

1 DA FUNDAMENTAÇÃO

1.1 Conforme a Lei Federal n.º 14.133 de abril de 2021 e com o Decreto Estadual nº 10.207 de janeiro de 2023, o Estudo Técnico Preliminar Simplificado - ETPs é o documento constitutivo da primeira etapa do planejamento de uma contratação a fim de atender a uma necessidade administrativa, e tem por objetivo subsidiar a elaboração do Anteprojeto, Termo de Referência ou Projeto Básico, bem como do edital de licitação e da minuta contratual, quando aplicável.

1.2 O presente Estudo Técnico Preliminar Simplificado – ETPs foi elaborado na forma simplificada prevista no art. 14, inciso V do Decreto n.º 10.207, de 27 de janeiro de 2023 tendo em vista tratar-se de contratação direta, compreendida como caso de inexigibilidade aos termos do parágrafo 5º, inciso III do art. 74 da Lei Federal 14.133 de abril de 2021, já que objetiva a locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornam necessária sua escolha.

2 DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. O presente Estudo Técnico Preliminar Simplificado apresenta os estudos técnicos realizados visando identificar e analisar as soluções disponíveis no mercado, em termos de requisitos, alternativas e justificativas para escolha da melhor solução para alcançar os resultados pretendidos.

2.2. Assim, a delimitação da solução nos termos e condições estipulados não é decisão de livre arbítrio desta equipe. Aqui estão pautados elementos que, fundamentadamente, têm a capacidade e potencial para, em tese, considerando o caso concreto, melhor atender ao Interesse Público.

2.3 Previsão no Plano de Contratação Anual

2.3.1 A demanda a ser contratada está prevista no PCA 2023/2024, indicado pelo código 95816

2.4 O presente instrumento, justifica-se da necessidade da construção de uma política institucional de valorização do servidor penitenciário, com ênfase na promoção de saúde mental, compreendendo desde a prevenção do adoecimento e as ações curativas, bem como a promoção de ações para o incremento na qualidade de vida, sobretudo em ambiente de trabalho, por meio de frentes diversas, as quais incluem atendimento profissional especializado, a ser prestado a todos os servidores lotados nas unidades administrativas e operacionais da Diretoria-Geral de Polícia Penal em sede própria.

Os Policiais Penais e os demais servidores penitenciários frequentemente enfrentam situações estressantes e traumáticas como parte de suas atribuições diárias, as quais estão sempre em contato com cenários de violência, crimes bárbaros e outros fatores estressantes, compondo uma rotina basal de atuação. Estas experiências podem culminar em um impacto significativo na saúde mental e no bem-estar do profissional. Prover assistência em saúde mental e qualidade de vida assegura que os policiais terão o suporte necessário para lidar com os desafios diários e reduz potencialmente o risco de adoecimento mental a médio e longo prazo.

Em relação à dimensão psicológica, os aspectos que regem a profissão do Policial Penal podem se tornar um fator provável de adoecimento caso ele não consiga separar bem sua posição em momentos diversos, podendo influenciar danos físicos, psicológicos e sociais.

Ademais, o servidor penitenciário, tem o dever de interagir com uma comunidade específica, a carcerária, a qual contempla indivíduos com crises e desvios comportamentais diversos, carecendo, portanto, de uma intervenção específica na lida rotineira, o que exige um dispêndio emocional considerável por parte do profissional, colaborando ainda mais para seu adoecimento. A intervenção primária com o atendimento multidisciplinar tem o condão de, além de prestar auxílio ao servidor, melhorar seu desempenho e sua desempenho laboral, influenciando, inclusive, na qualidade de atendimento ao público, o que promove ganho de confiança e legitimidade na atuação policial, por parte da sociedade direta e indiretamente interessada.

Destaca-se, por derradeiro, que, além dos fatos expostos, soma-se, enquanto fator de risco, o fato de o Policial Penal possuir fácil acesso à arma de fogo, rotina de trabalho exaustiva, jornada de trabalho extenuante, o que torna o profissional deveras vulnerável a síndromes do esgotamento profissional, a exemplo da síndrome de *burnout* e do estresse pós-traumático.

A situação apresentada culmina em constantes processos formalizados para afastamento, além de queixas profissionais, levantados e anotados junto à Gerência de Gestão e Desenvolvimento de Pessoas, ambos relacionados ao adoecimento mental em ambiente de trabalho.

A Diretoria-Geral de Polícia Penal, tem em seu quadro, além de Policiais Penais, outros servidores como, Vigilantes Penitenciários Temporários, comissionados, servidores cedidos de outras instituições, dentre outros, que acabam por receber as cargas emocionais de se trabalhar no ambiente carcerário, assim precisamos cuidar do todo, não só do Policial Penal.

O NIAPP será estruturado, para disponibilizar uma gama de serviços. Com intervenção à promoção de ações que incrementem a qualidade de vida; abordagem terapêutica preventiva, por meio de equipe multidisciplinar, com vias de se evitar o adoecimento mental; abordagem terapêutica curativa, por meio de equipe multidisciplinar e de se combater o adoecimento mental.

