

Estudo Técnico Preliminar 26/2024

1. Informações Básicas

Número do processo: 08339.001776/2024-12

2. Descrição da necessidade

DO OBJETO

2.1. Locação de imóvel para servir de estacionamento de viaturas oficiais da Delegacia de Polícia Federal em Ponta Porã, com fulcro no inciso V, do artigo 74 da Lei 14.133/2021, que comporte todos os setores e atividades finalísticas da Polícia Federal na localidade.

2.2. Necessidade de Contratação

2.2.1. A Polícia Federal, Polícia Judiciária da União, destina-se a 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.

2.2.2. Outrossim, 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.

2.2.3. Tendo em vista que a Delegacia de Polícia Federal em Ponta Porã ainda não dispõe qualquer tipo de estacionamento adequado, tanto para as viaturas caracterizadas, quanto para as descaracterizadas. Diante disto, foi identificado um terreno localizado na frente da Delegacia de Polícia Federal de Ponta Porã, situado na Av. Presidente Vargas, n. 93, CEP 79.904-642.

2.2.4. Considerando o tamanho do local, bem como a localização, entende-se que se trata de excelente oportunidade para se sanar um problema que causa grande impacto para a realização das atividades desta descentralizada.

2.2.5. Sob a perspectiva do interesse público, nos moldes da IN 2/2023, tratando-se dos modelos de locação, temos que a contratação ora pretendida se dá como: I - locação tradicional: o espaço físico é locado sem contemplar os serviços acessórios, os quais serão contratados independentemente, como limpeza, administração, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros.

2.3. Justificativa da Locação

2.3.1. A estratégia de contratação dar-se-á por inexigibilidade de licitação, com fundamento no inciso V, do art. 74 da Lei 14.133/2021: “aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha”.

2.3.2. A locação do imóvel objeto desta inexigibilidade, justifica-se sobretudo pela localização estratégica, uma vez que o terreno se encontra em frente à sede da delegacia. Outro aspecto importante a ser considerado é área do terreno em torno de 3600 metros quadrados, que permite perfeitamente a movimentação interna, inclusive de veículos de grande porte. Também se verifica outro aspecto é o valor requerido pelo locador de R\$ 5.000,00 (Cinco Mil Reais). Houveram outras ofertas. Porém não atendem aos requisitos mínimos para atender as necessidades de uso, conforme segue comparativos.

Corretor/Imobiliária	Área/m2	Valor	Valor/m2	Atende Necessidade	Distância	Observação / SEI
Cândia Bilherbeck	2175,26	-	-	Não	2,5 km	Distante / (37629053)
Imobiliária OGA	282,60	R\$ 5.000,00	R\$ 150,00	Não	0,7 km	Área insuficiente / (37585406)
Tiago José da Silva	2.800,00	R\$ 25.000,00	R\$ 8,93	Não	1,0 Km	Valor inviável / (37732856)
Silvio Soto	-	R\$ 6.000,00	-	Não	3,0 Km	Distante / (38089591)
KMZ Participações	3.600,00	R\$ 5.000,00	R\$ 1,38	Sim	0,028 Km	Próximo, Área Suficiente e Valor viável. / (38896301)

2.3.3. A consulta às imobiliárias da cidade de Ponta Porã, que prontamente informaram não possuir em seus portfólios algum imóvel que atendessem às características necessárias para presente contratação. Isso demonstra que os terrenos disponíveis, não fornecem o tamanho adequado, se encontram em locais distantes e ainda tem valores de oferta superiores.

2.3.4. Considerando a área total, bem como a localização e o valor de locação. Entende-se que se trata de excelente oportunidade para se sanar um problema que causa grande impacto para a realização das atividades da Delegacia de Polícia Federal em Ponta Porã. Desta forma, a locação do imóvel torna-se imprescindível diante da complexidade de se manter constantemente em pleno funcionamento e possa continuar o desenvolvimento de suas atividades finalísticas. É oportuno destacar que o imóvel supracitado atende os itens de: segurança; operacionalidade; habitualidade; saúde dos servidores; funcionalidade; acessibilidade; sustentabilidade; durabilidade, dentre outros parâmetros de desempenho.

