



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA SEGURANÇA PÚBLICA
POLÍCIA CIVIL
DELEGACIA-GERAL

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

Processo SGPe PCSC 00006227/2024

I – INFORMAÇÕES GERAIS

1. Equipe de Planejamento

Nome	Matrícula	Email	Setor de lotação
Vivian Garcia Selig	378406-1-01	vivian-selig@pc.sc.gov.br	18ª DRP
Rafael Bittencourt Thomé	379082-7-01	rafael-thome@pc.sc.gov.br	CPP Laguna
Christian da Silva Pacheco	953755-4-01	christian-pacheco@pc.sc.gov.br	CPP Laguna

II – DIAGNÓSTICO SITUAÇÃO ATUAL

2. Descrição da necessidade apresentada (art. 18, § 1º, I, da Lei Federal nº 14.133, de 2021).

Problema a ser resolvido	Instalação permanente do Complexo Policial de Laguna (Departamento de Investigação Criminal, Delegacia de Proteção à Criança, ao Adolescente, à Mulher e ao Idoso, Delegacia da Comarca e Central de Plantão Policial)
Tipo de imóvel pretendido	Prédio comercial
Modelo de locação pretendido	Locação tradicional: o espaço físico é locado sem contemplar os serviços acessórios, os quais serão contratados independentemente, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros.

3. Justificativa da necessidade da locação (art. 18, § 1º, I, da Lei Federal nº 14.133, de 2021):

Atualmente, o Departamento de Investigação Criminal, a Delegacia de Proteção à Criança, ao Adolescente, à Mulher e ao Idoso, a Delegacia de Comarca e a Central de Plantão Policial de Laguna encontram-se instaladas em um imóvel locado na cidade de

	MODELO ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR		
	RESPONSÁVEL: Modelo desenvolvido pela DGLC, adaptado para locação de bens imóveis pela DGPA.	Data: Fevereiro/2024	Versão nº 1.4



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA SEGURANÇA PÚBLICA
POLÍCIA CIVIL
DELEGACIA-GERAL

Laguna, cujo processo de contratação se deu sob a vigência da antiga lei que regia as licitações e contratos da Administração Pública (Lei nº 8.666/93). Em virtude, contudo, da entrada em vigor da nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos (Lei nº 14.133/2021), mostrou-se necessária a adequação de todas as contratações de serviço de locação de imóvel nos moldes exigidos pela novel legislação, até 2027, de modo que não ocorra a interrupção e/ou outro prejuízo aos serviços prestados à população. Nesse sentido, há o seguinte contrato de locação vigente a ser substituído: **nº 6494-7**.

Informa-se que, no trâmite deste processo, se observou junto à Secretaria de Estado da Administração – SEA/SC, a **certificação da inexistência de imóvel vago e disponível no acervo patrimonial do Estado que atenda à demanda necessária para abrigar a unidade policial**, em termos de espaço e localização (pág. 191 do Processo PCSC 6227/2024).

Destaca-se que se faz necessário garantirmos a instalação do Complexo de Laguna em imóvel que sirva às necessidades das unidades policiais, imóvel este com características singulares que atendam aos objetivos estratégicos e metas governamentais, bem como que se alinhe com o planejamento institucional, proporcionando infraestrutura adequada e eficiente para as atividades desempenhadas, com otimização de recursos. Nesse sentido, o imóvel deve atender a critérios específicos, como localização estratégica, adequação às atividades das unidades, instalações modernas e seguras, infraestrutura elétrica e hidráulica em conformidade com as normas, capacidade para suportar equipamentos e tecnologias necessários ao desempenho das atividades institucionais e estar adequado às normas que garantem acessibilidade espacial.

Os usuários/beneficiários diretos da contratação são os servidores das unidades, que necessitam de um ambiente propício para realizar suas atividades, contribuindo para o alcance dos objetivos institucionais e, por consequência, beneficiando a população atendida pelos serviços prestados pela Polícia Civil.

Por fim, o contrato de locação de imóvel a ser celebrado deverá seguir os parâmetros do modelo de locação tradicional, ou seja, o espaço físico será locado sem contemplar os serviços acessórios, os quais serão contratados independentemente, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros (art. 13, I, da IN nº 2/2023).

4. Demonstração da previsão da contratação com o Plano Anual de Compras (art. 18, § 1º, II, da Lei Federal nº 14.133, de 2021).

A previsão de contratação do objeto deste Estudo Técnico Preliminar encontra-se em total harmonia com o planejamento do órgão, tendo em vista que está previsto no Plano de Contratações Anual, sob os códigos ID SEA 603 e ID PCSC 248.