A Diretoria-Geral de Polícia Penal, por meio do Processo Seletivo, Edital n.º 003/2024-SEAD/DGPP, contratará profissionais nas áreas Médico Psiquiatra, Psicólogo, Assistente Social e Terapeuta Ocupacional. A atuação destes profissionais, impactará diretamente no desempenho das funções e consequentemente na prestação dos serviços ofertados por esta instituição, que conta hoje com 3.260 (três mil duzentos e sessenta) servidores, lotados em todo Estado de Goiás.

Para tanto, a estrutura a ser ofertada necessita ser de espaço físico adequado e privativo para os atendimentos e atividades, que garanta uma política de confidencialidade e privacidade, a fim de garantir a segurança do atendimento e das informações, longe das Unidades Prisionais.

As instalações devem possuir salas de atendimento individuais e de terapia em grupo, espaço que remeta ao conforto e bem-estar, segurança, acessibilidade, privacidade auditiva, dentre outras.

A Diretoria-Geral de Polícia Penal não possui um espaço físico que se adeque às especificações requeridas pelo projeto do Núcleo Integrado de Atenção ao Policial Penal - NIAPP, e que possa suprir de imediato as demandas operacionais e estratégicas necessárias.

Neste sentido, a escolha foi pautada na disponibilidade do imóvel, pela vantajosidade e atendimento da finalidade pública, a locação demonstra ser uma opção vantajosa em termos de custo-benefício, especialmente quando se comparada como os custos de aquisição ou reforma de imóveis alternativos, levando em consideração a localização privilegiada e a infraestrutura já estabelecida.

Pela viabilidade orçamentaria da locação evidenciada pela análise comparativa do valor do aluguel e dos custos operacionais necessários para a manutenção do imóvel, sem a previsão de gastos adicionais com taxas, uma vez que, conforme a Lei n.º 8.245/91, cabe ao locador a responsabilidade pelo pagamento de impostos e taxas relacionados à propriedade.

É fundamental destacar a eficácia das estratégias de negociação aplicadas pela equipe da Secretaria de Administração (SEAD) na obtenção de um valor de locação mais alinhado aos padrões de mercado e às necessidades financeiras da Administração. O imóvel selecionado para a instalação do Núcleo Integrado de Atenção ao Policial Penal (NIAPP), inicialmente anunciado por R\$ 11.000,00 (onze mil reais) no site da imobiliária Patrick e Leandro, apresentava um custo que excedia as estimativas orçamentárias e os valores médios de mercado.

Após uma análise detalhada do mercado imobiliário em regiões similares da do Jardim América, em Goiânia, realizada pela equipe de avaliação da SEAD, identificou-se um valor médio de locação mais condizente com a realidade local. Com base nessa pesquisa e em negociações subsequentes, conseguiu-se chegar a um acordo com a locatária, que aceitou a oferta de R\$ 9.495,51 (nove mil quatrocentos e noventa e cinco reais e cinquenta centavos) mensais.

A economia resultante dessa negociação é significativa e beneficia diretamente os cofres públicos, demonstrando o empenho da Administração em gerir recursos de forma eficiente e responsável. A documentação que comprova a aceitação da oferta pela proprietária está devidamente anexada ao processo, assegurando a transparência e a conformidade legal de todas as etapas de negociação e contratação.

Adicionalmente, é importante ressaltar que o valor estabelecido no Laudo de Avaliação é específico para o contexto do momento de sua elaboração. A equipe de avaliação alerta para a não utilização deste valor como referência para negociações futuras em caso de eventos extraordinários que possam influenciar o valor de mercado do imóvel. Essa cautela técnica é essencial para a Administração, que deve estar preparada para reavaliar o valor do imóvel em resposta a mudanças significativas no mercado ou em outras circunstâncias que possam surgir após a emissão do laudo.

A contratação direta de imóveis pela administração pública, em especial para a instalação de núcleos como o NIAPP, pode ser justificada pela dificuldade em encontrar imóveis que satisfaçam imediatamente às exigências específicas do serviço público. A natureza específica e as necessidades particulares do NIAPP tornam a competição objetiva para a locação de um imóvel adequado praticamente inviável, o que justifica a contratação direta, amparada pela Lei n.º 14.133/21.

Durante a busca por um imóvel adequado para a instalação do NIAPP, deparamo-nos com uma série de dificuldades que reforçam a singularidade da escolha do imóvel na Rua C 137, n.º 76 – Jardim América - Goiânia–GO. Inicialmente, procuramos por espaços físicos que se adequassem ao formato de clínica e que estivessem em conformidade com as necessidades de infraestrutura para o atendimento dos servidores da Diretoria-Geral de Polícia Penal.

Investigamos diversas regiões, incluindo as proximidades da sede da DGPP, porém, encontramos resistência por parte de alguns proprietários que não demonstraram interesse em locar seus imóveis para o Estado. Essa situação limitou significativamente as opções disponíveis, destacando a importância de assegurar um imóvel que não só atendesse aos requisitos técnicos, mas também contasse com a vontade do proprietário em estabelecer um contrato de locação com a administração pública.

