

TERMO DE REFERÊNCIA

Processo Nº 3900000052.001983/2025-42

1. DO OBJETO

O presente Termo de Referência tem por objetivo a realização de chamamento público para a prospecção de mercado, visando futura contratação fundamentada na Lei n.º 14.133/21, para **locação de imóvel** que venha a ser utilizado como **base da Força Integrada de Combate ao Crime Organizado em Pernambuco (FICCO/PE), no município de Petrolina**. Este Termo de Referência apresenta a descrição detalhada das características e condições necessárias ao imóvel, especificando os requisitos mínimos e desejáveis, incluindo a compartmentalização, o dimensionamento dos ambientes e a capacidade para comportar as atividades policiais, em conformidade com as condições previstas neste documento.

2. DAS JUSTIFICATIVAS

2.1. JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1.1. A justificativa e objetivo da contratação encontram-se pormenorizados em tópico específico do Estudo Técnico Preliminar (item 1 do ETP), apêndice deste Termo de Referência.

2.2. JUSTIFICATIVA DO QUANTITATIVO ESTIMADO

2.2.1. A justificativa para o quantitativo necessário ao atendimento da necessidade pública encontra-se pormenorizada em tópico específico do Estudo Técnico Preliminar (item 5 do ETP), apêndice deste Termo de Referência.

2.3. JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DA SOLUÇÃO

2.3.1. A justificativa da escolha da solução a ser contratada encontra-se pormenorizada em tópico específico do Estudo Técnico Preliminar (item 4 do ETP), apêndice deste Termo de Referência.

2.4. JUSTIFICATIVA PARA O NÃO PARCELAMENTO DA CONTRATAÇÃO

2.4.1. A justificativa para o não parcelamento do objeto encontra-se pormenorizada em tópico específico do Estudo Técnico Preliminar (item 7 do ETP), apêndice deste Termo de Referência, de modo a permitir a ampliação da competitividade, diante das particularidades do caso concreto.

2.5. JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

2.5.1. A presente contratação será formalizada e fundamentada na Lei nº 14.133/21, para **locação de imóvel** que venha a ser utilizado como **base da Força Integrada de Combate ao Crime Organizado em Pernambuco (FICCO/PE), no município de Petrolina**.

3. DAS ESPECIFICAÇÕES DO OBJETO

3.1. DESCRIÇÃO DO SERVIÇO/ DETALHAMENTO DO OBJETO

3.1.1. Além da descrição apresentada no item 1 deste Termo de Referência, para a prestação dos serviços, deve-se observar as seguintes especificações:

O imóvel a ser locado deverá atender às seguintes necessidades de infraestrutura (Anexo RELATÓRIO TÉCNICO -72814141):

- O imóvel deverá pertencer a um único proprietário;
- Possuir área útil entre 500 e 600 metros quadrados;
- Apresentar infraestrutura elétrica para implantação de: Aparelhos condicionadores de ar; chuveiros elétricos; computadores e impressoras; eletrodomésticos para uso na cozinha;
- O imóvel deverá ser atendido no mínimo com infraestrutura e serviços das seguintes concessionárias e empresas públicas: a) Energia elétrica; b) Telefonia e dados; c) Saneamento; d) Serviço de Limpeza Urbana;
- Deverá ser térreo, com a finalidade de facilitar a saída de forma rápida dos usuários, devendo ter no mínimo 3 ambientes disponíveis;
- Possuir vias de acesso pavimentadas, não sujeitas a alagamentos, devendo ser de fácil acesso;
- Deve ser atendido nas proximidades pela rede de transporte público com distância máxima de até 1000 metros da parada mais próxima;
- O imóvel não deverá possuir compartilhamento com áreas destinadas a residências, shopping centers, supermercados, hotéis ou similares. Sendo exclusivo para finalidade dos ocupantes;
- Possuir estacionamento público nas proximidades de até 10 metros de distância. Assim como deverá possuir no mínimo 2 (duas) vagas próprias de estacionamento;
- Nas proximidades do imóvel deverá existir oferta de serviços de alimentação, tais como restaurante e lanchonete, com distância máxima de 1000 metros;
- Constar no mínimo 03 banheiros e em perfeitas condições de uso, sendo compatível com o número de ocupantes do imóvel;
- Deverá possuir reservatório(s) de água com capacidade de reserva de no mínimo 3.000 litros para atender ao consumo médio diário dos ocupantes;
- Quanto às condições do imóvel:
 1. Deverá apresentar boas condições quanto ao revestimento das paredes, incluindo revestimentos argamassados, cerâmicos, pintura e similares;
 2. As áreas molhadas deverão apresentar revestimentos cerâmicos em boas condições, assim como a impermeabilização em pleno funcionamento, garantindo a estanqueidade das respectivas áreas;
 3. Os forros ou lajes deverão apresentar condições adequadas de uso;
 4. As esquadrias deverão constar em boas condições, com as vedações em pleno funcionamento;
 5. As fachadas deverão estar em condições satisfatórias;
 6. Instalações elétricas e hidrossanitárias deverão funcionar perfeitamente, assim como seus acessórios, atendendo as normas vigentes;