5. Descrição dos requisitos da contratação (art. 18, § 1º, III, da Lei Federal nº 14.133, de 2021)

**REQUISITOS
INDISPENSÁVEIS**

- **Área construída mínima:** 800 m², sendo distribuídos em, ao menos, 35 cômodos/salas (recepção, BO, investigação, cartórios, gabinetes de Delegados, audiovisual, alojamentos, arquivo/depósito, entre outros), com áreas variando entre 8,00 e 25,00 m²; no mínimo, 15 banheiros, com



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA SEGURANÇA PÚBLICA
POLÍCIA CIVIL
DELEGACIA-GERAL

	áreas de 2,50 a 5,00 m²; pelo menos, 02 cozinhas/copas, com áreas mínimas de 10,00 m²; área para cela, de 20,00 m²
	- Estrutura Física Adequada: O prédio deve ser construído em alvenaria, apresentando paredes e piso em boas condições de uso. Instalações sanitárias completas; instalações de copa/cozinha;
	- Conservação e Funcionamento: O imóvel deve estar em boas condições de conservação e funcionamento de suas estruturas físicas. Isso inclui a pintura renovada das paredes internas e externas, teto, colunas e muros, preferencialmente nas cores padrão da nova identidade visual da Polícia Civil de Santa Catarina. As calçadas, rampas/elevador, acessos e áreas de circulação devem estar íntegras. O sistema elétrico deve estar em perfeito funcionamento, com medidor individual para energia elétrica; os cômodos devem possuir iluminação e, no mínimo, 01 (uma) tomada 2P+T de uso comum (salas, cozinha, recepção). O sistema hidráulico deve estar em perfeito funcionamento, com medidor individual de água;
	- Acessibilidade: O imóvel deve cumprir todas as normas legais de acessibilidade, garantindo que o público e os servidores com mobilidade reduzida possam acessar as dependências da delegacia sem obstáculos (NBR 9050);
	- Pelo menos 07 (sete) vagas de garagem coberta e 10 (dez) vagas não cobertas (tamanho padrão 2,5m x 5,5m = 13,75 cada vaga) para veículos oficiais;
	- Localização estratégica: região central da cidade de Laguna; em via de fácil/rápido acesso e deslocamento para outras áreas atendidas pela unidade; não em rua sem saída ou servidão, próxima aos pontos de acesso do sistema de transporte público. A escolha de imóvel situado na região central da cidade se justifica pela necessidade de garantir acesso facilitado à população, maior visibilidade institucional e efetividade no atendimento à comunidade. Uma localização central proporciona melhor conectividade com os diversos bairros e facilita o deslocamento dos cidadãos, servidores públicos e viaturas, otimizando os tempos de resposta e o desempenho das atividades policiais. Adicionalmente, a instalação da Delegacia em área central contribui para a sensação de segurança pública, além de permitir maior integração com outros órgãos públicos e instituições parceiras, como o Poder Judiciário, Ministério Público e órgãos municipais. Portanto, a localização central

	MODELO ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR		
	RESPONSÁVEL: Modelo desenvolvido pela DGLC, adaptado para locação de bens imóveis pela DGPA.	Data: Fevereiro/2024	Versão nº 1.4



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA SEGURANÇA PÚBLICA
POLÍCIA CIVIL
DELEGACIA-GERAL

	atende aos princípios da eficiência administrativa, acessibilidade do serviço público e interesse público, sendo fator essencial para a plena execução das atividades da unidade policial. - Condições de manutenção: A infraestrutura do imóvel deve permitir manutenção periódica com baixo custo e fácil operação, de modo a garantir o funcionamento contínuo das atividades da delegacia sem interrupções decorrentes de falhas estruturais; - Viabilidade de link de dados: o endereço do imóvel deve contar com disponibilidade para a chegada de link de dados (<i>internet</i>) no local; - Habite-se Prefeitura; Habite-se e alvará de funcionamento emitidos pelo Corpo de Bombeiros Militar.
REQUISITOS DESEJÁVEIS	-
DURAÇÃO DO CONTRATO	(x) O prazo de vigência da contratação é de até 5 (cinco) anos, contados da data de assinatura do contrato, prorrogável por até 10 anos, na forma dos artigos 106 e 107 da Lei nº 14.133, de 2021. Justificativa: tais serviços são essenciais e se caracterizam como de natureza contínua, dada a imperiosidade de sua prestação ininterrupta diante do desenvolvimento habitual das atividades da Polícia Civil, o que possibilita a sua vigência por mais de um exercício financeiro e continuamente. Assim, constatada a existência de previsão da referida despesa no plano plurianual, vislumbra-se maior vantagem econômica para a Administração Pública nessa forma de contratação, em razão de ser por um período de tempo maior, tornando o negócio mais atraente, tendente a diminuir os preços, vez que a interessada poderá diluir os custos da contratação pelo período estimado de 5 (cinco) anos.
REGIME DE EXECUÇÃO	Prestação de serviços sem investimentos, vez que se pretende adotar o modelo de locação tradicional.

Esses requisitos estabelecem padrões mínimos de qualidade para o imóvel a ser contratado, assegurando que o espaço atenda às necessidades operacionais e administrativas das unidades, garantindo eficiência e eficácia em suas operações e, ao mesmo tempo, respeitando os princípios legais que regem a administração pública.