A localização do imóvel no Jardim América não só oferece um ambiente propício para os serviços de saúde mental e qualidade de vida, como também representa uma das poucas opções viáveis que se mostraram disponíveis para locação pelo Estado, após uma busca no mercado imobiliário local.

A singularidade do imóvel selecionado é, portanto, reforçada pela conjugação de fatores: a adequação do espaço físico, a disponibilidade do proprietário para locação ao Estado e a vantajosidade econômica demonstrada pela análise de mercado. Estes elementos, em conjunto, justificam a escolha e a subsequente contratação direta, sob a luz da inexigibilidade de licitação, conforme previsto na legislação vigente.

Dessa forma, a justificativa técnica detalhada e os documentos anexados ao processo evidenciam que a seleção do imóvel não foi apenas uma escolha deliberada, mas também uma resposta pragmática às limitações impostas pelo mercado imobiliário e pela necessidade de atender prontamente às demandas operacionais e estratégicas do NIAPP.

3 DEFINIÇÃO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA

3.1 Descrição do Objeto a ser contratado:

3.1.1 Apresentamos a seguir a descrição sintética do objeto a ser contratado, definido após a realização de estudo técnico preliminar simplificado:

Objeto: Fornecimento de bens e materiais, especificação a locação de imóvel à Rua C 137, n.º 76 – Jardim América - Goiânia–GO, tendo por finalidade precípua o funcionamento do Núcleo Integrado de Atenção ao Policial Penal (NIAPP). O foco do NIAPP é promover a saúde mental e a qualidade de vida dos servidores da Diretoria-Geral de Polícia Penal do Estado de Goiás.

3.2 O objetivo da presente contratação é qualificado como comum, dada a possibilidade de definição objetiva de seus padrões de desempenho e qualidade no Termo de Referência, em linha com as especificações usuais do mercado, conforme estabelece o inciso XIII do artigo 6º da Lei Federal n.º 14.133, de abril de 2021.

3.2.1 O objeto é facilmente acessível e comum no mercado, sem entraves significativos para sua obtenção.

3.2.2 O objeto não apresenta peculiaridades ou características especiais que o diferenciem de itens similares disponíveis no mercado,

3.2.3 As características do objeto seguem padrões estabelecidos, permitindo uma descrição objetiva e facilitando a avaliação das propostas.

3.2.4 A descrição detalhada do objeto é garantida pelas exigências especificadas no Termo de Referência, assegurando a conformidade com o processo de seleção do fornecedor.

3.3 Regime de fornecimento:

3.3.1 Considerando a exigência de disponibilização dos bens ou serviços contratados, o regime de fornecimento será caracterizado pela entrega em parcela única, para atender prontamente as necessidades estabelecidas.

3.4 Definição da Natureza de Execução do Objeto:

3.4.1 A natureza da execução do objeto contratado é qualificada como continuada, em consonância com o inciso XV do art. 6º da Lei Federal nº 14.133 de abril de 2021

3.5 A presente contratação é qualificada como de natureza continuada, uma vez que se destina a assegurar, de maneira ininterrupta, o desempenho das atividades essenciais da Diretoria-Geral de Polícia Penal - DGPP. Tal caracterização se justifica pela necessidade institucional de implementar uma política de valorização dos servidores, por meio de uma abordagem proativa e sustentável focada na prevenção e tratamento de condições, com ênfase especial na saúde mental e qualidade de vida.

3.6 Justificativa da escolha da solução:

3.6.1 A análise das alternativas apresentadas pelo mercado, conforme documentado neste Estudo Técnico Preliminar - EPT, evidencia que a solução selecionada se mostra como a mais adequada para o atendimento das necessidades públicas. Tal conclusão é respaldada pelos motivos fundamentos que serão detalhados a seguir.

Considerando a importância do objeto analisado neste estudo, procedeu-se ao levantamento de mercado para identificar e avaliar as soluções disponíveis para a contratação proposta, enfatizando a conformidade com os princípios da economicidade e da eficácia administrativa. A pesquisa realizada indicou que para demandas equivalentes, a Administração Pública frequentemente considera: locação, construção, aquisição, reformas e/ou ampliações, permuta, compartilhamento e cessão de imóveis.

As práticas de adoção destas soluções são corroboradas por orientações presentes em documentos oficiais, tais com o Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal direta, autárquica e fundacional, além de serem observadas em contratos vigentes, editais e outras publicações relevantes. Segue:

3.6.1.1 Aquisição/Construção de Imóveis

A aquisição ou construção de imóveis pela Administração Pública implica a assunção integral dos custos associados, incluindo obras de construção, reformas e manutenção. Esta solução é considerada em circunstância específicas, dada a sua natureza definitiva, o significativo investimento financeiro exigido a curto prazo e a distinta abordagem de mercado que requer. Devido à necessidade de um planejamento mais robusto, essa opção não é aconselhável quando se busca a entender uma demanda urgente. Em geral, opta-se por essa modalidade quando a locação se apresenta como alternativa viável.