7. O imóvel deverá apresentar iluminação e aeração em todos os compartimentos habitáveis, por intermédio de janelas ou vãos que se comuniquem diretamente com espaços exteriores ou com áreas abertas;

Os elementos descritos são de caráter exemplificativo, sendo imprescindível que o imóvel apresente condições gerais satisfatórias para o uso pretendido

3.2. EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS

3.2.1. O início da execução contratual deve ser dar no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis, contados a partir da assinatura do contrato.

3.2.2. O LOCADOR compromete-se a entregar o imóvel com as adequações/adaptações impostas para atender as necessidades da base da Força Integrada de Combate ao Crime Organizado em Pernambuco (FICCO/PE), devidamente descrita neste Termo de Referência;

3.2.3 O LOCATÁRIO fica desde já autorizado a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das atividades;

3.2.4 O objeto será contratado por meio do regime de execução EMPREITADA POR PREÇO UNITÁRIO.

4. VALOR ESTIMADO DA CONTRATAÇÃO

O preço será obtido mediante a obtenção da(s) proposta(s) apresentada(s) em chamamento público, levando-se em consideração o valor de mercado do imóvel estimado pelo servidor especialista do setor de obras e engenharia da SDS e os demais eventuais custos da intervenção necessária à adaptação do imóvel às necessidades da execução do projeto.

5. CLASSIFICAÇÃO ORÇAMENTÁRIA DA DESPESA

5.1. Fonte: 0500

5.2. Unidade Gestora: 390301

5.3. Elemento de despesa: 33903910 - LOCAÇÃO DE IMÓVEIS

5.4. Categoria Econômica: 3.3. - Despesas Correntes

6. DA PROPOSTA

6.1. PRAZO DE VALIDADE DA PROPOSTA

6.1.1. As propostas deverão ter validade de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias, contados da data da publicação do aviso de intenção de contratar do presente procedimento.

6.1.2. A Proposta de valor para a locação, deverá estar datada e assinada, contendo, no mínimo:

- a) Valor mensal da locação, destacando-se o valor do aluguel dos demais valores que compõem a locação, conforme o caso;
- b) Vigência da locação, preferencialmente em meses;
- c) Condições assumidas quanto aos encargos (tributos e demais encargos incidentes sobre a locação).

7. OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

7.1. Entregar o imóvel nas condições contratadas, incluindo piso, instalação

hidráulica, instalação elétrica, forro, pintura, paredes e sanitário(s) em boas condições de uso;

7.2. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel, resguardando o LOCATÁRIO dos embaraços e turbações de terceiros, que tenham ou pretendam ter direito sobre coisa alugada;

7.3. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação, inclusive vícios redibitórios;

7.4. Pagar os tributos incidentes sobre o imóvel;

7.5. Incorrer nas despesas relacionadas com: a. As obras ou serviços exigidos pela segurança da construção ou pela correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel; b. Desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcialmente, à presente locação.