6. Estimativas das quantidades para contratação, acompanhadas de memórias de

	MODELO ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR		
	RESPONSÁVEL: Modelo desenvolvido pela DGLC, adaptado para locação de bens imóveis pela DGPA.	Data: Fevereiro/2024	Versão nº 1.4



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA SEGURANÇA PÚBLICA
POLÍCIA CIVIL
DELEGACIA-GERAL

cálculo e dos documentos que lhe dão suporte (considerar interdependências com outras contratações, de modo a possibilitar economia de escala) (art. 18, § 1º, IV, da Lei Federal nº 14.133, de 2021).

Considerando o objeto da presente contratação, diga-se, locação de imóvel, destaca-se que o imóvel pretendido deverá estar localizado em bairro central na cidade de Laguna, em via de fácil/rápido acesso e deslocamento para outras áreas atendidas pela unidade, não em rua sem saída ou servidão, próxima aos pontos de acesso do sistema de transporte público. A escolha de imóvel situado na região central da cidade se justifica pela necessidade de garantir acesso facilitado à população, maior visibilidade institucional e efetividade no atendimento à comunidade. Uma localização central proporciona melhor conectividade com os diversos bairros e facilita o deslocamento dos cidadãos, servidores públicos e viaturas, otimizando os tempos de resposta e o desempenho das atividades policiais. Adicionalmente, a instalação do Complexo Policial em área central contribui para a sensação de segurança pública, além de permitir maior integração com outros órgãos públicos e instituições parceiras, como o Poder Judiciário, Ministério Público e órgãos municipais. Portanto, a localização central atende aos princípios da eficiência administrativa, acessibilidade do serviço público e interesse público, sendo fator essencial para a plena execução das atividades da unidade policial.

A estimativa da área mínima requerida, descrita no item 5, foi calculada com base nas necessidades operacionais e administrativas da Departamento de Investigação Criminal, Delegacia de Proteção à Criança, ao Adolescente, à Mulher e ao Idoso, Delegacia da Comarca e Central de Plantão Policial. Considerou-se o efetivo de pessoal operante nas unidades e a distribuição adequada dos espaços de trabalho.

Nesse sentido, as áreas do imóvel atualmente ocupado são dispostas da seguinte forma:

- 832,63m² de área construída, sem incluir a área de circulação e excetuando-se área destinada para o estacionamento, sendo:
- Número de banheiros: 08 no térreo e 09 no primeiro piso, com área(s) de 2,98m² a 4,66m²;
- Cozinha/área de serviço: 01 no térreo e 01 no primeiro piso, com área(s) de 10 a 12m²;
- Número de cômodos/salas: 17 no térreo e 20 no primeiro piso, com área(s) de 8,05 a 25m² (**Apto 101:** Plantão/Recepção/BO - Hall: 45,52m² - Banheiro: 3,30m² - Arquivo: 10,37m²; **Apto 102:** Alojamentos/Cozinha - Hall: 20m² - Cozinha: 12,02m² - Alojamento 01: 13,73m² - Alojamento 02: 10,04m² - Banheiro 01: 3,30m² - Banheiro 02: 2,98m² - Lavabo: 1,30m²; **Apto 103:** DPCAMI - Cozinha: 9,40m² - Recepção: 9m² - Sala 01: 8m² - Sala 02: 8,95m² - Sala 03: 15m² - Banheiro 01: 3,30m² - Banheiro 02: 3,95m²; **Apto 104:** AUDIOVISUAL/CRPP - Recepção: 9m² - Sala 01: 7m² - Sala 02: 9,06m² - Sala 03: 11,74m² - Banheiro: 3,60m²; **Apto 105:** DPCAMI - Sala 01: 10,99m² - Sala 02: 10,44m² - Sala 03: 25,07m² - Sala 04: 8,17m² - Lavanderia: 4,62m² - Banheiro 01: 3,56m² - Banheiro 02: 3,02m² - Lavabo: 1,44m²; **Apto 201:** DPCO - Sala 01: 12,87m² - Sala 02: 9,21m² - Sala 03: 9m² - Recepção: 10,17m² - Depósito: 12,62m² - Banheiro 01: 3,30m² - Banheiro 02: 2,98m² - Lavabo: 1,30m²; **Apto 202:** DPCO - Sala 01: 13,73m² - Sala 02: 10,04m² - Sala 03: 10m² - Recepção: 10m² - Cozinha: 12,02m² - Banheiro 01: 3,30m² - Banheiro 02: 2,98m² - Lavabo: 1,30m²; **Apto 203:** DIC - Cozinha: 9,40m² - Recepção: 17,67m² - Sala 01: 8,95m² - Sala 02: 8,95m² - Banheiro 01: 3,30m² - Banheiro 02: 3,95m²; **Apto 204:** DPCO/INVESTIGAÇÃO - Recepção: 8,27m² - Sala 01: 11,41m² - Sala 02: 8,07m² - Sala 03: 8m² - Sala 04: 8,8m² - Banheiro:



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA SEGURANÇA PÚBLICA
POLÍCIA CIVIL
DELEGACIA-GERAL

4,66m²; Apto 205: DIC - Sala 01: 10,99m² - Sala 02: 10,44m² - Sala 03: 25,07m² - Sala 04: 8,17m² - Lavanderia: 4,62m² - Banheiro 01: 3,56m² - Banheiro 02: 3,02m² - Lavabo: 1,44m²);
• Possui área destinada à construção de cela para detenção provisória de 20m²; • Possui área para o estacionamento de viaturas, dentro do terreno do imóvel, para 07 veículos de tamanho padrão: 2,5m x 5,5m = 13,75 cada vaga, totalizando 96,25m² de estacionamento coberto, além de 15 vagas descobertas; • O quantitativo populacional total das três unidades é de 43 (quarenta e três) servidores.

