

SUPERINTENDENCIA REGIONAL DO ESTADO DO PARANÁ

Estudo Técnico Preliminar 5/2026

1. Informações Básicas

Número do processo: 08387.000186/2025-88

2. Descrição da necessidade

2.1. Trata-se de processo de **Chamamento Público com o objetivo de prospectar interessados na cessão, a título gratuito (comodato), do uso de terreno com área mínima de 800m² (oitocentos metros quadrados), na cidade de Paranaguá/PR**, para utilização pela Administração Pública pelo período de 10 (dez) anos, mediante a formalização de contrato de comodato.

2.2. A necessidade existe pois a futura sede da Delegacia de Polícia Federal em Paranaguá/PR (DPF/PNG/PF) será construída na Rua Benjamin Constant, nº 504, bairro Oceania, Paranaguá/PR, exatamente no local onde atualmente se encontra instalado o Núcleo Especial de Polícia Marítima (NEPOM/DPF/PNG/PR), o que implicará, necessariamente, a desocupação integral da área atualmente utilizada pela unidade.

2.3. Nesse contexto, consta o processo nº 08387.000241/2022-97, que trata da construção da nova Delegacia de Polícia Federal em Paranaguá/PR - tendo sido iniciado ainda no ano de 2022; posteriormente, no ano de 2024, foi instaurado o processo nº 08385.008103/2024-38, voltado à elaboração dos projetos executivos da nova edificação; já no ano de 2026, foi iniciado o processo nº 08385.003278/2026-11, destinado às providências necessárias à demolição da estrutura atualmente existente no referido endereço.

2.4. Tal encadeamento processual evidencia que os trâmites relacionados à implantação de infraestrutura pública são, por natureza, progressivos, complexos e dependentes de múltiplas etapas administrativas, técnicas e orçamentárias, incluindo, dentre outros aspectos, a definição de fonte de custeio, elaboração de projetos e adoção de providências prévias como a demolição de estruturas existentes. Trata-se, portanto, de dinâmica procedimental típica da Administração Pública, que, não por falha ou inércia dos envolvidos, mas em razão de sua própria natureza, tende a se desenvolver ao longo de período considerável.

2.5. Nesse contexto, o presente processo (voltado à cessão de terreno para apoio) insere-se como uma das diversas frentes administrativas necessárias à viabilização da futura construção da Delegacia de Polícia Federal em Paranaguá/PR. Assim, em razão da demolição da estrutura atualmente existente e da consequente necessidade de desocupação da área hoje utilizada pelo NEPOM, torna-se indispensável a disponibilização de espaço alternativo para o armazenamento temporário de materiais, tanto aqueles eventualmente remanescentes quanto os que venham a ser empregados na obra, bem como para a guarda das embarcações da unidade. A inexistência de área adequada para essa finalidade poderá comprometer diretamente o avanço do empreendimento e a continuidade das atividades operacionais.

2.6. À luz desse cenário, a definição do prazo de 10 (dez) anos para a cessão pretendida mostra-se compatível com a realidade administrativa evidenciada, na medida em que o processo de implantação da nova unidade já se desenvolve há anos e ainda depende de etapas subsequentes, sem previsão exata de conclusão. Ademais, o próprio procedimento de formalização do chamamento público e comodato também demanda tempo relevante, devendo ser considerado.

2.7. Nesse sentido, a fixação do prazo em questão revela-se medida alinhada aos princípios da eficiência e da economicidade, evitando que a eventual expiração antecipada do ajuste venha a gerar a necessidade de instauração de novo processo administrativo, o que representaria mais um entrave à consecução do objetivo final. Por outro lado, considerando a natureza do comodato, eventual desnecessidade superveniente poderá ensejar a sua extinção antecipada, o que afasta rigidez excessiva e reforça a adequação e proporcionalidade do prazo adotado.