7.6. Manter-se, durante a execução do Contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas e todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na Lei nº 14.133/21 e suas alterações, para comprovação sempre que necessária junto ao Governo do Estado de Pernambuco, apresentando, mensalmente, as certidões negativas de débito necessárias à liquidação e pagamento da despesa;

7.7. Reparar, corrigir, remover, reconstituir ou substituir, às suas expensas no total ou em parte, o objeto deste Contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções, no prazo máximo de 10 (dez) dias, a contar do recebimento da comunicação expedida pelo Governo do Estado de Pernambuco;

7.8. Responder pelos danos diretamente causados ao Governo do Estado de Pernambuco ou a terceiro, decorrentes de sua culpa ou dolo na execução do contrato, bem como de vícios e defeitos anteriores à locação, como desabamentos decorrentes de vícios redibitórios, incêndios provenientes de vícios preexistentes à instalação elétrica, etc. Não excluindo ou reduzindo essa responsabilidade da fiscalização ou acompanhamento pelo LOCATÁRIO;

7.9. O LOCADOR deverá informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;

7.10. O LOCADOR observará as demais disposições previstas na Lei Federal nº 8.245/91;

7.11. O LOCADOR responderá pelos débitos de energia elétrica, de prêmio de seguro contra fogo, de gás, de água e de serviço de telefonia ou de outros meios de comunicação anteriores à locação;

7.12. Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;

7.13. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, se houver, aí se incluindo todas aquelas que não se refiram a gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente as enumeradas no parágrafo único do art. 22 da Lei Federal nº 8.245/91;

7.14. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias por este paga, vedada a quitação genérica;

7.15. Averbar o contrato junto à matrícula do imóvel após a sua publicação;

7.16. Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo, caso ocorra um sinistro desta natureza;

7.17. Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as suas obrigações, todas as condições de habilitação jurídica e regularidade fiscal exigidas

para a contratação;

7.18. Autorizar e dar acesso ao LOCATÁRIO, durante as obras de adequação, para que esta possa proceder, se necessário, com instalações de equipamentos necessários à finalidade da locação.

8. OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

8.1. Obrigação da Administração notificar o locador com antecedência sobre a intenção de rescindir o contrato por razões de interesse público devidamente justificado;

8.2. Servir apenas o LOCATÁRIO para o fim previamente convencionado, devendo conservá-lo como se seu fosse;

8.3. Efetuar os pagamentos nas condições pactuadas;

8.4. Designar Servidor responsável pelo acompanhamento e fiscalização do Contrato, que deverá ser o elemento de ligação entre as partes e de responder em nome do órgão pela relação técnica e administrativa entre as partes;

8.5. Acompanhar, fiscalizar, conferir e avaliar os serviços prestados;

8.6. Aplicar à LOCADORA as penalidades regulamentares e contratuais cabíveis;

8.7. Notificar a LOCADORA, por escrito, ocorrências de eventuais imperfeições na execução dos serviços, fixando o prazo para sua correção.

8.8. O LOCATÁRIO deverá comunicar ao locador qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais "turbações de terceiros".

8.9. Realizar reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

8.10. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR. Se os reparos durarem mais de dez dias, o locatário terá direito ao abatimento do aluguel, proporcional ao período excedente, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;

8.11. Entregar ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO;

8.12. Deverá restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

8.13. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;

8.14. Notificar o LOCADOR com antecedência sobre a intenção de rescindir o contrato por razões de interesse público devidamente justificado.

9. DO PRAZO E DA FORMA DE PAGAMENTO

9.1. O empenhamento somente será efetuado, e consequentemente paga a despesa, se o LOCADOR estiver inscrito no CADASTRO DE FORNECEDORES DO ESTADO DE PERNAMBUCO – CADFOR;

9.2. O LOCADOR deverá apresentar, mensalmente, recibo de locação emitido e entregue ao gestor do contrato, para fins de liquidação e pagamento;

9.3. O pagamento será mensal, efetuado pelo LOCATÁRIO até o 10.º (décimo) dia útil de cada mês, após atesto do recibo de locação, mediante ordem bancária

creditada em conta corrente a ser informada pelo LOCADOR.