III – PROSPECÇÃO DE SOLUÇÕES

7. Levantamento mercadológico (que consiste na análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar) (art. 18, § 1º, V, da Lei Federal nº 14.133, de 2021).

Em observância ao presente requisito, informa-se que o levantamento de mercado fora realizado mediante consulta ao mercado imobiliário da cidade de Laguna, objetivando prospectar e analisar soluções para a pretensa contratação que atendam às prerrogativas do interesse público para a Administração, mormente, sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência, e conforme as características descritas no item 5 deste ETP.

Assim, em pesquisa sobre o panorama do mercado imobiliário da região, observou-se que, em matéria de soluções para o caso em tela, a Administração Pública em geral costuma adotar ao menos 02 (duas) opções para execução deste serviço, são elas aquisição e locação de imóvel.

No modelo de aquisição, a Administração Pública compra o imóvel e assume todos os custos associados, como aquisição de terreno, imóvel construído, construção ou reforma, dependendo do estágio do bem adquirido, além da manutenção. Essa alternativa é aplicada em situações específicas, como quando a locação não é viável. No entanto, o planejamento plurianual da PCSC não prevê execução orçamentária nem disponibilidade de recursos financeiros para aquisição de imóveis. Portanto, esse modelo é inviável diante das condições institucionais. Aliado a isso, a perspectiva de crescimento da Instituição nos próximos anos reforça a necessidade de flexibilizar a ampliação de seus espaços. Um imóvel próprio, no entanto, pode limitar ou dificultar futuras ampliações de espaço físico, além de gerar custos significativos com manutenção periódica da estrutura.

No modelo de locação de imóvel, por sua vez, o serviço consiste na disponibilização de imóvel pela contratada, com todas as características requeridas pela contratante, mediante os termos contratuais, uma vez que não há local de posse da Administração Pública que seja compatível com a sua necessidade. Este é o modelo mais representativo no âmbito dos órgãos da Administração Pública Estadual atualmente.

Nesse sentido, foram verificadas junto a corretores de imóveis da cidade de Laguna opções de imóvel para locação e compra, além do atualmente ocupado/locado, porém **não foram apresentadas pelos corretores opções diversas de imóveis** que atendessem aos requisitos indispensáveis para abrigar o Complexo (págs. 151 e 165, PCSC 6227/2024). Os documentos relativos à pesquisa realizada no levantamento mercadológico constam em anexo

	MODELO ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR		
	RESPONSÁVEL: Modelo desenvolvido pela DGPC, adaptado para locação de bens imóveis pela DGPA.	Data: Fevereiro/2024	Versão nº 1.4



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA SEGURANÇA PÚBLICA
POLÍCIA CIVIL
DELEGACIA-GERAL

a este estudo.

Assim, constatou-se que a locação do imóvel atualmente ocupado/locado, localizado à **Rua Sagi Luiz Abraão, nº 199, Bairro Bela Vista, Laguna/SC**, permanece como sendo a opção mais vantajosa para a nova contratação. Este imóvel atendeu aos requisitos estabelecidos de localização; de área construída, contando com 832,63 m²; de estrutura e conservação; de vagas de garagem, contando com área para estacionamento coberto de viaturas, dentro do terreno do imóvel para 07 veículos, além de 15 vagas descobertas. O endereço do imóvel conta com disponibilidade para a chegada de link de dados (*internet*) no local; bem como possui Habite-se da Prefeitura e do Corpo de Bombeiros Militar. Possui, também, área destinada à construção de cela para detenção provisória de 20,00 m². Além disso, a região é dotada de toda a infraestrutura urbana, que compreende água, esgoto sanitário, esgoto pluvial, energia elétrica, telefone, pavimentação, iluminação pública; serviços públicos e comunitários que compreendem coleta de lixo, transporte coletivo, comércio, segurança. Referente à acessibilidade, o proprietário declarou que o imóvel não é acessível, mas se comprometeu a realizar as adequações para atender às normas de acessibilidade (pág. 87, processo PCSC 00009711/2024). O valor de locação mensal proposto foi de R\$15.600,00 (quinze mil e seiscentos reais) – R\$ 18,73 o m², totalizando o valor anual de R\$ 187.200,00 (cento e oitenta e sete mil e duzentos reais). Assim, o imóvel atende às necessidades atuais das unidades interessadas.

