



ESTADO DE SANTA CATARINA
POLÍCIA CIVIL
DIRETORIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS
GERÊNCIA DE LICITAÇÕES E CONTRATOS
SETOR DE LICITAÇÕES

TERMO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 096/SELIC/PCSC/2025

PROCESSO SGPE – PCSC 100808/2024

OBJETO:

Contratação de locação de imóvel comercial para abrigar a Delegacia Regional de São José/SC e o Departamento de Investigações Criminais de São José/SC, visando atender as necessidades da Polícia Civil, conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas nos documentos abaixo:

- a) **Informação GEIMO/SEA inexistência de imóvel do Estado** – fls. 146;
- b) **Documento de Formalização da Demanda** – fls. 012/017;
- c) **Estudo Técnico Preliminar** – fls. 32/42;
- d) **Pesquisa Mercadológica**: – fls. 43/48;
- e) **Termo de Referência** – fls. 128/141;
- f) **Proposta do Locador** – fls. 232/234;
- g) **Laudo de Avaliação do imóvel** – fls. 60/65 e 103/126;
- h) **Homologação da SEA/Laudo de Avaliação do imóvel** – dispensada (§ único, art. 7º IN 02/2023 – alterada pela IN nº 06/2024, DOE nº 22299/2024, de 03/07/2024);
- i) **Disponibilidade orçamentária-financeira** – fls. 164/165;
- j) **Pedido de Aquisição WEBLIC** – fls. 154;
- k) **Habilitação Fiscal/Habilitação Jurídica/Imóvel** - fls. 180/222
- l) **Consulta CADPEN/CEIS E CNJ** – fls. 215/216
- m) **Declaração Lei Estadual 17.456/2018** – fls. 204/208;
- n) **Matrícula do imóvel** – fls. 194/195;
- o) **Análise de Riscos** – fls. 151/153;
- p) **Requisição WEBLIC** – fls. 155;
- q) **Habite-se Prefeitura** – fls. 209;



ESTADO DE SANTA CATARINA
POLÍCIA CIVIL
DIRETORIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS
GERÊNCIA DE LICITAÇÕES E CONTRATOS
SETOR DE LICITAÇÕES

- r) **Alvará e Habite-se Bombeiro** – fls. 188/189;
- s) **Autorização Ofício Circular GAB/GOV** – fls. 169;
- t) **Aprovação GGG** – fls. 166/167.

CONTRATADOS/LOCADOR:

MUNDOCAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., pessoa jurídica, inscrita no CNPJ nº 09.435.372/0001-15, com sede na Rodovia BR 101, s/n, KM 207, Kobrasol, São José/SC, CEP 88.103-800, e-mail financeiro@mundocarmaishopping.com.br, telefones (48) 3034-9400, (48) 3034-9405, (48) 3034-9104, (48) 99194-5729 (Whatsapp), tendo como administradores Mário Antonio dos Santos, brasileiro, casado, empresário, CPF nº 15X.2XX.60X-68, RG nº 110.4XX-0 SSP-SC, residente e domiciliado à Av. Jorn. Rubens de Arruda Ramos, n. 2442, Ed. João E. Moritz, apto 801, Florianópolis – SC e Tiago Vidal Lohn, brasileiro, casado, empresário, CPF nº 17X.7XX.51X-49, RG nº 346.2XX II-SC, residente e domiciliado à Av. Governador Irineu Bornhausen, n. 3400, apto . 901, Agronômica, Florianópolis – SC, o qual é representado pelo seu procurador o Senhor Vidal Lohn Filho, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 1/R 1.4XX.452 SSp/SC e inscrito no CPF sob nº 60X.8XX.849-53, residente e domiciliado à rua das Palmeiras, s/nº, São José-SC

PREÇO:

MÊS: R\$ 30.000,00 (trinta mil).

03 ANOS: R\$ 1.080.000,00 (um milhão e oitenta mil reais).

ORÇAMENTO:

Unidade Gestora/Gestão: 16084 – FUMPC; Subação: 6753 – Fonte de Recursos: 1.753.111.033; Natureza de Despesa: 33.90.36.15.