9.4. O prazo de locação é de 12 (doze) meses, contados da assinatura do contrato, podendo ser renovado conforme interesse de ambas as partes.

9.5. Nas hipóteses de eventuais atrasos de pagamento, desde que o LOCADOR não tenha concorrido de alguma forma para tanto, o valor devido deverá ser acrescido de encargos moratórios proporcionais aos dias de atraso, apurados desde a data limite prevista para o pagamento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 6% (seis por cento) ao ano, aplicando-se a seguinte fórmula:

$$\mathbf{EM = I \times N \times VP}$$

Onde:

EM = Encargos Moratórios a serem acrescidos ao valor originalmente devido;

I = Índice de atualização financeira, calculado segundo a fórmula: $I = (6/100)/365$;

N - Número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento;

VP = Valor da Parcela a ser paga.

10. REQUISITOS ESPECÍFICOS DE HABILITAÇÃO

A proponente deverá apresentar os seguintes documentos, nos termos e prazo previstos neste Termo de Referência.

10.1. Documento Comprobatório de propriedade ou posse do imóvel.

10.2. Certidão negativa de débitos do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana IPTU e da Taxa de Coleta, Remoção e Destinação de Resíduos Sólidos Domiciliares – TRSD e Taxa de Prevenção de Incêndios – TPEI;

10.3 Certidão negativa de débitos do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural - ITR, quando se tratar de imóvel rural;

10.4. Declaração anual de quitação de débitos de condomínio, de energia elétrica e de água e esgoto;

10.5. Planta de layout do imóvel que represente a localização dos setores do órgão ou entidade locatária

10.6. Documentos do Locador (art. 2º, III, Portaria SAD nº 957/2024):

10.6.1. Se pessoa física:

- a) cópia de documento oficial com foto;
- b) cópia do comprovante de residência atualizado;

10.6.2 Se pessoa jurídica:

a) registro comercial, ato constitutivo, estatuto ou contrato em vigor, conforme o caso, para pessoas jurídicas de direito privado;

- b) publicação oficial para pessoas jurídicas de direito público;
- c) cópia de documento oficial com foto do representante legal;
- d) cópia do comprovante de residência do representante legal;

10.6.3. Em qualquer caso:

a) Declaração de inexistência de impedimento de contratar com a administração pública, conforme modelo aprovado pela Portaria SAD/PE nº 957/2024;

b) certidão de regularidade fiscal com o Estado de Pernambuco, caso tenha inscrição no Estado;

c) Certidão Negativa de Débitos relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União - CND ;

d) Declaração de cumprimento ao disposto no inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal.

e) proposta de valor para locação, datada e assinada, contendo no mínimo: valor mensal da locação; a vigência da locação, preferencialmente em meses; e as condições assumidas quanto aos encargos (contas de consumo, taxas condominiais, tributo locação).

10.7 Os documentos deverão ser enviados via e-mail para <gemap@sds.pe.gov.br>
No corpo do e-mail deverá constar uma descrição de todos os documentos a serem anexados, identificação do responsável pelo envio da informação e contato telefônico.

Recife, 03 de setembro de 2025

Assinatura do servidor responsável pela elaboração do Termo de Referência

Kaio Emanoel Barreto Bastos de Oliveira

Matrícula 182.166-17

Engenheiro Civil - GEMAP

CREA 061807972-6

Responsável pela aprovação do Termo de Referência

Edmilson Raimundo de Oliveira Júnior

Matrícula 456.689-0

Gerente de Manutenção e Administração Predial

Engenheiro Civil CREA 1819657302 PE

ANEXO A - ETP

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)