Os documentos relativos à pesquisa realizada no levantamento mercadológico constam em anexo a este processo.

8. Estimativa do valor da contratação, acompanhada dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte (poderão constar de anexo classificado, se a Administração optar por preservar o seu sigilo até a conclusão da licitação) (art. 18, § 1º, VI, da Lei Federal nº 14.133, de 2021).

A estimativa do valor da contratação, realizada com o intuito de avaliar a viabilidade econômico-financeira do processo, foi conduzida de forma criteriosa e transparente. Esta etapa é essencial para assegurar que a contratação seja vantajosa para a Administração Pública, bem como para dimensionar os recursos necessários de maneira eficiente.

O valor estimado da contratação de locação do imóvel da **Rua Sagi Luiz Abraão, nº 199, Bairro Bela Vista, Laguna/SC** abrangerá apenas o aluguel mensal. Nesse sentido, o valor de aluguel **mensal** proposto (pág. 241-242 PCSC 6227/2024) é de **R\$15.600,00 (quinze mil e seiscentos reais)**, totalizando em 12 meses **R\$ 187.200,00 (cento e oitenta e sete mil e duzentos reais)** e em 60 meses **R\$ 936.000,00 (novecentos e trinta e seis mil reais)**.

O valor locatício do imóvel proposto está dentro dos parâmetros de mercado, conforme levantamento de mercado e seguintes laudos de avaliação:

1. Laudo de Avaliação Locatícia confeccionado pelo corretor de imóveis Freddy Amandio Barbosa CRECI/SC 16.621 (págs. 197-199 do Processo PCSC 6227/2024): R\$15.600,00 (quinze mil e seiscentos reais) mensais;

2. Laudo de Avaliação Locatícia assinado pelo corretor de imóveis e avaliador imobiliário Douglas Lucas Rombalbi CRECI/SC 33.190F e CNAI 43.100 (pág. 200-212): R\$ 15.750,00 (quinze mil setecentos e cinquenta reais) mensais; e

3. Laudo de Avaliação Locatícia realizado por Tiane Souza, CRECI nº 55324F (págs. 213-240): R\$ 16.000,00 (dezesseis mil reais) mensais.

Afora o aluguel, não haverá despesas com desmobilização, restituição de imóvel, instalação de divisórias, de equipamentos técnicos ou outros, em razão de a unidade já ocupar o imóvel e estar pronto para uso. Custos com manutenção (preventiva e corretiva) do elevador



MODELO ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

RESPONSÁVEL: Modelo desenvolvido pela DGLC, adaptado para locação de bens imóveis pela DGPA.

Data: Fevereiro/2024

Versão nº 1.4



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA SEGURANÇA PÚBLICA
POLÍCIA CIVIL
DELEGACIA-GERAL

a ser instalado ficará a cargo do locador.

9. Comparativo das soluções

O comparativo visa demonstrar as vantagens e desvantagens de cada uma das soluções que atendam a demanda, listadas no item 7, a fim de sistematizar e subsidiar a tomada de decisão. Apesar de não terem sido ofertadas opções de compra, imperioso realizar a comparação entre este tipo de solução e a locação.

REQUISITOS	AQUISIÇÃO DE IMÓVEL	LOCAÇÃO DE IMÓVEL
Valores necessários	Alto custo com aquisição e construção terreno/móvel— e necessidade de realizar construção/reforma do edifício;	Custos com aquisição, construção ou reforma a cargo do locador. Médio custo para pagamento de aluguel;
Tempo despendido para contratação e posterior construção/reforma	Prazo longo para o cumprimento da demanda e início das atividades;	Prazo curto para o cumprimento da demanda e início das atividades;
Necessidade de profissionais habilitados a desenvolver/fiscalizar respectivas obras, tais como engenheiros, arquitetos, etc.	Alto custo, visto que a PCSC possui restrito número de profissionais em seu quadro funcional aptos a desenvolver e fiscalizar;	Baixo custo, visto que já existem no quadro funcional servidores aptos à fiscalização contratual;
Custo com manutenções estruturais	Alto custo, visto que o dispêndio recairá sob a custa da própria PCSC;	Baixo custo visto que o dispêndio recairá sob a custa do Locador;
Tempo para início das atividades	Prazo longo para o início das atividades;	Prazo curto para o início das atividades;
Flexibilidade para possíveis mudanças de local, em virtude de crescimento Institucional	Baixa , visto a necessidade de Alienação de Imóvel;	Alta , visto a possibilidade de distrato da locação em detrimento do interesse Público;
Vantajosidade econômica a curto e médio prazo	Baixo , visto o alto custo necessário para aquisição, construção e reforma de imóvel;	Médio , visto que não há retorno financeiro com o dispêndio de locação de imóvel;
Ganhos de eficiência	Alto , visto que o imóvel	Médio , visto que não há



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA SEGURANÇA PÚBLICA
POLÍCIA CIVIL
DELEGACIA-GERAL

administrativa a longo prazo	poderá se valorizar durante os anos.	retorno financeiro com o dispêndio de locação de imóvel, mas também não haverá custos com reformas;
Continuidade sustentável, sustentabilidade social e ambiental	Alto , considerando que a aquisição e construção respeitará os ditames de sustentabilidade previstos nas legislações vigentes.	Alto , considerando que a locação respeitará os ditames de sustentabilidade previstos nas legislações vigentes.
Opções menos onerosas à Administração	Mais onerosa à Administração	Menos onerosa à Administração.