2.8. A prospecção de imóvel que atenda às necessidades da Administração será realizada por meio de Chamamento Público, conforme previsto no art. 81 da Lei nº 14.133/2021, garantindo-se ampla publicidade, transparência do procedimento e observância do interesse público.

2.9. O comodato (empréstimo gratuito de coisa não fungível) encontra amparo no Código Civil de 2002, especialmente nos arts. 579 e seguintes, constituindo solução juridicamente viável e economicamente vantajosa, na medida em que não implica dispêndio direto de recursos públicos, ao mesmo tempo em que assegura a continuidade das atividades institucionais da Polícia Federal na região.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
-------------------	-------------

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

4.1. Terreno com área mínima de **800m² (oitocentos metros quadrados)**, preferencialmente plano, com topografia que permita o acesso e a movimentação de veículos como pick-ups e carretas de transporte de embarcações,.

4.2. Localização no município de Paranaguá/PR, **em um raio máximo de 5 (cinco) km da atual sede do NEPOM** - situada na Rua Benjamin Constant, 504, Oceania, Paranaguá/PR – CEP 83203-190. Distâncias superiores podem comprometer a logística de transporte dos materiais de construção e das embarcações, impactando negativamente na rotina operacional da unidade.

4.3. O terreno deverá estar disponível para uso exclusivo da Polícia Federal durante todo o período de vigência do contrato de comodato, de **10 (dez) anos**, sendo um comodato de cinco anos, renovável por igual período, sem possibilidade de compartilhamento com terceiros (exceto se devidamente comunicado e autorizado pela Polícia Federal tal compartilhamento).

4.4. O imóvel deverá estar regularizado junto aos órgãos competentes, com documentação atualizada e livre de quaisquer ônus, gravames ou pendências jurídicas que impeçam ou restrinjam sua cessão à Administração Pública.

4.5. O terreno não precisa estar cercado, murado ou conter benfeitorias edificadas, considerando que sua finalidade principal será o armazenamento temporário de materiais e embarcações. Segundo informado pela unidade requisitante (NEPOM/DPF/PNG/PR), a ausência de construções não prejudicará a logística e/ou a acomodação dos materiais e equipamentos, além de reduzir custos com adaptações ou demolições desnecessárias.

4.6. Todas as **despesas decorrentes da propriedade do imóvel**, tais como IPTU, taxa de coleta de lixo, seguros e quaisquer outros tributos ou encargos incidentes sobre o bem, serão de responsabilidade exclusiva do comodante (proprietário do bem), não cabendo à Administração Pública (comodatária) qualquer reembolso ou compensação financeira.

4.7. Considerando que o uso a ser conferido ao imóvel limita-se, em princípio, à guarda de materiais e embarcações, não se vislumbra, a priori, a necessidade de serviços de fornecimento de água e energia elétrica. Não obstante, caso venha a se verificar, no curso da execução do comodato, a necessidade de utilização desses serviços, as respectivas **contas de consumo** (por sua natureza vinculada ao uso do imóvel) serão de responsabilidade da Administração Pública. Nessa hipótese, eventual despesa será oportunamente analisada e instruída em processo administrativo próprio.

5. Levantamento de Mercado

5.1. Para atender à necessidade da Polícia Federal em Paranaguá/PR, foram analisadas diferentes alternativas de solução, conforme detalhamento a seguir.

5.2. **Utilização de terreno da União:** Foi realizada consulta à Secretaria de Patrimônio da União (SPU) com o objetivo de identificar imóveis públicos disponíveis que atendessem aos requisitos mínimos estabelecidos neste Estudo Técnico. Contudo, não foi localizado nenhum terreno com área compatível, localização adequada ou condições de uso imediato, o que inviabilizou essa alternativa – conforme documento 141894843.

5.3. **Locação tradicional (onerosa) de terreno:** A possibilidade de locação de terreno particular foi considerada, mas descartada por representar despesa pública desnecessária, especialmente diante da existência de alternativas viáveis sem ônus para a Administração. A adoção de um contrato de locação implicaria em custos mensais recorrentes, além de encargos acessórios, o que contraria os princípios da economicidade e da eficiência administrativa, sobretudo em um contexto de uso temporário e de apoio logístico.