3.6.2 Reforma /Ampliação

Após a análise das características técnicas necessárias para a implantação do Núcleo Integrado de Atenção ao Policial Penal - NIAPP, a Gerência de Gestão de Informações Imobiliárias - BBIM, vinculada à Superintendência Central de Patrimônio Imobiliário - SUPAT realizou uma inspeção no patrimonio imobiliário do Estado de Goiás. Constatou-se que, não há imóveis pertencentes ao Estado que atendam integralmente aos requisitos técnicos e às necessidades operacionais para a instalação do NIAPP.

Este procedimento foi adotado como necessária para identificar possíveis soluções dentro do patrimonio imobiliário do Estado que pudessem atender às necessidades do projeto. Processo SEI 202416448055894,

3.6.3 Locação

O modelo de locação de imóveis caracteriza-se pela cessão de um espaço pela parte contratada, o qual deve atender a todas as especificações e requisitos estabelecidos pela Administração Pública contratante, segundo os termos previamente acordados em contrato. Esta modalidade é particularmente aplicável quando não existe imóveis sob a posse da Administração que se enquadrem nas especificações necessárias para atender às suas demandas operacionais.

A locação apresenta-se como uma solução eficiente quando se necessita de um espaço em condições de uso imediato. Conforme o entendimento vigente, eventuais ajustes menores no imóvel para conformá-lo às especificações técnicas requeridas devem ser de responsabilidade do proprietário, que deverá entregar o imóvel pronto para a ocupação e uso.

Para embasar a etapa subsequente de pesquisa de mercado e a decisão sobre qual opção de ocasião será selecionada, foram consideradas tendências e análises provenientes de profissionais do setor imobiliário, incluindo corretores especializados em imóveis comerciais, advogados com especialização em direito imobiliário, consultores de investimentos e desenvolvedores imobiliários. Estes especialistas contribuem com insights (informações e análises compartilhadas por profissionais) valiosos baseados em suas experiências práticas e conhecimento do mercado.

3.6.3.1 Modelos de Locação

Locação de Imóvel sem, Customizações Previas: Nesta modalidade, o imóvel é locado nas condições atuais, sem intervenções prévias por parte do locador para ajustes ou melhorias. O locatário assume a responsabilidade por realizar quaisquer adaptações que se façam necessárias para acomodar suas necessidades específicas.

Vantagens:

Prontidão para Ocupação: O imóvel encontra-se pronto para uso imediato, dispensando a espera das extensas obras de reforma.
Redução de Custos Iniciais: Ausência de custos iniciais significativos associados a reformas extensivas, o que pode ser uma vantagem para locatários com orçamentos restritos.
Flexibilidade Operacional: O locatário detém maior liberdade para personalizar o espaço conforme suas demandas operacionais, sem

restrições decorrentes de obras realizadas pelo locador.

Desvantagens:

Limitações nas adequações: Pode ser mais desafiador encontrar um imóvel que atenda integralmente às exigências do locatário sem necessidade de adequações, o que pode levar a investimentos adicionais após a locação.

Riscos Estruturais: A possibilidade de surgirem problemas estruturais ou de infraestrutura após a ocupação pode resultar em despesas imprevistas para o locatário e a necessidade de realizar reparos ao longo do contrato.

Obrigações de Restauração: Ao término do contrato, o locatário pode ser obrigado a restaurar o imóvel às suas condições originais, o que pode gerar custos adicionais.

3.6.3.2 Locação com Reforma Sob Encomenda:

Esta opção envolve a realização de reformas ou adaptações encomendadas pelo locatário antes do início da vigência do contrato de locação. As intervenções podem abranger desde alterações estruturais pontuais até transformações integrais do espaço, com os custos sujeitos a negociação entre as partes envolvidas.

Vantagens:

Adequação Personalizada: Permite ao locatário customizar o imóvel segundo suas especificações técnicas e operacionais, assegurando uma ocupação que atenda plenamente às suas demandas.

Controle Orçamentário: Facilita a negociação dos custos de reforma com o locador, possibilitando ao locatário manter as despesas dentro do orçamento previsto.

Prontidão Operacional: O imóvel é recebido já adaptado às necessidades específicas do Nucleo Integrado de Atendimento ao Policial Penal, evitando a necessidade de reformas futuras durante o período de locação.

Estabilidade Pós-Reforma: O locatário recebe o imóvel após as adequações, isentando-o da obrigação de restaurar o imóvel às condições originais ao término do contrato.

Desvantagens:

Período de Latência: A execução das reformas pode demandar um tempo considerável, o que pode resultar em atrasos para o início das atividades no novo espaço.

Exposição a Riscos Financeiros: Planejamento ou execução inadequados das obras podem acarretar despesas não previstas, ou complicações operacionais subsequentes.

Complexidade Operacional: Exige a elaboração de projetos de reforma e orçamentos estimativos pelo setor de Engenharia do órgão, além de uma análise detalhada do plano de investimento e do plano de amortização pelos departamentos competentes, o que aumenta a complexidade e a carga de trabalho operacional.