2.4. Comprovação de Inexistência Imóveis Públicos Vagos e Disponíveis que Atendam ao Objeto

2.4.1. A comprovação de inexistência de outros imóveis que caracterizem o atendimento à necessidade demandada, se baseia em documentos de duas fontes. A primeira fonte está na consulta à Secretaria de Patrimônio da União em Mato Grosso do Sul (SPU/MS), por meio da declaração de indisponibilidade de imóveis da União com as respectivas características (SEI 37792057).

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
NAD/DPF/PPA/MS	FRANZ PRIESTER
GAB/DPF/PPA/MS	Anezio Rosa de Andrade

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

4.1. A locação do imóvel será realizada de forma continuada com contratação realizada por inexigibilidade de licitação, haja vista, serem as características da instalação e sua localização essencial ao desenvolvimento das atividades finalísticas. Tal premissa tem como base o Art. 74, V, §5º, da Lei nº 14.133/21; 6.2.

4.2. Não serão necessárias adaptações, neste primeiro momento, que sejam imprescindíveis a utilização do imóvel locado, sendo desta forma, o local ideal para o desenvolvimento das atividades guarda de veículos oficiais.

4.3. O prazo de inicial duração da contratação se dará por 3 (três) anos, prorrogável por igual período, conforme interesse mútuo. Considerando que este é o prazo para construção da nova sede que contará com o devido espaço para guarda de veículos oficiais.

4.4. O imóvel a ser locado, conforme características especificadas, é o ideal para o atendimento às necessidades desta Administração, razão pela qual se faz necessária a contratação pretendida.

4.5. A localização deverá ser em um perímetro onde haja boa infraestrutura urbana, que permita fácil acesso de Veículos (inclusive de grande porte), visando proporcionar maior comodidade ao trabalho cotidiano da delegacia no cumprimento da missão constitucional.

4.6. Deverá estar situado entre a Rua Antonio João e Avenida Marechal Floriano. Concomitantemente entra a Rua Deputado Aral Moreira e Rua Tiradentes. De maneira a estar distante no máximo a trezentos metros da sede da delegacia. Para proporcionar a devida gestão da segurança do local, bem como do patrimônio nele depositado.

4.7. Tenha de área de pelo menos 2000 (dois mil) metros quadrados para abrigar pelo menos 50 (cinquenta) veículos (de passeio e utilitários médios). Bem como, permitir manobras de veículos de grande porte.

4.8. As características citadas são preliminares, não exaustivas, outras condições poderão ser verificadas decorrentes da legislação concernente ao objeto e das contratações públicas.

5. Levantamento de Mercado

5.1. Considerando o mercado local. Já explicitado no item 2.3. deste Estudo Técnico Preliminar. É caracterizado pela inexistência de imóveis disponíveis. Uma vez que indisponibilidade foi levantada por meio de consulta ao serviço da Secretaria de Patrimônio da União (item 2.4 deste ETP), bem como consulta aos corretores e imobiliárias no município de Ponta Porã-MS. A melhor forma de contratação se dá pela negociação direta com o proprietário do imóvel. Também consideramos o local do imóvel em razão das atividades a serem desempenhadas, área disponível e localização estratégica (em frente à delegacia).

6. Descrição da solução como um todo

6.1. Locação de imóvel para atender as necessidades da Delegacia de Polícia Federal em Ponta Porã, para destinar ao funcionamento de estacionamento de veículos oficiais, por inexigibilidade de licitação, visto que o imóvel pretendido a locação seja o único que atenda às necessidades da administração, considerando os ditames do Art. 74, V, §5º, da Lei nº 14.133/2021, por meio de formalização de Contrato Administrativo entre o locador KMZ Participações, CNPJ nº 24.931.394/0001-60 e SUPERINTENDÊNCIA DE POLÍCIA FEDERAL EM MATO GROSSO DO SUL, Unidade Gestora responsável. Operacionalizado pela Setor de Logística Policial da respectiva UG.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

7.1. A contratação leva em consideração as necessidades da unidade administrativa destinatária da contratação. Tendo em vista o número de servidores, de veículos oficiais e quantidade de atividades operacionais, para basear o tamanho do imóvel locado, bem como outras considerações inerentes à escolha da contratação desejada.