Identificação do requisitante

Número SEI: 3900000052.001983/2025-42

Órgão/Entidade: Secretaria de Defesa Social de Pernambuco

Setor Requisitante do Órgão/Entidade: Gerência Geral de Infraestrutura

(GEMAP/GGINFRA) / Secretaria de Defesa Social de Pernambuco

Responsável / Equipe de planejamento da demanda: Kaio Emanoel Barreto Bastos de Oliveira e Edmilson Raimundo de Oliveira Júnior

Contato do responsável: Fone (81) 3183-5067

E-mail institucional: gemap@sds.pe.gov.br

Preâmbulo

Este Estudo Técnico Preliminar - ETP - tem por objetivo identificar e analisar os cenários possíveis para o atendimento da demanda da Secretaria de Defesa Social do Estado de Pernambuco - SDS, que visa à criação e a instalação de uma base da Força Integrada de Combate ao Crime Organizado em Pernambuco (FICCO/PE), no município de Petrolina.

A necessidade de elaboração deste ETP encontra respaldo no inciso X do art. 7º do Decreto Estadual nº 53.384/2022, que assim dispõe:

Art. 7º É obrigatória a elaboração de ETP para a aquisição de bens e a contratação de serviços, na fase de planejamento dos seguintes processos licitatórios e contratações diretas:

X - quando houver a possibilidade de opção entre aquisição ou locação de bens imóveis ou bens móveis duráveis;

Possui natureza não sigilosa, uma vez que não consta em nenhuma das situações evidenciadas nos incisos do art. 11 da Lei 14.804/2012, portanto, deve figurar como anexo do Termo de Referência, conforme preceitua o caput do art 9º do Decreto Estadual 53.384/2022.

Este Estudo Técnico Preliminar (ETP) tem como objetivo apresentar a solução para a locação de um imóvel destinado a sediar a base da Força Integrada de Combate ao Crime Organizado em Pernambuco (FICCO/PE). A análise tem como foco a identificação das características mínimas e desejáveis do imóvel a ser locado, incluindo requisitos específicos quanto à compartmentalização, o dimensionamento e a capacidade de acomodação dos servidores que compõem a equipe estratégica para o combate às ocorrências relacionadas ao tráfico de drogas e aos conflitos entre facções criminosas.

1. Descrição da necessidade da contratação

A Força Integrada de Combate ao Crime Organizado em Pernambuco (FICCO/PE), em conjunto com a Secretaria de Defesa Social, planeja a atuação, na cidade de Petrolina/PE, apresentar uma resposta coordenada e estratégica por parte das forças de segurança.

Petrolina não é apenas uma cidade de grande porte no Sertão de Pernambuco, mas um ponto de confluência crucial, com uma localização geográfica que a torna estratégica. Sua posição de fronteira com o estado da Bahia, um dos principais corredores para o fluxo de ilícitos no Nordeste, a insere diretamente na dinâmica do crime organizado interestadual. A região tem sido palco de intensos conflitos entre facções criminosas, evidenciando a disputa por territórios e rotas de tráfico. A atuação desses grupos não se restringe ao tráfico de drogas, mas se estende a crimes entre facções, afetando diretamente a segurança e a economia local e

regional.

Além disso, a área de influência de Petrolina tem se mostrado uma rota potencial para o tráfico internacional, dadas as conexões logísticas com o restante do país e a proximidade com outras rotas de grande escala. A ausência de um mecanismo de integração permanente nesse ponto estratégico cria uma lacuna que o crime organizado explora com facilidade.

A previsão de composição da referida base, além dos integrantes das forças federais, contempla a representação estadual com a seguinte distribuição: 01 (um) Delegado da Polícia Civil, 01 (um) Escrivão da Polícia Civil, 04 (quatro) Agentes da Polícia Civil, 02 (dois) Policiais Militares e 01 (um) Policial Penal;

Diante disso, a locação de um imóvel com a finalidade de criação e instalação de uma unidade FICCO em Petrolina é uma medida estratégica, necessária e de alta prioridade para reforçar o acervo de mecanismos institucionais e investigativos disponíveis, aprimorar a inteligência policial por meio da integração de informações das diferentes agências (Polícia Federal, Polícia Civil, Polícia Militar), permitir uma resposta mais ágil e eficaz às ações de grupos criminosos, antecipando-se a seus movimentos e mitigar os conflitos entre facções, desarticulando suas estruturas de comando e financiamento.