ESTADO DE SANTA CATARINA
POLÍCIA CIVIL
DIRETORIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS
GERÊNCIA DE LICITAÇÕES E CONTRATOS
SETOR DE LICITAÇÕES

FORMA DE CONTRATAÇÃO: O negócio jurídico será formalizado por termo de contrato.

JUSTIFICATIVA:

Trata-se de processo cujo objetivo é a locação de imóvel comercial para abrigar a Delegacia Regional de São José/SC e o Departamento de Investigações Criminais de São José/SC, visando atender as necessidades da Polícia Civil, nos termos da Lei 14.133/2021.

A contratação de um novo imóvel para a Delegacia Regional de Polícia Civil de São José é providência necessária, seja por conta da necessidade de adequação legislativa, seja em decorrência da cisão entre PCSC e DETRAN.

Como se isso já não bastasse, o Decreto nº 612/24 instituiu, no âmbito da PCSC, os Departamentos de Investigações Criminais, unidades estas de extrema importância para a manutenção e melhoria dos índices de combate a criminalidade. Referidos Departamentos nasceram para substituir as Divisões de Investigações Criminais - DICs, dando mais robustez e amplitude às investigações.

Assim, na Regional de São José, a materialização do referido Departamento (Coordenadoria de Investigação Criminal, Delegacia de Homicídios, Delegacia de Repressão a Roubos e Delegacia de Combate às Drogas) depende quase que obrigatoriamente de uma estrutura adequada, uma vez que a DIC funcionava de forma absolutamente precária, ocupando 4 pequenas salas dentro de outra Delegacia de Polícia.

Portanto, objetivando trazer mais efetividade às investigações prioritárias da PCSC, bem como visando manter a qualidade dos serviços administrativos locais e ainda assim garantir economia de recursos ao Governo do Estado, a locação de um imóvel único, capaz de abrigar Delegacia Regional e Departamento de Investigações Criminais, é providência que se faz necessária.

Destaca-se que a instalação das referidas unidades policiais em um imóvel único, com características singulares, atende aos objetivos estratégicos e metas governamentais e está alinhada com o planejamento institucional. A busca por um novo imóvel visa proporcionar



ESTADO DE SANTA CATARINA
POLÍCIA CIVIL
DIRETORIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS
GERÊNCIA DE LICITAÇÕES E CONTRATOS
SETOR DE LICITAÇÕES

infraestrutura adequada e eficiente para as atividades desempenhadas, especialmente aquelas de investigação, assegurando a otimização de recursos e o atendimento eficaz às demandas institucionais.

Além disso, 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.

Vale salientar que muito embora a Delegacia Regional de São José esteja sob um contrato de locação vigente (até 31/12/2024) a situação envolve a necessidade de uma nova locação para atender a 3 necessidades específicas, quais sejam:

- O imóvel atual, além da Delegacia Regional, abriga também a CIRETRAN de São José. Como é sabido, Polícia Civil e DETRAN estão em processo de cisão, sendo que, considerando a localização, o tamanho, os credenciados do DETRAN e outras pequenas peculiaridades, dito espaço estaria mais adequado às necessidades do DETRAN/SC;
- Necessidade de adequação da locação às diretrizes da Lei 14.133/2021 e aos novos parâmetros legais estabelecidos pela legislação em vigor;
- Necessidade de uma locação que abrigue, também o Departamento de Investigações Criminais de São José (Coordenadoria de Investigação Criminal, Delegacia de Homicídios, Delegacia de Repressão a Roubos e Delegacia de Combate às Drogas) que hoje funciona de forma muito precária em 4 pequenas salas dentro da 1ª DP de São José.

Na Administração Pública em regra todas as contratações devem ser precedidas de processos licitatórios, no entanto, a Lei n°. 14.133/21, em seu artigo 74, V, trata da inexigibilidade de licitação para a aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária a sua escolha.



ESTADO DE SANTA CATARINA
POLÍCIA CIVIL
DIRETORIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS
GERÊNCIA DE LICITAÇÕES E CONTRATOS
SETOR DE LICITAÇÕES

A contratação direta não pressupõe a inobservância dos princípios administrativos, nem, tampouco, caracteriza uma livre atuação da Administração, uma vez que há um procedimento administrativo de inexigibilidade de processo de licitação que antecede a contratação, possibilitando também tratamento igualitário a todos quando da observância dos requisitos para a realização da contratação, o que fora realizado previamente pela Polícia Civil através da formalização de todos os documentos técnicos preliminares, necessários à abertura do processo de inexigibilidade.

