



23120400093134



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
POLÍCIA CIVIL
DELEGACIA DE POLÍCIA DE CIDREIRA

Ofício n.º 457/2024/GAB

Cidreira, 16 de julho de 2024.

Assunto: locação de imóvel

Exma. Sra. Sabrina Deffente,
DD. Delegada de Polícia da 23ª Delegacia de Polícia Regional do Interior do Departamento de
Polícia do Interior da Polícia Civil (23ªDPRI/DPI/PC).

Sra. Delegada de Polícia Regional,

Atendendo ao despacho da fl. 124, firmado pela Diretora da DC/DAP/PC, junto documentos, afinal descritos, reitero os termos do Ofício n.º 187/2024/GAB (fls. 02/06), ao qual me reporto para evitar tautologia, e apresento justificativas para a locação do imóvel.

Sobre a locação de imóveis pela administração pública, a nova lei de licitações e contratos administrativos, Lei n.º 14.133/2021, estabelece:

CAPÍTULO II
DA FASE PREPARATÓRIA

Seção IV
Disposições Setoriais

Subseção IV
Da Locação de Imóveis

Art. 51. Ressalvado o disposto no inciso V do caput do art. 74 desta Lei, a locação de imóveis deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários.

CAPÍTULO VIII
DA CONTRATAÇÃO DIRETA

Seção II
Da Inexigibilidade de Licitação

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





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
POLÍCIA CIVIL
DELEGACIA DE POLÍCIA DE CIDREIRA

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

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

- 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.

No presente caso, com esteio no artigo 51, combinado com o artigo 74, “caput”, inciso V, e § 5º, da Lei n.º 14.133/2021, postula-se a **locação de imóvel mediante processo de contratação direta – inexigibilidade de licitação**.

Para tanto, apresentam-se as seguintes justificativas:

- Condições precárias do imóvel atual e ausência de acessibilidade:

O imóvel ora locado encontra-se em péssimas condições e não mais serve ao uso a que se destina, conforme notificação (fls. 63/104) entregue ao locador Carlos Mario Olivera Machado em 10/8/2023 (fl. 105), que detalha patologias e danos estruturais.

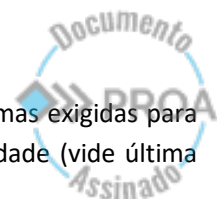
A situação atual do prédio, já decorrido um ano da notificação, é muito pior, o que pode ser evidenciado por vistoria da Assessoria de Engenharia da Divisão de Serviços Gerais do Departamento de Administração Policial, o que se requer.

A cela construída pelo locador é extremamente pequena (3,25m²) e não oferece condições mínimas de salubridade e segurança. O local é degradante e viola direitos dos presos, assegurados não só na legislação pátria: vide fotografias (fls. 90/92).

O imóvel ora locado não possui acessibilidade, contrariando a legislação em vigor, que obriga a adaptação de edifícios públicos para torna-los acessíveis às pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida.

- Adaptações realizadas no imóvel a ser locado:

O futuro locador já realizou (em quase sua totalidade) as reformas exigidas para adaptar o imóvel às necessidades da Delegacia de Polícia, inclusive acessibilidade (vide última carta proposta e termo de compromisso – fls. 132/133).





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
POLÍCIA CIVIL
DELEGACIA DE POLÍCIA DE CIDREIRA

▪ Valor do aluguel e economia mensal:

O valor do aluguel é incompatível com a realidade socioeconômica do Município de Cidreira e desproporcional ao valor de mercado do imóvel, conforme pareceres de avaliação que instruem o PROA (fls. 60, 61 e 62).

A troca de imóvel proporcionará à Polícia Civil uma economia mensal de mais de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), um valor significativo para os cofres públicos.

▪ Comparação entre os imóveis:

Os imóveis são incomparáveis. O imóvel a ser locado é significativamente melhor do que o atual, considerando localização (central e distante 140m da Prefeitura Municipal), área construída, estado de conservação e, sobretudo, o valor do aluguel.



prédio com 2 pavimentos
área total: 436,41m²
aluguel: R\$ 6.500,00



prédio com 1 pavimento
área total: 350m²
aluguel: R\$ 10.090,88
(em 09/3/2023 – fl. 46)





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
POLÍCIA CIVIL
DELEGACIA DE POLÍCIA DE CIDREIRA



- Inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis:

Não há imóvel público vago e disponível em Cidreira que possa ser aproveitado para a instalação da Delegacia de Polícia. Aliás, o prédio anterior foi interditado.

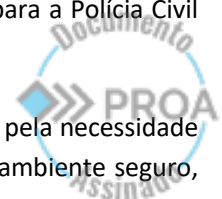
- Singularidade e vantagem do imóvel proposto:

O imóvel a ser locado é singular e vantajoso para a Polícia Civil, consoante oito declarações firmadas por corretores de imóveis de Cidreira (fls. 138/145), no sentido de que:

- ✓ não dispõem de imóvel para locação que atenda às necessidades da Delegacia de Polícia: localização central, área construída em torno de 400m², bom estado de conservação, acessibilidade e valor inferior a R\$ 6.500,00;
- ✓ não possuem cliente interessado em adaptar seu imóvel à atividade policial, nem de efetuar reforma para restabelecer as condições de habitabilidade e higiene do prédio atual da Delegacia de Polícia; e,
- ✓ a proposta de locação de imóvel firmada pelo locador Diego Dias dos Santos se apresenta vantajosa para a Polícia Civil.

A singularidade do imóvel a ser locado, já reformado pelo locador para atender as necessidades da Delegacia de Polícia, e as vantagens, mormente econômica, para a Polícia Civil justificam a inexigibilidade de licitação.

A decisão deve ser orientada pelo princípio da economicidade e pela necessidade de proporcionar melhores condições de trabalho e de atendimento, com um ambiente seguro,





23120400093134



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
POLÍCIA CIVIL
DELEGACIA DE POLÍCIA DE CIDREIRA

salubre e acessível a todos. Basta uma análise detalhada e criteriosa das condições atuais (e das futuras) da Delegacia de Polícia de Cidreira.

Em face do exposto, no uso das minhas atribuições, atendido o despacho da fl. 124, restituo o PROA e solicito:

- a. a **rescisão contratual** (cf. notificação), seja por descumprimento de obrigações impostas aos locadores, seja por razões de interesse público, forte na cláusula 15ª (15.2 e 15.3.2) do Termo de Contrato de Locação de Imóvel n.º 18/2021;
- b. a vistoria no imóvel locado pela Assessoria de Engenharia da Divisão de Serviços Gerais do Departamento de Administração Policial; e,
- c. a **locação do imóvel sito na Rua João Neves, 50, centro, em Cidreira/RS**, objeto da Matrícula n.º 36.383 do Registro de Imóveis de Cidreira/RS, de propriedade de Diego Dias dos Santos, nos termos da carta proposta das fls. 132/133, **mediante processo de contratação direta – inexigibilidade de licitação**, forte no artigo 51, combinado com o artigo 74, “caput”, inciso V, e § 5º, da Lei n.º 14.133/2021.

Respeitosamente,

Antônio Carlos Ractz Jr.,
Delegado de Polícia.





23120400093134

Nome do documento: OF 457-2024 JUSTIFICATIVA.pdf

Documento assinado por

Órgão/Grupo/Matrícula

Data

ANTONIO CARLOS SILVANO RACTZ JUNIOR PC / 152543 / 323448703

13/08/2024 19:11:39

