outros imóveis aptos no mercado de Humaitá/AM, restando apenas a proposta da Sra. Elaine Guimarães como tecnicamente viável. Desta forma, infere-se que este requisito está adequado ao normativo.

3. DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

3.1. Trata-se de necessidade de CONTRATAÇÃO DE SERVIÇOS DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL PARA ABRIGAR AS OPERAÇÕES DA DELEGACIA DE POLÍCIA FEDERAL EM HUMAITÁ/AM (DPF/HMT/AM), sob a responsabilidade da SR/PF/AM, unidade da Polícia Federal que atua de forma estratégica no combate à criminalidade na região da Amazônia Legal, especialmente na repressão a ilícitos ambientais, desmatamento e garimpo ilegal na região Sul do Amazonas, em função de necessidade do órgão, conforme constam dos documentos de planejamento da contratação Documento de Formalização da Demanda e Estudo Técnico Preliminar) A contratação é imperativa diante da inexistência de prédio próprio da União no município de Humaitá/AM e da necessidade de estabelecer presença estatal em ponto logístico estratégico para o policiamento ostensivo e judiciário ambiental, garantindo a eficácia das operações da Polícia Federal no Amazonas.

4. DO VALOR

4.1. O valor mensal da contratação é de **R\$ 33.000,00 (trinta e três mil reais)**, resultando em um valor anual de **R\$ 396.000,00 (trezentos e noventa e seis mil reais)**.

4.2. O valor total estimado para o período inicial de vigência de **36 (trinta e seis) meses** é de **R\$ 1.188.000,00 (um milhão, cento e oitenta e oito mil reais)**.

4.3. Ressalte-se que o valor pactuado encontra-se em estrita conformidade com o Laudo de Avaliação Imobiliária (Documento SEI 33615318), que atestou a compatibilidade do preço com a realidade do mercado imobiliário local e com as características singulares do imóvel, em especial sua extensa área de terreno e localização estratégica para fins policiais.

5. DA CONCLUSÃO

Verifica-se que foram reunidos todos os pressupostos fáticos para a concessão da contratação mediante INEXIGIBILIDADE de Licitação, conforme determina o art. 74 da Lei 14.133/2021, com a juntadas aos autos do presente processo 08240.012707/2025-12, contando com os seguintes documentos:

Documento:	Referência:
a) Documento de Formalização da Demanda, Estudo Técnico Preliminar e Termo de Referência (art. 74 - Lei 14.133/2021)	Doc. SEI 143733345.
b) Estimativa da Despesa (art. 72, II - Lei 14.133/2021)	Doc. SEI 145478476
c) Parecer Jurídico e Pareceres Técnicos	Doc. SEI 145794915
d) Demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido;	Doc. SEI 145830366
e) Comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária;	Doc. SEI 145557004, 145557791, 145351843, 144733528
f) Razão da escolha do contratado;	Doc. SEI 145478476
g) Justificativa de preço;	Doc. SEI 145478476, 145556033
h) Autorização da autoridade competente.	o presente

Pelo disposto, encontram-se tomadas todas as medidas para a concessão da Inexigibilidade do presente processo.

AUGUSTO CÉSAR SOUZA

Agente Administrativo
CPL/SELOG/SR/PF/AM

Caio Henrique Leite Aguiar

Escrivão de Polícia Federal
Chefe do SELOG/SR/PF/AM substituto

DESPACHO DO GESTOR FINANCEIRO:

Ante, a regularidade do processo, a necessidade da SR/PF/AM e a adequação orçamentário financeira do caso oportunamente inseridas aos autos. Somos pela adoção das medidas do senhor Ordenador de despesas para a finalização com a autorização do pleito.

RONALD RAMIRO RAMOS
Agente de Polícia Federal
Chefe do Serviço de Administração e Logística
SELOG/SR/PF/AM

ATO DE AUTORIZAÇÃO
INEXIGIBILIDADE N. 01/2026

Diante dos fundamentos aqui elencados e tendo presente a regular instrução deste procedimento, conforme se verifica nas justificativas e informações prestadas pela Unidade do SELOG/SR/PF/AM;

Considerando a adequação orçamentária atestada pela Chefia do SELOG, atestada na Declaração de Disponibilidade Orçamentária e Financeira que consta do anexo SEI 145830366.

Considerando as competências dispostas na portaria respectiva de ordenador de despesas;

AUTORIZO a contratação direta da Sra. ELAINE GUIMARÃES – CPF: 670.068.099-91.

Valor: O valor mensal estimado da contratação é de **R\$ 33.000,00 (trinta e três mil reais)** e anual de **R\$ 396.000,00 (trezentos e noventa e seis mil reais)**. *O valor total para o período inicial de 36 (trinta e seis) meses perfaz o montante de R\$ 1.188.000,00 (um milhão, cento e oitenta e oito mil reais), em estrita observância ao Laudo de Avaliação Imobiliária constante dos autos.*

Faz-se com fulcro no art. 74, V da Lei 14.133/2021, condicionada a comprovação da regularidade fiscal da contratada exigidas por lei.

DANIELLE DE MENESES OLIVEIRA MADY
Delegada de Polícia Federal
Superintendente Regional - SR/PF/AM



Documento assinado eletronicamente por **AUGUSTO CESAR SOUZA**, **Agente Administrativo(a)**, em 04/05/2026, às 14:49, 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 **CAIO HENRIQUE LEITE AGUIAR**, **Escrivão(ã) de Polícia Federal**, em 04/05/2026, às 14:45, 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 **RONALD RAMIRO RAMOS**, **Gestor Financeiro**, em 04/05/2026, às 14:59, 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 **DANIELLE DE MENESES OLIVEIRA MADY**, **Superintendente Regional**, em 05/05/2026, às 15:46, 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=145895987&crc=00380358](https://sei4.pf.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0&cv=145895987&crc=00380358).

Código verificador: **145895987** e Código CRC: **00380358**.