IV – SOLUÇÃO ESCOLHIDA

10. Descrição da solução escolhida (inclusive das exigências relacionadas à manutenção e à assistência técnica, quando for o caso) (art. 18, § 1º, VII, da Lei Federal nº 14.133, de 2021)

Considerando que as unidades policiais interessadas na contratação já ocupam imóvel locado e há a necessidade de adequação dos contratos vigentes de locação à Lei nº 14.133/2021 (Lei de Licitações e Contratos), conclui-se que o modelo de contratação a ser escolhido/mantido é o de locação de imóvel. Este modelo torna-se mais econômico, sustentável e factível, sendo a opção menos onerosa à Administração Pública; também, o tempo despendido desde o início do processo de contratação e início das atividades é consideravelmente menor que outra forma de contratação, como a aquisição de imóvel, além de ser o procedimento adotado por toda administração pública atualmente; ademais, a flexibilidade em alteração de sede (de uma para outra localidade) em curto prazo de tempo é notadamente superior quando se trata de locação e, com a possibilidade de crescimento institucional, tornar-se-á imprescindível a mudança de sede para uma estrutura que comporte maior número de pessoal, ainda que em longo prazo.

A escolha pela locação, ao invés da construção ou aquisição, decorre de fatores como urgência na instalação, limitação orçamentária e ausência de disponibilidade de imóvel público com as características necessárias.

A escolha do imóvel localizado à **Rua Sagi Luiz Abraão, nº 199, Bairro Bela Vista, Laguna/SC** está respaldada por levantamento mercadológico, avaliação do valor locatício, bem como pela singularidade do imóvel, considerando a localização estratégica, as condições físicas adequadas e o custo compatível, tornando essa escolha a mais vantajosa para atender às necessidades da DPCo, DIC, DPCAMI e CPP de Laguna, contribuindo para a eficiência das atividades operacionais e administrativas e, conseqüentemente, para o bem-estar da comunidade atendida. Essa decisão é baseada em critérios técnicos e econômicos sólidos, assegurando a utilização eficiente dos recursos públicos.

	MODELO ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR		
	RESPONSÁVEL: Modelo desenvolvido pela DGLC, adaptado para locação de bens imóveis pela DGPA.	Data: Fevereiro/2024	Versão nº 1.4



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA SEGURANÇA PÚBLICA
POLÍCIA CIVIL
DELEGACIA-GERAL

Há de se considerar, também, que não haverá custos com mudança e adaptações, uma vez que as unidades já se encontram no referido imóvel.

Noutro norte, destaca-se que alugar um único imóvel para abrigar mais de uma unidade policial resulta em maior eficiência financeira e operacional, atendendo ao princípio da economicidade e da eficiência, que são norteadores da administração pública. Nesse sentido, a locação conjunta geralmente resulta em um custo mensal menor do que alugar imóveis separados para cada unidade. Despesas como energia elétrica, internet, limpeza, segurança e manutenção podem ser compartilhadas, reduzindo o gasto total. Outros benefícios que podem ser citados são que um imóvel maior permite que as unidades se ajustem às suas necessidades específicas, com a possibilidade de reorganização de espaços internos de acordo com a demanda; em casos de expansão ou reestruturação, o espaço compartilhado pode ser adaptado mais facilmente do que múltiplos imóveis; o custo-benefício para implantação de melhorias (como sistemas de monitoramento, ar-condicionado, estacionamento, etc.) é maior quando o investimento é feito em um só local; a escolha de um imóvel central pode facilitar o acesso da população e otimizar o tempo de resposta para ocorrências; e, por fim, um imóvel que abrigue múltiplas unidades reforça a presença da Polícia Civil na região, transmitindo segurança à comunidade.

O imóvel deverá cumprir as normas vigentes na data do contrato de locação, as normas técnicas de acessibilidade espacial, previstas no Decreto Federal nº 5.296/2004, nas Leis Estaduais nº 13.971/2007 e nº 15.168/2010, na Norma Técnica NBR 9050/2020, e demais disposições normativas aplicáveis por ocasião da contratação. É condição indispensável para a celebração de contrato de locação que o imóvel a ser ocupado seja **TOTALMENTE ACESSÍVEL**, com exceção apenas das áreas não habitadas, como arquivos e depósitos, **devendo ser comprovada através de Laudo Técnico emitido por profissional técnico habilitado (engenheiro ou arquiteto ou técnico industrial) com o respectivo documento de responsabilidade técnica (ART, RRT ou TRT), a ser apresentado pelo proprietário até a data da vistoria a ser realizada pela Gerência de Edificações Técnicas (GETED).**

Igualmente, o imóvel deve possuir **Habite-se emitido pela Prefeitura Municipal, Habite-se e alvará de funcionamento emitidos pelo Corpo de Bombeiros.**

Sugere-se que o fornecedor/locador seja contratado por meio de Inexigibilidade de Licitação, com base no art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021, dada a inviabilidade de competição, não havendo oferta de outro imóvel, cujas características de instalação e localização tornaram necessária a sua escolha, considerando a certificação nos autos da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto.