5.4. **Compartilhamento com outro ente da Administração Pública:** foi avaliada a possibilidade de compartilhamento, contudo, a natureza específica do uso pretendido (armazenamento de materiais de construção e de embarcações) demanda exclusividade na utilização do terreno. Ademais, considerando que o local será utilizado para armazenar insumos da obra, haverá eventual circulação de máquinas e equipamentos pesados, o que poderia impactar negativamente as atividades de outro órgão, caso o espaço fosse compartilhado.

5.5. **Comodato com particular:** A solução mais adequada identificada é a formalização de contrato de comodato com pessoa física ou jurídica de direito privado, mediante chamamento público. Essa alternativa não gera ônus financeiro para a Administração, permite a utilização exclusiva do terreno pelo período necessário e atende plenamente aos requisitos operacionais da unidade, sendo, portanto, a opção mais vantajosa sob os aspectos jurídico, econômico e logístico.

6. Descrição da solução como um todo

6.1. A solução proposta para atender à demanda da unidade requisitante consiste na formalização de um contrato de comodato, instrumento jurídico previsto nos arts. 579 e seguintes do Código Civil Brasileiro. Trata-se da cessão gratuita de bem infungível, para uso determinado e por prazo certo, sendo uma alternativa juridicamente válida e economicamente vantajosa para a Administração Pública.

6.2. Ainda que o comodato não envolva contraprestação financeira, sua adoção no âmbito da Administração Pública deve observar, no que couber, os princípios e procedimentos estabelecidos pela Lei nº 14.133/2021 (Lei de Licitações), especialmente no que se refere à motivação da escolha da solução, à formalização contratual e à preservação do interesse público.

6.3. Complementarmente, entende-se aplicável, de forma subsidiária, a Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022, que, embora voltada à locação de imóveis, estabelece diretrizes relevantes para a prospecção de imóveis no mercado. Dentre essas diretrizes, destaca-se a obrigatoriedade de chamamento público (art. 10), como instrumento de transparência, publicidade e isonomia na seleção da proposta mais adequada.

6.4. Com base nos normativos supracitados, tem-se a intenção de realizar um Chamamento Público para prospecção de terreno, com vistas à celebração futura de contrato de comodato não oneroso. Tal procedimento visa garantir a ampla divulgação da demanda da Administração, permitindo que eventuais interessados apresentem propostas de cessão gratuita de imóvel, assegurando-se, assim, a observância dos princípios da legalidade, eficiência, economicidade e interesse público.

6.5. O COMODANTE (proprietário) se obriga a entregar o terreno objeto deste comodato livre e desimpedido de quaisquer ônus, pessoas ou coisas, apto para o uso pretendido pela Administração Pública.

6.6. O COMODATÁRIO (Administração) compromete-se a utilizar o terreno exclusivamente para os fins públicos previstos, zelando por sua conservação e segurança durante todo o período de vigência do comodato.

6.7. Ao término do contrato, ou em caso de rescisão antecipada, o COMODATÁRIO deverá devolver o terreno nas mesmas condições em que o recebeu, ressalvadas as deteriorações decorrentes do uso normal.

Conservação do bem e melhorias

6.8. Nos termos do art. 582 do Código Civil, o COMODATÁRIO obriga-se a conservar o terreno objeto do comodato em condições adequadas de uso. Eventuais ações de conservação ordinária não configuram benfeitorias indenizáveis, por se tratarem de medidas inerentes ao uso regular do bem.

6.9. Não se prevê, a priori, a necessidade de realização de obras ou melhorias no terreno objeto do futuro comodato, considerando sua natureza (terreno vazio) e a finalidade pública pretendida (armazenamento de materiais e embarcações).