7.2. A área útil do imóvel a ser locado:

I – Imóvel com com área útil de 3600 metros quadrados, localizado na Avenida Presidente Vargas, 93, Centro Ponta Porã-MS, CEP 79904-642.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 60.000,00

8.1. O custo mensal da contratação será de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) por mês. No montante anual de R\$ 60.000,00 (sessenta mil e quatrocentos reais). Sendo uma contratação de serviço continuado por prazo inicial de 36 meses, prorrogável por igual prazo.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

9.1. Não haverá parcelamento do objeto, pois se trata de serviço indivisível.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

10.1 A presente contratação não se correlaciona a outras contratações vigentes, bem como, as em curso para a unidade descentralizada ou da Unidade Gestora responsável. Bem como não mantém dependência com outros contratos ou projetos. Sendo totalmente autônomo para atender a demanda desejada, ora proposta para solução.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

11. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

11.1. O alinhamento da contratação com o planejamento orçamentário, se consolida perfeitamente. Uma vez que está inclusa no Planejamento e Gerenciamento de Contratações (PGC 2025). Bem como está listado no respectivo PGC-2025 sob a DFD 69/2024.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

12.1. Se espera que com a presente contratação sejam alcançados os seguintes benefícios;

- a) Reforço da segurança orgânica da Delegacia de Polícia Federal em Ponta Porã, mais especificamente na dotação de estacionamento adequado, tanto para as viaturas caracterizadas, quanto para as descaracterizadas;
- b) Promoção de maior segurança aos servidores e a patrimônio público;
- c) Preservação das viaturas de riscos iminentes da via pública, por meio da guarda, do controle do uso dos veículos e acesso às dependências da unidade policial;
- d) Dar maior privacidade aos veículos oficiais, no sentido de evitar a catalogação de veículos por parte de organizações criminosas, quando estacionados em via pública.

13. Providências a serem Adotadas

13.1. Serão necessários alguns procedimentos para adequação e operacionalização das atividades no imóvel locado. Sendo os de instalação de padrão de energia elétrica e ativação do serviço correspondente. Bem como a ativação do serviço de água e esgoto.

13.2. O imóvel está devidamente murado e dotado de acesso por portão veicular. Sendo portanto totalmente desnecessários outros procedimentos além dos descritos acima, para a devida adequação do terreno neste primeiro momento.

13.3. Para adequação não será necessária a promoção futura de obras de engenharia, construções ou reformas no imóvel.

13.4. Por tratar-se de uma inexigibilidade de licitação, o processo deverá ser encaminhado ao Coordenador-Geral da Consultoria Jurídica da União CJU-MS /CGU/AGU para análise e emissão de parecer jurídico.

14. Possíveis Impactos Ambientais

14.1. Considerando que os procedimentos de adequação para uso do imóvel a ser locado se limitam em instalação de água, esgoto e energia. Nesse sentido tais procedimentos se destinam a atender a necessidades básicas de limpeza e conservação.

14.2. Tendo em vista a inexistência de obras de engenharia, construções ou reformas para adequação de uso do objeto da contratação. Desconsidera-se os impactos ambientais de degradação do solo, ou poluição dos mananciais ou lençóis de água potencialmente existentes. Evidenciando vislumbre inicial da Administração de que os impactos ambientais podem ser considerados insignificantes ou inexistentes.

14.3. A Administração considera que o processo de contratação presente. Bem como o uso, manutenção e conservação do objeto não irão gerar resíduos que exijam obrigação legal ou moral de devido tratamento conforme normas pertinentes.

14.3. Com relação a possíveis impactos sociais. A Administração não identifica indivíduos ou comunidades que possam ser afetados pela contratação. De maneira que inexistente risco de desalojamento, agressão a integridade física ou mental de interessados ou afetados vulneráveis.

15. Declaração de Viabilidade

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

15.1. Justificativa da Viabilidade

A equipe de planejamento declara **viável** esta contratação com base neste Estudo Técnico Preliminar. Considerando a localização, área disponível para uso e preço. Pois se torna em opção estratégica e é mais vantajosa para a administração pública como solução para a demanda presente. Comprovados todos os requisitos para contratação por Inexigibilidade.

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](#).

ROBERTO ENEAS FLECHA HAUFES

Membro da comissão de contratação



Assinou eletronicamente em 17/12/2024 às 15:39:27.

FRANZ PRIESTER

Equipe de apoio

ANEZIO ROSA DE ANDRADE

Chefe da DPF/PPA/MS