O regime de execução será mediante contrato de locação, cuja minuta é padronizada pela Secretaria de Estado da Administração.

O prazo de locação será de 05 (cinco) anos, prorrogável por até 10 (dez) anos.

Será de responsabilidade do Locatário o pagamento das despesas ordinárias do condomínio, se houver (taxa, seguro obrigatório), consumo de água, energia elétrica e limpeza.

Será de responsabilidade do Locador o pagamento das despesas com taxas e impostos que, por força de lei, incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, as extraordinárias do condomínio, se houver, e as de administração do imóvel referentes à intermediação, além de manutenção predial preventiva.

Os processos que originarão contratos de locação de imóveis reger-se-ão pelos preceitos de direito público, bem como pelas seguintes legislações:

Lei Federal nº 8.245, de 1991

Lei Federal nº 14.133, de 2021

Decreto-Lei nº 4.657, de 1942

 DIRETORIA GERAL DE GESTÃO DE PATRIMÔNIO	MODELO ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR		
	RESPONSÁVEL: Modelo desenvolvido pela DGPC, adaptado para locação de bens imóveis pela DGPA.	Data: Fevereiro/2024	Versão nº 1.4



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA SEGURANÇA PÚBLICA
POLÍCIA CIVIL
DELEGACIA-GERAL

Decreto Estadual nº 1.640, de 2018
Decreto Estadual nº 30, de 2023
Decreto Estadual nº 47, de 2023
IN SEA nº 2, de 2023
IN SEA Nº 16, de 2022
IN SEA nº 18, de 2020.

LAUDOS DE VISTORIA INICIAL E FINAL: Após a assinatura do contrato e antes da efetiva ocupação do imóvel pela unidade policial civil, será realizada pela GETED/PCSC vistoria inicial, a qual emitirá laudo com a descrição minuciosa e registro fotográfico do estado do imóvel. Também realizará vistoria final (art. 22, V, Lei nº 8245, de 1991), pois imprescindível para o cumprimento da obrigação de devolver o imóvel, finda a locação, no estado em que recebido, salvo as deteriorações normais (art. 23, III, Lei nº 8245, de 1991).

11. Justificativas para o parcelamento ou não da contratação (art. 18, § 1º, VIII, da Lei Federal nº 14.133, de 2021)

Com base na análise realizada no ETP, conclui-se que a contratação deve ser realizada como um único item. Essa decisão se fundamenta na não divisibilidade do objeto, na viabilidade técnica e econômica da contratação.

12. Resultados pretendidos (art. 18, § 1º, IX, da Lei Federal nº 14.133, de 2021)

Os usuários/beneficiários diretos são os colaboradores das unidades, que necessitam de um ambiente propício para realizar suas atividades, contribuindo para o alcance dos objetivos institucionais e, por consequência, beneficiando a população atendida pelos serviços prestados pela Polícia Civil.

Espera-se manter um ambiente de trabalho eficiente e adaptado às necessidades das unidades, bem como a qualidade dos serviços oferecidos. A permanência no imóvel contribuirá para a eficácia operacional e administrativa, aumento da produtividade, economia de recursos financeiros, e, por conseguinte, para o alcance das metas estabelecidas no planejamento governamental, estando a nova contratação adequada às regras da legislação vigente.

13. Providências a serem adotadas pela Administração previamente à celebração do contrato (art. 18, § 1º, X, da Lei Federal nº 14.133, de 2021)

Será necessária apenas a transição contratual.

14. Contratações correlatas e/ou interdependentes (art. 18, § 1º, XI, da Lei Federal nº 14.133, de 2021)

A contratação em questão não terá necessidade de contratações/aquisições correlatas e/ou interdependentes.

15. Descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras (art. 18, § 1º, XII, da Lei Federal nº 14.133, de 2021)

 DELEGACIA GERAL DE POLÍCIA CIVIL	MODELO ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR		
	RESPONSÁVEL: Modelo desenvolvido pela DGLC, adaptado para locação de bens imóveis pela DGPA.	Data: Fevereiro/2024	Versão nº 1.4



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA SEGURANÇA PÚBLICA
POLÍCIA CIVIL
DELEGACIA-GERAL

Referida contratação não acarretará impactos ambientais.
16. Posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina (art. 18, § 1º, XIII, da Lei Federal nº 14.133, de 2021)
A equipe de planejamento da contratação, depois de realizada a análise do cenário atual e ao concluir o Estudo Técnico Preliminar, declara que a contratação pretendida é viável e atende à situação concreta de forma adequada e proporcional.
17. Indicação da data da contratação:
Imediatamente, assim que concluída com sucesso a nova contratação (a data de início da vigência do contrato de locação está condicionada à formalização da rescisão do contrato anterior).
18. Anexos:
Levantamento mercadológico.