2. Alinhamento da contratação com o planejamento do órgão/entidade

Essa locação está prevista no Documento de Formalização de Demanda, devidamente registrado no sistema do PE Integrado, conforme a DFD.839.GAB-SDS/2025, e incluído no Plano de Contratação Anual - PCA, a fim de viabilizar a criação e a instalação de uma unidade FICCO em Petrolina.

3. descrição dos requisitos da contratação

- Constituição Federal de 1988, art. 37, inciso XXI, que estabelece normas para licitações e contratos públicos;
- Lei Federal nº 14.133/21, art. 74, inciso V, que trata sobre a aquisição ou locação de imóveis cujas características e localizações atendam às necessidades da Administração Pública;
- Decreto nº 54.884/2023, que trata da fase preparatória das licitações e contratações de obras e serviços de engenharia no âmbito do Poder Executivo Estadual;
- Decreto nº 55.946/2023, que regulamenta a contratação direta para locação de imóveis de terceiros

3.1 Sustentabilidade e Acessibilidade

A locadora deverá garantir que a locação do imóvel não cause degradação ao meio ambiente, adotando medidas corretivas para mitigar eventuais danos ambientais. A empresa também se compromete a realizar manutenções periódicas para preservar as condições ambientais do imóvel.

O imóvel deverá atender às normas de acessibilidade.

O imóvel deve adotar práticas sustentáveis, como o uso eficiente de recursos energéticos (iluminação LED, ventilação natural, entre outros), minimizando impactos ambientais.

3.2 Segurança e Infraestrutura

A infraestrutura do imóvel deve ser adequada para a utilização de todos os cômodos, em boas condições de revestimentos, forros, lajes e fachada; assim como instalações elétricas e hidrossanitárias deverão funcionar perfeitamente; iluminação e aeração em condição satisfatória; mínimo de 03 banheiros; reservatório de água com capacidade de no mínimo 3.000 litros, estacionamento para no mínimo 02 veículos, proporcionando um ambiente seguro e adequado aos servidores.

O imóvel deverá possuir área útil entre 500 e 600 metros quadrados, devendo ser térreo, com a finalidade de facilitar a saída de forma rápida dos usuários, devendo ter no mínimo 3 ambientes disponíveis.

No imóvel não deverá possuir compartilhamento com áreas destinadas a residências, shopping centers, supermercados, hotéis ou similares. Sendo exclusivo para finalidade dos ocupantes.

Deve ser assegurado também que o imóvel deverá ser atendido no mínimo com infraestrutura e serviços das seguintes concessionárias e empresas públicas: a) Energia elétrica; b) Telefonia e dados; c) Saneamento; d) Serviço de Limpeza Urbana.

3.3 Localização e Acessibilidade Logística

A localização do imóvel deve possuir vias de acesso pavimentadas, não sujeitas a alagamentos, devendo ser de fácil acesso. Deve ser atendido nas proximidades pela rede de transporte público com distância máxima de até 1000 metros da parada mais próxima.

O imóvel deverá ser atendido com estacionamento público nas proximidades de até 10 metros de distância.

3.4 Manutenção e Suporte

A proponente locadora deverá garantir a manutenção preventiva e corretiva do imóvel, de modo a assegurar que todas as instalações estejam sempre em boas condições de uso durante o período de locação.

4. Descrição da solução

A Secretaria de Defesa Social de Pernambuco optou pela locação de um imóvel para a instalação da FICCO, considerando a necessidade de acomodar adequadamente os policiais que trabalharão na finalidade de investigação de crimes organizados em Petrolina.

Atualmente, não há nenhuma mobilização de grupo da polícia focada em crime organizado em Petrolina.