Impactos Financeiros: Dependendo dos termos negociados, as reformas podem influenciar o valor total da locação, seja através de reembolso ao locatário ou pela incorporação dos custos ao valor do aluguel, o que requer uma análise financeira cuidadosa.

Descaracterização da Especificidade: Para evitar a limitação das opções, é necessário realizar as etapas de projeto e orçamento para cada imóvel selecionado, o que pode envolver múltiplos imóveis, demandando um esforço significativo para comparar e equiparar as propostas.

Riscos à Eficiência: Há o risco de ineficiência devido ao tempo necessário para a elaboração dos projetos e orçamentos, durante o qual os proprietários podem desistir da locação ou os valores de mercado podem se ajustar, potencialmente invalidando o trabalho realizado.

3.7 Avaliação da Solução Mais Viável:

3.7.1 Após análise crítica das alternativas disponíveis, conclui-se que a locação de um imóvel para a instalação do Núcleo Integrado de Atenção ao Policial Penal apresenta-se como a solução mais viável e alinhada às necessidades institucionais. Esta modalidade de contratação será executada sob o regime de Inexigibilidade de Licitação, fundamentada na singularidade do imóvel que se pretende locar, o qual atende de forma específica aos requisitos operacionais da Administração.

Visando o pleno atendimento ao que estabelece o Decreto nº 9.628, DE 10 DE MARÇO DE 2020 do Estado de Goiás, que dispõe sobre o procedimento para locação de imóvel pelos órgãos da administração pública direta e pelas entidades autárquicas e fundacionais do Poder Executivo do Estado de Goiás, em seu art. 1º, § I e art. 2º do referido Decreto.

Registra-se a informação da SEAD, contida no Despacho Nº 564/2024/SEAD/GGIM-20221, (62285475) em anexo, Porcesso SEI nº 202416448055894:

"Assim, analisados os documentos constantes nos assentamentos desta Gerência de Gestão de Informações Imobiliárias – GGIM/Superintendência Central de Patrimônio Imobiliário – SUPATI, verificou-se que inexistente imóvel integrante do patrimônio imobiliário do Estado de Goiás que possa atender a demanda do interessado".

3.8 Descrição da Solução e Definição dos requisitos:

3.8.1 Localização Estratégica: A seleção do imóvel para locação deve favorecer uma área com acessibilidade facilitada, incluindo proximidade a transporte público e serviços essenciais, o que é fundamental para o acesso dos servidores e para a eficácia das atividades de atenção à saúde e atendimentos biopsicosociais.

3.8.2 Espaço adequado: A identificação imediata da metragem mínima necessária e a distribuição funcional dos espaços são essenciais para acomodar salas administrativas, de atendimento, de reunião, área de convivência e outras que garantam um ambiente propício para os serviços a serem desenvolvidos.

3.8.3 Infraestrutura satisfatória: O imóvel selecionado deve apresentar condições estruturais adequadas, incluindo rede elétrica, hidráulica e pontos de telecomunicações conforme as necessidades operacionais.

3.9 Análise de Viabilidade:

3.9.1 Custo-Benefício: A locação demonstra ser uma opção vantajosa em termos de custo-benefício, especialmente quando se comparada como os custos de aquisição ou reforma de imóveis alternativos, levando em consideração a localização privilegiada e a infraestrutura já estabelecida.

3.9.2 Impacto Orçamentario: A viabilidade orçamentaria da locação é evidenciada pela análise comparativa do valor do aluguel e dos custos operacionais necessários para a manutenção do imóvel, sem a previsão de gastos adicionais com taxas, uma vez que, conforme a Lei nº 8.245/91, cabe ao locador a responsabilidade pelo pagamento de impostos e taxas relacionados à propriedade. Ademais, o custeio dos serviços de fornecimento de água e energia elétrica será incorporado aos contratos vigentes pela Diretoria-Geral de Polícia Penal, através da Gerência de Engenharia.

3.10 Considerações:

A decisão entre a locação de um imóvel sem ou com reformas encomendadas deve ser ponderada com base nas necessidades específicas do locatário, no orçamento disponível, no cronograma de ocupação e na análise de risco financeiro e operacional. Cada modalidade apresenta seus próprios desafios e benefícios, e a escolha ideal dependerá de uma avaliação estratégica que considere todos os fatores mencionados.

Neste sentido, a locação de um imóvel mostra-se, em comparação a aquisição ou reforma, mais vantajosa.

4 GESTÃO DO CONTRATO

4.1 Gestão do Contrato

4.1.1 Manutenção e Segurança do Imóvel: A Diretoria-Geral de Polícia Penal - DGPP será responsável pela segurança do imóvel e por realizar reformas não essenciais, bem como pela manutenção preventiva e corretiva, atividades estas que serão gerenciadas pelo setor de Engenharia da DGPP. Estas ações pretendem assegurar a preservação e funcionalidade contínuas do espaço locado.

4.2 A Gerência de Engenharia da Diretoria-Geral de Planejamento e Projetos (DGPP) será responsável pelo desenvolvimento detalhado do layout, objetivando a adequação do mobiliário ao espaço físico disponível. Este trabalho visa otimizar a utilização de recursos e assegurar a eficiência operacional do Núcleo Integrado de Atenção ao Policial Penal (NIAPP).