6.10. Na hipótese de surgirem situações que exijam a realização de benfeitorias e/ou manutenções extraordinárias, a intervenção será precedida de estudo técnico formalizado em processo administrativo próprio, instaurado durante a execução do comodato, no qual serão avaliadas a necessidade, a viabilidade, a adequação jurídica e a eventual fonte de custeio, realizando-se, se for o caso, o correspondente aditamento contratual.

Sustentabilidade

6.11. Considerando que o objeto a cessão de um imóvel (terreno), podendo o mesmo ser sem benfeitorias, observa-se que os critérios de sustentabilidade aplicáveis estão, em regra, incorporados ao processo de licenciamento urbano e às exigências normativas impostas pelos órgãos públicos competentes. Assim, a conformidade do imóvel com os parâmetros legais de edificação, como a ligação regular com as redes de abastecimento de água e esgoto, ou o regramento para fornecimento de energia elétrica, já representa, de forma objetiva, a adoção dos requisitos mínimos de sustentabilidade ambiental exigidos para ocupação e uso.

6.12. Além disso, por tratar-se de imóvel de terceiro, cuja finalidade será atender provisoriamente as necessidades da Polícia Federal, não se mostra razoável exigir do particular adaptações específicas voltadas à sustentabilidade, especialmente porque, neste caso, a cessão será gratuita. Essas exigências extrapolariam o objeto e poderiam desestimular potenciais interessados.

Da apresentação do imóvel por terceiros (imobiliárias, corretores, procuradores)

6.13. Serão admitidas propostas apresentadas pelo legítimo proprietário do imóvel ou por terceiro legalmente constituído, desde que munido de procuração pública ou contrato de prestação de serviços de administração de bens imóveis, em ambos os casos, com cláusula expressa autorizando a cessão não onerosa do imóvel à órgão público. A comprovação da propriedade do imóvel e dos poderes do proponente deverá ser inequívoca, conforme abaixo:

6.13.1. Caso a proposta seja apresentada por terceiro não profissional do ramo imobiliário, será aceita procuração pública com poderes para a cessão do terreno de propriedade particular;

6.13.2. Caso a proposta seja apresentada por terceiro profissional do mercado imobiliário (corretor ou imobiliária), será aceito contrato de prestação de serviços de intermediação ou administração imobiliária, desde que o profissional ou empresa possua registro ativo no Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI, cuja comprovação deverá acompanhar a proposta.

6.14. A Administração não assumirá quaisquer custos relativos a comissões, honorários e/ou taxas decorrentes de atuação de intermediários, como corretores, despachantes, imobiliárias ou quaisquer outros intermediadores do processo. Tais encargos são de responsabilidade exclusiva do proponente,

do intermediador e/ou do proprietário do imóvel. A administração não detém qualquer responsabilidade sobre acordo ou negócio firmado, a qualquer tempo, entre proprietário e qualquer tipo de intermediador.

6.15. O proponente, seja diretamente o proprietário ou por meio de representante legal, assume total responsabilidade pela veracidade e legalidade das informações prestadas, bem como pela autenticidade dos documentos apresentados. A constatação de falsidade ou inconsistência poderá ensejar a desclassificação da proposta, sem prejuízo das sanções legais cabíveis.

Da inexistência de item correspondente no Catálogo Eletrônico de Padronização

6.16. Registra-se que o objeto da presente contratação não consta no Catálogo Eletrônico de Padronização, de que trata o art. 19, inciso II, da Lei nº 14.133/2021, razão pela qual não há modelo padronizado aplicável à solução ora proposta, tendo a Administração adotado as especificações necessárias à adequada descrição da demanda, conforme as peculiaridades do caso concreto.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

7.1. 01 (um) imóvel com as características mínimas descritas no tópico 2 deste documento

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): ,01

8.1. Por se tratar de cessão gratuita, não haverá ônus financeiro para a Administração Pública. O valor estimado da contratação é, portanto, igual a R\$ 0,00 (zero reais).