A locação se apresenta como a solução mais eficiente e econômica. A escolha de um imóvel adequado permitirá:

Maior controle e segurança - O ambiente restrito permite foco nas operações policiais.

Eficiência logística - A concentração das atividades em um único local otimiza a organização dos policiais.

Adequação às exigências operacionais - O imóvel selecionado atenderá a requisitos específicos de espaço, infraestrutura e acessibilidade, garantindo conforto e funcionalidade para todos os servidores.

Otimização de recursos públicos - Ao invés de comprometer orçamento com obras definitivas, a locação permite um uso racional dos recursos, atendendo à demanda de forma estratégica.

Portanto, a locação de imóvel para a realização a instalação da FICCO é a alternativa que melhor equilibra custo-benefício, garantindo a excelência na trabalho policial.

5. Estimativa das quantidades a serem contratadas

O imóvel a ser locado deverá atender às seguintes necessidades de infraestrutura (Anexo RELATÓRIO TÉCNICO (72814141)):

- O imóvel deverá pertencer a um único proprietário;
- Possuir área útil entre 500 e 600 metros quadrados;
- Apresentar infraestrutura elétrica para implantação de: Aparelhos condicionadores de ar; chuveiros elétricos; computadores e impressoras; eletrodomésticos para uso na cozinha;
- O imóvel deverá ser atendido no mínimo com infraestrutura e serviços das seguintes concessionárias e empresas públicas: a) Energia elétrica; b) Telefonia e dados; c) Saneamento; d) Serviço de Limpeza Urbana;
- Deverá ser térreo, com a finalidade de facilitar a saída de forma rápida dos usuários, devendo ter no mínimo 3 ambientes disponíveis;
- Possuir vias de acesso pavimentadas, não sujeitas a alagamentos, devendo ser de fácil acesso;
- Deve ser atendido nas proximidades pela rede de transporte público com distância máxima de até 1000 metros da parada mais próxima;
- No imóvel não deverá possuir compartilhamento com áreas destinadas a residências, shopping centers, supermercados, hotéis ou similares. Sendo exclusivo para finalidade dos ocupantes;
- O imóvel deverá ser atendido com estacionamento público nas proximidades de até 10 metros de distância. Assim como deverá possuir no mínimo 2 (duas) vagas próprias de estacionamento;
- Nas proximidades do imóvel deverá existir oferta de serviços de alimentação, tais como restaurante e lanchonete, com distância máxima de 1000 metros;
- Constar no mínimo 03 banheiros e em perfeitas condições de uso, sendo compatível com o número de ocupantes do imóvel;
- Deverá possuir reservatório(s) de água com capacidade de reserva de no mínimo 3000 litros para atendimento ao consumo médio diário dos ocupantes;
- Quanto às condições do imóvel:
 1. Deverá apresentar boas condições quanto ao revestimento das paredes, incluso revestimentos argamassados, cerâmicos, pintura e similares;
 2. As áreas molhadas deverão apresentar revestimentos cerâmicos em boas condições, assim como a impermeabilização em pleno funcionamento, garantindo a estanqueidade das respectivas áreas;
 3. Os forros ou lajes deverão apresentar condições adequadas ao uso;
 4. As esquadrias deverão constar em boas condições, com as vedações em pleno funcionamento;
 5. As fachadas deverão constar em condições satisfatórias;
 6. Instalações elétricas e hidrossanitárias deverão funcionar perfeitamente, assim como seus acessórios, atendendo as normas vigentes;

- O imóvel deverá apresentar iluminação e aeração em todos os compartimentos habitáveis, por intermédio de janelas ou vãos que se comuniquem diretamente com espaços exteriores ou com áreas abertas;

Os elementos descritos são de caráter exemplificativo, sendo imprescindível que o imóvel apresente condições gerais satisfatórias para o uso pretendido

6. Estimativa do valor da contratação

A estimativa de custos será elaborada com base no chamamento público para a locação do imóvel, considerando as adequações e os requisitos de infraestrutura necessários para garantir o pleno funcionamento da base da Força Integrada de Combate ao Crime Organizado em Pernambuco (FICCO/PE), no município de Petrolina.