4.3 A Gerência de Engenharia da Diretoria-Geral de Planejamento e Projetos (DGPP) será responsável pelo desenvolvimento detalhado do layout, objetivando a adequação do mobiliário ao espaço físico disponível. Este trabalho visa otimizar a utilização de recursos e assegurar a eficiência operacional do Núcleo Integrado de Atenção ao Policial Penal (NIAPP).

4.3.1 Qualquer ajuste adicional necessário para a instalação do NIAPP será providenciado pela DGPP. Espera-se que as necessidades de ajustes sejam reduzidas ao mínimo, considerando que o imóvel encontra-se em bom estado de conservação. Tal condição foi atestada pelo Laudo de Avaliação n.º 121/2024, elaborado pela Secretaria de Administração (SEAD). Conforme o documento, a Matriz de Riscos, que inclui análise visual, classificou todos os riscos associados ao imóvel como baixos, abrangendo preocupações como colapso, deslizamento, alagamento, ambiente de trabalho, acessibilidade, insalubridade, incêndio e riscos ambientais. Não foram indicadas reformas ou adequações no laudo, reforçando a adequação do imóvel para o uso pretendido.

4.4 Renovação ou Rescisão

4.4.1 A avaliação para renovação ou rescisão antecipada do contrato será realizada periodicamente, fundamentada na análise das necessidades futuras da administração. A decisão será pautada pela eficiência operacional e pela otimização de recursos, considerando sempre o interesse público

4 GESTÃO DO CONTRATO

4.1 Gestão do Contrato

4.1.1 Manutenção e Segurança do Imóvel: A Diretoria-Geral de Polícia Penal - DGPP será responsável pela segurança do imóvel e por realizar reformas não essenciais, bem como pela manutenção preventiva e corretiva, atividades estas que serão gerenciadas pelo setor de Engenharia da DGPP. Estas ações pretendem assegurar a preservação e funcionalidade contínuas do espaço locado.

4.2 A Gerência de Engenharia da Diretoria-Geral de Planejamento e Projetos (DGPP) será responsável pelo desenvolvimento detalhado do layout, objetivando a adequação do mobiliário ao espaço físico disponível. Este trabalho visa otimizar a utilização de recursos e assegurar a eficiência operacional do Núcleo Integrado de Atenção ao Policial Penal (NIAPP).

4.3 A Gerência de Engenharia da Diretoria-Geral de Planejamento e Projetos (DGPP) será responsável pelo desenvolvimento detalhado do layout, objetivando a adequação do mobiliário ao espaço físico disponível. Este trabalho visa otimizar a utilização de recursos e assegurar a eficiência operacional do Núcleo Integrado de Atenção ao Policial Penal (NIAPP).

4.3.1 Qualquer ajuste adicional necessário para a instalação do NIAPP será providenciado pela DGPP. Espera-se que as necessidades de ajustes sejam reduzidas ao mínimo, considerando que o imóvel encontra-se em bom estado de conservação. Tal condição foi atestada pelo Laudo de Avaliação n.º 121/2024, elaborado pela Secretaria de Administração (SEAD). Conforme o documento, a Matriz de Riscos, que inclui análise visual, classificou todos os riscos associados ao imóvel como baixos, abrangendo preocupações como colapso, deslizamento, alagamento, ambiente de trabalho, acessibilidade, insalubridade, incêndio e riscos ambientais. Não foram indicadas reformas ou adequações no laudo, reforçando a adequação do imóvel para o uso pretendido.

4.4 Renovação ou Rescisão

4.4.1 A avaliação para renovação ou rescisão antecipada do contrato será realizada periodicamente, fundamentada na análise das necessidades futuras da administração. A decisão será pautada pela eficiência operacional e pela otimização de recursos, considerando sempre o interesse público

5 JUSTIFICATIVA PARA A CONTRATAÇÃO DIRETA DO IMÓVEL

5.1 Para a instalação do Núcleo Integrado de Atenção ao Policial Penal (NIAPP), a contratação direta do imóvel está fundamentada nos dispositivos legais previstos na Lei n.º 14.133, que regulamenta os casos de inexigibilidade e dispensa de licitação. Estas situações permitem à Administração Pública celebrar contratos sem a necessidade de um processo licitatório competitivo, em circunstâncias específicas delineadas na legislação.

5.2 A justificativa para a contratação direta se apoia nos seguintes indicadores de inviabilidade de competição:

5.2.1 O imóvel em questão apresenta características que o tornam singular, atendendo as necessidades específicas do NIAPP.

5.2.2 Localização Estratégica: A posição geográfica do imóvel é importante para o funcionamento eficaz do núcleo, facilitando o acesso dos policiais penais e demais colaboradores.

5.2.3 Infraestrutura Adequada: O imóvel já dispõe de uma infraestrutura que se encaixa perfeitamente às exigências do NIAPP, eliminando a necessidade de reformas e adequações significativas, o que representaria custos adicionais e atrasos na implementação do núcleo.