8.2. Inclui-se o valor de "R\$0,01" (um centavo) por ser o mínimo permitido.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

9.1. Não se aplica ao objeto.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

10.1. São correlacionados e/ou interdependentes os seguintes processos:

10.1.1. Processo 08387.000241/2022-97 (trata da construção da nova delegacia; em fase interna).

10.1.2. Processo nº 08385.008103/2024-38 (trata dos projetos executivos para a construção, em andamento)

10.1.3. Processo nº 08385.003278/2026-11 (trata da demolição da estrutura atualmente existente; em andamento).

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

11.1. De modo a indicar o alinhamento da demanda com o instrumento de planejamento do órgão, informa-se que a demanda se encontra devidamente incluída no Sistema de Planejamento e Gerenciamento de Contratações 2025, conforme documento acostado a estes autos eletrônicos – Documento de Formalização da Demanda 39785898.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

12.1. A cessão gratuita de terreno representa uma solução vantajosa sob os aspectos econômico, operacional e jurídico, permitindo à Administração Pública atender à demanda da unidade requisitante sem gerar despesa adicional.

12.2. O terreno será utilizado para o armazenamento temporário de materiais e embarcações do NEPOM, viabilizando a desocupação da área atualmente utilizada e permitindo o avanço das obras da nova sede da Delegacia de Polícia Federal de Paranaguá/PR, sem interrupções ou necessidade de contratação de espaços provisórios.

12.3. A proximidade do terreno em relação à atual base operacional (até 5 km) garante logística eficiente, reduzindo o tempo de deslocamento e facilitando o acesso aos materiais e embarcações, o que é essencial para a continuidade das atividades da unidade.

12.4. A ausência de ônus financeiros, como aluguel, encargos ou tributos, reforça o princípio da economicidade, ao mesmo tempo em que fortalece a cooperação entre a sociedade civil e a Administração Pública, por meio de instrumento jurídico legítimo e transparente.

12.5. A simplicidade da solução (que dispensa benfeitorias ou adaptações) permite implantação imediata, sem o custo com mudanças/deslocamento ou necessidade de obras ou investimentos, atendendo plenamente à finalidade de uso pretendida.

13. Providências a serem Adotadas

13.1. De acordo com o Art. 10 da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022, "*a seleção de imóvel para locação deverá ser precedida de chamamento público (...)*";

13.2. Mesmo que o modelo contratual aqui tratado não seja de locação, o procedimento de prospecção de imóveis deve seguir os princípios da publicidade, transparência e competitividade – e o chamamento público é o instrumento adequado para isso, nos moldes do Art. 81 da Lei 14.133/2021.

13.3. Assim sendo, **entendemos ser necessária, ainda que não com a finalidade de locação, a realização de chamamento público** para identificar interessados em ceder, a título gratuito, terreno com as características descritas neste documento.

14. Possíveis Impactos Ambientais

14.1. Não se vislumbram impactos ambientais na cessão do terreno em questão.

15. Declaração de Viabilidade

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

15.1. Justificativa da Viabilidade

15.1.1. O presente planejamento foi elaborado em harmonia com a Instrução Normativa nº 05/2017 – Secretaria de Gestão do MPDG, bem como em conformidade com os requisitos técnicos necessários ao cumprimento das necessidades e objeto da contratação.

15.1.2. O presente planejamento atende adequadamente às demandas de negócio formuladas, os benefícios pretendidos são adequados, os riscos envolvidos são administráveis e a área requisitante priorizará o fornecimento de todos os elementos aqui relacionados necessários à consecução dos benefícios pretendidos.

15.1.3. Assim, declaramos a viabilidade da contratação e recomendamos a realização do chamamento público para convocar interessados a ceder gratuitamente o imóvel.

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](#).

DIEGO SANT ANA DA SILVA

Integrante Administrativo Substituto



Assinou eletronicamente em 08/04/2026 às 09:54:01.

ALESSANDRO DE BARROS VIVONE

Integrante Técnico Substituto



Assinou eletronicamente em 08/04/2026 às 10:01:19.