7. Justificativas para o não parcelamento da solução

A locação do imóvel visa atender a uma demanda específica e única, relacionada à criação e a instalação de uma base da Força Integrada de Combate ao Crime Organizado em Pernambuco (FICCO/PE), no município de Petrolina. Em razão da natureza do objeto, que envolve a locação de um único imóvel, não há a necessidade de parcelamento da contratação.

O imóvel será utilizado integralmente para essa finalidade, não havendo viabilidade ou justificativa para a divisão da contratação em parcelas, visto que não se trata de múltiplos bens ou serviços a serem adquiridos ao longo do tempo. Dessa forma, a contratação será realizada de forma integral, atendendo à urgência e a especificidade da demanda sem prejuízo de sua execução eficiente.

8. Contratações correlatas e/ou interdependentes

Não existem contratações correlatas ou interdependentes associadas a esta locação.

9. Possíveis impactos ambientais

O projeto de locação do imóvel para a FICCO deverá adotar medidas para minimizar os impactos ambientais, em conformidade com a legislação vigente. Serão avaliados e controlados os seguintes aspectos como a adoção de práticas viáveis para reduzir o consumo de água e energia, e instalações sanitárias adequadas.

10. Providências adicionais

A locadora ficará responsável por realizar todas as adequações necessárias no imóvel, de acordo com as especificações estabelecidas neste estudo, assegurando que o espaço esteja em conformidade com os requisitos definidos. Essas adequações serão realizadas sem custos adicionais para a locatária.

11. Posicionamento conclusivo

Este Estudo Técnico Preliminar (ETP) tem como objetivo fornecer uma análise detalhada e fundamentada para a contratação de um imóvel que atenda plenamente às necessidades da base da Força Integrada de Combate ao Crime

Organizado em Pernambuco (FICCO/PE), em Petrolina.

A proposta busca garantir que o imóvel ofereça a infraestrutura necessária para o desenvolvimento das atividades policiais de forma eficaz e eficiente no combate ao crime.

Considerando as exigências técnicas, ambientais e operacionais, o ETP conclui que a locação de um imóvel adequado será essencial para assegurar o pleno atendimento das demandas, promovendo um ambiente propício de investigação policial.

Recife, na data da assinatura

Servidores responsáveis pela elaboração

Nome	E-mail	Telefone	Matrícula	Setor/Gerência
Kaio Emanoel Barreto Bastos de Oliveira	gemap@sds.pe.gov.br	(81) 3183- 5067	182.166- 17	GGINFRA
Edmilson Raimundo de Oliveira Júnior	gemap@sds.pe.gov.br	(81) 3183- 5067	456.689-0	GGINFRA

Assinatura do servidor responsável pela elaboração do ETP

Kaio Emanoel Barreto Bastos de Oliveira

Matrícula 182.166-17

Engenheiro Civil - GEMAP

CREA 061807972-6

Assinatura da autoridade competente

Edmilson Raimundo de Oliveira Júnior

Matrícula 456.689-0

Gerente de Manutenção e Administração Predial

Engenheiro Civil CREA 1819657302 PE



Documento assinado eletronicamente por **KAIO EMANOEL BARRETO BASTOS DE OLIVEIRA**, em 03/09/2025, às 13:47, conforme horário oficial de Recife, com fundamento no art. 10º, do [Decreto nº 45.157, de 23 de outubro de 2017](#).



Documento assinado eletronicamente por **Edmilson Raimundo de Oliveira Junior**, em 03/09/2025, às 13:56, conforme horário oficial de Recife, com fundamento no art. 10º, do [Decreto nº 45.157, de 23 de outubro de 2017](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site
[http://sei.pe.gov.br/sei/controlador_externo.php?
acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0](http://sei.pe.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **72791521** e o código CRC **D53DBFD9**.

Referência: Processo nº 3900000052.001983/2025-42

SEI nº 72791521