Equipe de Planejamento	Responsável pela área demandante
Assinado digitalmente	Nome: Vivian Garcia Selig Matrícula: 378406-1-01 Função: Delegada de Polícia / Delegada Regional de Polícia de Laguna Assinado digitalmente

Laguna, data da última assinatura eletrônica.

Laguna, 16 de setembro de 2024.

DECLARAÇÃO

Eu Freddy Amandio Barbosa, Corretor de imóveis, CRECI 16.621, brasileiro, casado, inscrito no CPF nº 909.793.979-87, da Imobiliária Freddy Imóveis CRECI 8.494, venho por meio desta informar que após uma procura, não encontrei e não disponho de um imóvel com área construída aproximada entre 800m² a 900m², que disponha de múltiplas salas, banheiros e estacionamento ampla para diversos carros.

Atenciosamente,

Documento assinado digitalmente
 **FREDDY AMANDIO BARBOSA**
Data: 16/09/2024 14:58:53-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Freddy Amandio Barbosa
Corretor de Imóveis
CRECI 16.621



Código para verificação: **67T3C6PO**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



FREDDY AMANDIO BARBOSA (CPF: 909.XXX.979-XX) em 16/09/2024 às 14:58:53

Emitido por: "AC Final do Governo Federal do Brasil v1", emitido em 04/04/2024 - 15:46:34 e válido até 04/04/2025 - 15:46:34.

(Assinatura Gov.br)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/UENTQ18xMDcwNF8wMDAwNjlyN182Mjl3XzlwMjRfNjdUM0M2UE8=> ou o site

<https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **PCSC 00006227/2024** e o código **67T3C6PO** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.



DECLARAÇÃO

Eu, **DRAYTON THOMÉ DA SILVA**, brasileiro, solteiro, corretor de imóveis, inscrito no CPF nº 006.822.946-69 e CRECI/SC nº 18.270F, represento a imobiliária DRAYTON IMÓVEIS, inscrito no CNPJ nº 40.585.928/0001-08 e no CRECI/SC 6.266J, declaro para os devidos fins de efeitos legais, que a imobiliária não dispõe para locação de uma sala comercial com as seguintes especificações: edificação de dois pavimentos com área construída de 832,63m², composto por um complexo de salas e aproximadamente 20 banheiros/lavabo e área de terreno de 1287,11m² com amplo pátio para aproximadamente 15 vagas de estacionamento

Dato e assino a presente declaração.

Laguna, 13 de setembro de 2024

Documento assinado digitalmente
gov.br DRAYTON THOMÉ DA SILVA
Data: 13/09/2024 11:53:56-0300
Verifique em <https://validar.itl.gov.br>

DRAYTON THOMÉ DA SILVA

CPF: 006.822.946-69

CRECI/SC: 18.270F

VENDAS E LOCAÇÕES
Av. Senador Galotti, 800 – Sala 05, Mar Grosso, Laguna/SC
(48) 3644.4018 / 99955.8151
www.draytonimoveis.com.br



Código para verificação: **B5NO133L**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



DRAYTON THOME DA SILVA (CPF: 006.XXX.949-XX) em 13/09/2024 às 11:53:56

Emitido por: "AC Final do Governo Federal do Brasil v1", emitido em 24/01/2024 - 15:37:22 e válido até 23/01/2025 - 15:37:22.

(Assinatura Gov.br)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/UENTQ18xMDcwNF8wMDAwNjlyN182Mjl3XzlwMjRfQjVOTzEzM0w=> ou o site

<https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **PCSC 00006227/2024** e o código **B5NO133L** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.



Assinaturas do documento



Código para verificação: **E75O10JJ**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

✓ **CHRISTIAN DA SILVA PACHECO** (CPF: 006.XXX.629-XX) em 14/08/2025 às 14:03:48
Emitido por: "SGP-e", emitido em 18/01/2021 - 15:26:39 e válido até 18/01/2121 - 15:26:39.
(Assinatura do sistema)

✓ **VIVIAN GARCIA SELIG** (CPF: 962.XXX.280-XX) em 14/08/2025 às 14:03:53
Emitido por: "SGP-e", emitido em 12/03/2019 - 11:26:38 e válido até 12/03/2119 - 11:26:38.
(Assinatura do sistema)

✓ **RAFAEL BITTENCOURT THOMÉ** (CPF: 039.XXX.389-XX) em 14/08/2025 às 15:02:40
Emitido por: "SGP-e", emitido em 13/07/2018 - 14:58:23 e válido até 13/07/2118 - 14:58:23.
(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/UENTQ18xMDcwNF8wMDAwNjlyN182MjI3XzlwMjRfRTc1TzEwSko=> ou o site <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **PCSC 00006227/2024** e o código **E75O10JJ** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.