5.3 Negociação e Valor de Locação do Imóvel

Negociação e Valor Final do Imóvel para o NIAPP

É fundamental destacar a eficácia das estratégias de negociação aplicadas pela equipe da Secretaria de Administração (SEAD) na obtenção de um valor de locação mais alinhado aos padrões de mercado e às necessidades financeiras da Administração. O imóvel selecionado para a instalação do Núcleo Integrado de Atenção ao Policial Penal (NIAPP), inicialmente anunciado por R\$ 11.000,00 (onze mil reais) no site da imobiliária Patrick e Leandro, apresentava um custo que excedia as estimativas orçamentárias e os valores médios de mercado.

Após uma análise detalhada do mercado imobiliário em regiões similares da do Jardim América, em Goiânia, realizada pela equipe de avaliação da SEAD, identificou-se um valor médio de locação mais condizente com a realidade local. Com base nessa pesquisa e em negociações subsequentes, conseguiu-se chegar a um acordo com a proprietária do imóvel, aceitando a oferta de R\$ 9.495,51 (nove mil quatrocentos e noventa e cinco reais e cinquenta centavos) mensais.

A economia resultante dessa negociação é significativa e beneficia diretamente os cofres públicos, demonstrando o empenho da Administração em gerir recursos de forma eficiente e responsável. A documentação que comprova a aceitação da oferta pela proprietária do imóvel está devidamente anexada ao processo, assegurando a transparência e a conformidade legal de todas as etapas de negociação e contratação.

Adicionalmente, é importante ressaltar que o valor estabelecido no Laudo de Avaliação é específico para o contexto do momento de sua elaboração. A equipe de avaliação alerta para a não utilização deste valor como referência para negociações futuras em caso de eventos extraordinários que possam influenciar o valor de mercado do imóvel. Essa cautela técnica é essencial para a Administração, que deve estar preparada para reavaliar o valor do imóvel em resposta a mudanças significativas no mercado ou em outras circunstâncias que possam surgir após a emissão do laudo.

Portanto, a decisão de contratação direta do imóvel para o NIAPP está fundamentada em uma análise de mercado rigorosa, em procedimentos de negociação bem-sucedidos e em uma abordagem prudente quanto à variabilidade do valor de mercado, garantindo a melhor utilização dos recursos públicos e a efetiva implementação do núcleo.

5.4 Análise para Contratação Direta Baseada na Inexigibilidade de Licitação para o Núcleo Integral de Atenção ao Policial Penal - NIAPP

5.4.1 A contratação direta de imóveis pela administração pública, em especial para a instalação de núcleos como o NIAPP, pode ser justificada pela dificuldade em encontrar imóveis que satisfaçam imediatamente às exigências específicas do serviço público. A natureza específica e as necessidades particulares do NIAPP tornam a competição objetiva para a locação de um imóvel adequado praticamente inviável, o que justifica a contratação direta, amparada pela Lei no 14.133/21.

5.4.2 A inexigibilidade de licitação, nesse cenário, permite a seleção do imóvel que melhor se ajusta às necessidades específicas do NIAPP, assegurando a sua operacionalização eficiente. Para que tal contratação seja procedente, é necessário o cumprimento de requisitos legais, que são:

- a) Avaliação do Bem: O Laudo de Avaliação n.º 121/2024, emitido pela SEAD, confirma a adequação do imóvel para as funções do NIAPP e a conformidade do preço proposto com o valor de mercado.
- b) Certificação de Inexistência de Imóveis Públicos Vagos Disponíveis: Este requisito foi confirmado pelo Despacho n.º 564/2024/SEAD/GGIM-20221, (evento SEI 62285475), e em anexo a este processo.
- c) Justificativa da Singularidade do Imóvel: A singularidade do imóvel é corroborada pela justificativa técnica detalhada no Laudo Técnico da SEAD.

5.4.3 Com base nessas análises e evidências, fica demonstrado que a contratação direta do imóvel está consoante as normas legais aplicáveis, garantindo que a administração pública obtenha a solução mais viável para a instalação do NIAPP, em alinhamento com os princípios da economicidade e da promoção do interesse público.

6 ESTIMATIVA DA QUANTIDADE A SER CONTRATADA

6.1 Identificação Dos Itens, Quantidade e Unidades:

6.1.2 A justificativa para a estimativa da quantidade a ser contratada encontra-se detalhada nos termos deste Estudo Técnico Preliminar - ETP, conforme as disposições da Lei Federal no 14.133/2021, que estabelece as normas gerais de licitação e contratação para a Administração Pública. A seguir, é apresentada a descrição detalhada, acompanhada do respectivo quantitativo que se pretende contratar:

#	Cod	Descrição	Qtde
001	887	locação de imóvel e/ou espaço, prédio comercial.	1

6.2 Justificativa para o Quantitativo Estimado:

6.2.1 A definição do quantitativo para a contratação teve como base a análise do histórico de consumo pertinente, quando aplicável, e/ou métodos estimativos adequados:

Diante da necessidade de implementar e consolidar este novo serviço junto ao público-alvo, e visando garantir a continuidade operacional sem interrupções, estabeleceu-se um período de contratação de 24 meses. Este prazo foi calculado considerando o tempo necessário para a adequada adaptação e a plena apresentação do serviço, assegurando que a transição e a operação alcancem estabilidade e sustentabilidade.