Conforme demonstrado nos autos, não existe imóvel disponível no acervo patrimonial do Estado, em condições de atender a demanda necessária em termos de espaço e localização, que possa abrigar a citada unidade policial.

A instalação da referida unidade policial em imóvel com características singulares atende aos objetivos estratégicos e metas governamentais e está alinhada com o planejamento institucional.

A busca por um novo imóvel visa proporcionar infraestrutura adequada e eficiente para as atividades desempenhadas, assegurando a otimização de recursos e o atendimento eficaz às demandas institucionais.

O imóvel deve atender a critérios específicos, como localização estratégica, adequação às atividades da Unidade, 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.



ESTADO DE SANTA CATARINA
POLÍCIA CIVIL
DIRETORIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS
GERÊNCIA DE LICITAÇÕES E CONTRATOS
SETOR DE LICITAÇÕES

Os usuários/beneficiários diretos são os colaboradores da Unidade, 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.

Constam dos autos todos os requisitos contidos no artigo 74, V, da Lei nº. 14.133/21, sendo que o preço mensal apresentado para a contratação será de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), foi realizada avaliação prévia do bem, através do Laudo de fls. 60/65 e 103/126, comprovando que o valor da locação é compatível com os valores praticados no mercado.

Cabe ressaltar que o **contrato oriundo da inexigibilidade de processo de licitação entrará em vigor a partir da data de sua assinatura, com vigência de 03 (três) anos**, podendo ainda ser prorrogado por até 10 (dez) anos, caso seja constatado a necessidade pela Administração, nos termos dos artigos 106 e 107, da Lei 14.133/2021.

ESCOLHA DO IMÓVEL:

Único imóvel disponível para locação, na cidade de São José – SC, capaz de atender as necessidades e especificidades exigidas para abrigar a Delegacia Regional de São José/SC e o Departamento de Investigações Criminais de São José/SC, conforme documentação técnica previamente juntada aos autos.

JUSTIFICATIVA DO PREÇO:

Conforme se infere dos documentos constantes no processo em fls. 60/65 e 103/126, o valor proposto está em conformidade com aqueles praticados pelo mercado imobiliário.

FUNDAMENTO LEGAL:

Artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.



ESTADO DE SANTA CATARINA
POLÍCIA CIVIL
DIRETORIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS
GERÊNCIA DE LICITAÇÕES E CONTRATOS
SETOR DE LICITAÇÕES

Diante do exposto, propomos que seja autorizada a Inexigibilidade de Licitação, na forma do disposto no artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021 e conforme condições anteriormente estabelecidas.

Florianópolis, data conforme assinatura digital.

Assinado Digitalmente

Cecilia Bellato

Escrivã de Polícia

Gerente de Licitações e Contratos

Em vista da necessidade da locação do imóvel especificado acima, AUTORIZO a contratação do serviço por Inexigibilidade de Licitação n.º 096/SELIC/PCSC/2025.

Florianópolis, data conforme assinatura digital.

Assinado Digitalmente

Thiago de Freitas Nogueira

Delegado de Polícia

Diretor de Administração e Finanças

Coordenador do Fundo de Melhoria da Polícia Civil



Assinaturas do documento



Código para verificação: **G051CMN5**

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



THIAGO DE FREITAS NOGUEIRA (CPF: 287.XXX.148-XX) em 19/05/2025 às 15:43:17

Emitido por: "SGP-e", emitido em 19/03/2019 - 16:21:36 e válido até 19/03/2119 - 16:21:36.

(Assinatura do sistema)



CECILIA BELLATO (CPF: 892.XXX.099-XX) em 19/05/2025 às 15:56:01

Emitido por: "SGP-e", emitido em 13/07/2018 - 13:30:48 e válido até 13/07/2118 - 13:30:48.

(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/UENTQ18xMDcwNF8wMDEwMDgwOF8xMDA4MTRfMjAyNF9HMDUxQ01ONQ==> ou o site <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **PCSC 00100808/2024** e o código **G051CMN5** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.