6.3 Histórico de Consumo:

6.3.1 A seguir é apresentado o histórico de consumo do objeto a ser contratado, conforme valores liquidados nos últimos 24 (vinte e quatro) meses. Não há registro de histórico de consumo do objeto a ser contratado, nos últimos 24 meses.

6.4 Unidades Administrativa a serem atendidas;

6.4.1 Considerando as necessidades do órgão, foi identificado que todas as Unidades Administrativas e Prisionais da DGPP serão atendidas com a nova aquisição, uma vez que o projeto visa promover a saúde e a qualidade de vida de seus servidores. Prevê-se o atendimento da necessidade de locação do espaço físico por um período de 24 (vinte e quatro) meses, o qual será utilizado pelo Núcleo Integrado de Atenção ao Policial Penal.

7 ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

7.1 Os valores de referência para a contratação, tanto unitários quanto totais, foram determinados após uma extensa pesquisa de mercado. As estimativas detalhadas são apresentadas conforme segue:

Descrição do item 001			
Código 887 - Locação de Imóvel e/ou Espaço, prédio comercial.			
Informações Adicionais			
Locação do imóvel situado Rua C 137, n.º 76 – Jardim América - Goiânia–GO, tendo por finalidade precípua o funcionamento do Núcleo Integrado de Atenção ao Policial Penal - NIAPP. O foco do NIAPP é promover a saúde mental e a qualidade de vida dos servidores da Diretoria-Geral de Polícia Penal do Estado de Goiás.			
Período (Meses)	24		
Quantidade	1		
Unidade	unidade		
Participação	Ampla Participação		
Local de Entrega	sede da polícia penal		
Diferença Mínima	R\$ 10,00		
Valor Total	R\$ 227.892,24 (duzentos e vinte e sete mil, oitocentos e noventa e dois reais e vinte e quatro centavos)		

7.2 O preço total estimado da contratação é R\$ 227.892,24 (duzentos e vinte e sete mil, oitocentos e noventa e dois reais e vinte e quatro centavos), conforme pesquisa de preços realizada conforme o Decreto Estadual nº 9.900 de julho de 2021 no que foi passível de aplicação, devidamente justificado no documento de Orçamento Estimado.

7.3 O orçamento estimado da presente contratação foi elaborado com base nos parâmetros e calculado conforme o Decreto Estadual nº 9.900 de julho de 2021, cujo documento de Orçamento Estimado, que contém memória de cálculo, será anexado aos autos da contratação, indicando os parâmetros, a metodologia e os preços referenciais utilizados no cálculo estimativo.

8 JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

8.1 Para a contratação pretendida foram consideradas as características técnicas e peculiares de comercialização no mercado, avaliando-se o objeto conforme o Princípio do Parcelamento, nos termos do Art. 40, §§ 2º e 3º da Lei Federal n.º 14.133 de abril de 2021.

8.2 A presente contratação será realizada com a adjudicação do objeto Item.

9 AVALIAÇÃO DA VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

9.1

A locação do imóvel localizado à Rua C 137, n.º 76 – Jardim América - Goiânia–GO, é essencial para o estabelecimento do Núcleo Integrado de Atenção ao Policial Penal (NIAPP). O foco do NIAPP que tem o objetivo promover a saúde mental e a qualidade de vida dos servidores da Diretoria-Geral de Polícia Penal do Estado de Goiás.

A solução proposta é técnica e economicamente justificada, considerando-se a necessidade imperiosa da contratação e a adequação ao atendimento das demandas identificadas. Ademais, a análise de custos revela que as projeções financeiras são compatíveis com os valores de mercado e atendem aos princípios de economicidade. Os riscos associados à contratação foram avaliados como

gerenciáveis dentro dos parâmetros estabelecidos.

Por fim, a área requisitante está comprometida em priorizar e prover todos os elementos necessários, conforme detalhado neste estudo, com o propósito de assegurar a realização dos benefícios esperados com a implementação do NIAPP.

9.2

Desta forma, a Equipe de Planejamento atesta a viabilidade técnica e financeira da presente contratação, conforme as diretrizes estabelecidas pela Lei Federal no 14.133, de abril de 2021, e pelo Decreto Estadual no 10.207, de janeiro de 2023. A declaração de viabilidade é essencial para o atendimento das necessidades específicas que esta contratação visa suprir.

EQUIPE DE PLANEJAMENTO RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DESTE ETP:

Responsável	Função	Telefone	Email
ALEX APARECIDO GALDIOLI	Integrante Requisitante	60 32018867	alex.galdioli@dgap.go.gov.br
ANA MARIA TÁVORA FUNDÃO	Integrante Técnico	62 32018867	ana.fundao@dgap.go.gov.br