



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

Processo SGPe PCSC 006193/2024

I – INFORMAÇÕES GERAIS

1. Equipe de Planejamento

Nome	Matrícula	Email	Setor de lotação
Rui Orestes Kuchnir	Delegado de Polícia	rui-kuchnir@pc.sc.gov	DPCAMI Jaraguá do Sul
Roberta Franco França	Delegada de Polícia	roberta-franca@pc.sc.gov.br	DPCAMI Jaraguá do Sul

II – DIAGNÓSTICO SITUAÇÃO ATUAL

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

Tipo de imóvel pretendido	Prédio ou sala comercial
Problema a ser resolvido	Instalação da DPCAMI de Jaraguá do Sul
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.

Faz-se necessário a locação em definitivo de um prédio/sala comercial, que possa abrigar toda a delegacia acima citada, pelo modelo de locação tradicional (sem contemplar serviços acessórios, apenas o imóvel em si).

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

A locação de um imóvel é necessária para abrigar a DPCAMI de Jaraguá do Sul, haja vista o prazo de vigência do contrato da locação atual estar se encerrando (31/12/2024), não haver imóvel disponível

 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL	MODELO ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR		
	RESPONSÁVEL: Modelo desenvolvido pela DGLC, adaptado para locação de bens imóveis pela DGPA.	Data: julho/ 2024	Versão nº 1.3



no acervo patrimonial do Estado, em condições de atender a demanda necessária, em termos de espaço, acessibilidade e para abrigar a citada unidade policial. Assim, é necessária a locação de um novo imóvel, nos termos da novel Lei de Licitações e Contratos (Lei nº 14.133/2021). A instalação da referida unidade em imóvel com características singulares atende aos objetivos estratégicos e metas governamentais e está alinhada com o planejamento institucional. A busca do 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. 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.

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 Anual de Compras da instituição.

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

REQUISITOS INDISPENSÁVEIS	- Área desejada: O imóvel deverá ter área construída mínima de 500,m², divididos em salas administrativas, recepção, área de atendimento ao público, salas para interrogatórios, almoxarifado, copa e banheiros. O imóvel também deverá contar com uma área externa para estacionamento de 05 viaturas e veículos dos servidores.
	- Localização estratégica: O imóvel deve estar situado, preferencialmente (na área central / nos bairros de atuação da unidade, quais sejam Vila Nova)]; em área de fácil acesso à população, preferencialmente em local central ou com boa acessibilidade por transporte público.
	- Estrutura física: O imóvel deve possuir áreas amplas, que possibilitem o atendimento ao público, a realização de atividades investigativas e administrativas, bem como a acomodação da equipe policial de forma segura e confortável. O espaço também deve incluir salas reservadas para interrogatórios e outras funções



	específicas da delegacia.
	- Segurança: O imóvel deve dispor de mecanismos de segurança apropriados, como controle de acesso, câmeras de vigilância, e adequação para garantir a proteção tanto do público quanto dos servidores. Além disso, deve haver possibilidade de reforço de segurança nas entradas e saídas, conforme necessário. Por fim espaço para uma cela de polícia pequena, com segurança, conforto mínimo e funcionalidade. A cela precisa ser construída com materiais resistentes e duráveis, como aço reforçado ou concreto, e deve ter uma porta sólida com mecanismos de tranca robusto. - 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) - 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. - Habite-se; alvará dos bombeiros - instalações sanitárias e de copa, etc.
REQUISITOS DESEJÁVEIS	- Vagas para estacionamento público.
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 (dez) 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.
Regime de execução: prestação de serviços sem investimentos, vez que foi adotado o modelo de locação tradicional.	



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

Relativamente à locação do bem imóvel em referência:

- O imóvel deverá estar localizado no Bairro Vila Nova de Jaraguá do Sul, tendo em vista que a contratação que se pretende firmar destina-se ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, no caso, as funções da polícia judiciária, como registros de boletins de ocorrência e investigação, atendimento para medida protetiva entre outras atribuições que são ligadas com essa localização da cidade de forma estratégica.
- O quantitativo da população principal do órgão, incluindo os postos de trabalho integrais, os postos de trabalho reduzidos, os servidores em trabalho remoto são: Atualmente o quadro de funcionários da delegacia é de 19 (dezenove), funcionários, contando com servidores, estagiários e terceirizados.
- A área total do terreno atualmente onde localiza-se a DPCAMI tem 727,50 m², possui casa de alvenaria, com 8 salas medindo 186 m², 04 banheiros medindo 11,7 m², cozinha medindo 10 m². O imóvel já passou por reformas, teve ampliação da área construída, porém não possui boa divisão. O espaço possui apenas 1 sala para o gabinete (sendo que a unidade possui 2 delegados), 6 salas de cartório, 2 salas para o setor de psicologia, 1 sala para a investigação, 1 sala para a secretaria, 2 salas para a realização de Boletins de Ocorrência, 1 sala de espera, 1 copa, 1 brinquedoteca (localizada no corredor), 1 área de serviço (local onde é guardado o material de limpeza), 2 celas (1 cela é utilizada para arquivo), 6 banheiros, 1 garagem (4 vagas para estacionamento, sendo 2 vagas cobertas e 2 descobertas); porém não atende mais as expectativas de uma DPCAMI que atende uma população com quase 200 mil habitantes.
- O Imóvel deve conter uma recepção, que poderá ser compartilhada para receber o público que procura os serviços prestados no local.
- O imóvel deverá ter 5 (cinco) vagas de garagem podendo ser descoberta ou coberta.
- Atualmente o local conta com 18 (dezoito) estações de trabalho completas (mesas, cadeiras, computador), 09 (nove) armários do modelo alto e 07 (sete) de modelo baixo de 02 portas.

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).

TABELA DE COMPARAÇÃO DE IMÓVEIS COM FINALIDADE DE LOCAÇÃO

REQUISITOS DO IMÓVEL	IMÓVEL A	IMÓVEL B	IMÓVEL C
----------------------	----------	----------	----------



LOCALIZAÇÃO/ENDEREÇO	Rua Emmerich Ruysam, nº 33, Bairro Vila Nova, Jaraguá do Sul/SC.	Não existe	Não existe
METRAGEM (M²)	506,65m²	Não existe	Não existe
VAGAS DE GARAGEM	5 vagas	Não existe	Não existe
IDADE DO IMÓVEL	Novo	Não existe	Não existe
VALOR LOCAÇÃO MENSAL	R\$ 16.000,00	Não existe	Não existe
PREÇO DO M²	R\$ 31,57	Não existe	Não existe
PONTOS POSITIVOS	Localização, nº de salas, disponibilidade para localização imediata.	Não existe	Não existe
PONTOS NEGATIVOS	Não possui	Não existe	Não existe
ITENS NECESSÁRIOS PARA LOCAÇÃO	Área mínima de 506.65 m², 5 vagas de garagem, banheiro pne, fraldário, banheiro para os funcionários, copa/cozinha, lavanderia e arquivo.	Não existe	Não existe

TABELA DE COMPARAÇÃO DE IMÓVEIS COM FINALIDADE DE COMPRA

REQUISITOS DO IMÓVEL	A	B	C
LOCALIZAÇÃO/ENDEREÇO	Não existe	Não existe	Não existe
METRAGEM (M²)	Não existe	Não existe	Não existe
VAGAS DE GARAGEM	Não existe	Não existe	Não existe



IDADE DO IMÓVEL	Não existe	Não existe	Não existe
VALOR COMPRA	Não existe	Não existe	Não existe
PREÇO DO M ²	Não existe	Não existe	Não existe
PONTOS POSITIVOS	Não existe	Não existe	Não existe
PONTOS NEGATIVOS	Não existe	Não existe	Não existe

- Em anexo ao processo juntou-se 02 (duas) declarações de 02 (duas) imobiliárias atestando a não disponibilidade de imóveis com as características e adaptações necessárias na cidade de Jaraguá do Sul/SC.

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).

Referente ao único imóvel disponível na cidade de Jaraguá do Sul/SC para a instalação da unidade policial (DPCAMI), o valor de locação do imóvel proposto pelo proprietário é de R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais) mensais. Portanto, terá a contratação o valor estimado:

- Anual: R\$ 192.000,00 (cento e noventa e dois mil reais),
- 05 (cinco) anos: R\$ 960.000,00 (novecentos e sessenta mil reais).
- 10 (dez) anos: R\$ 1.920.000,00 (um milhão, novecentos e vinte mil reais).

No mais, existe um valor aproximado de R\$ 3000,00 (três mil reais) para desmobilização de todos os itens da unidade para o novo imóvel.

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.

Considerando que se demonstrou haver apenas um imóvel que atenda a demanda da unidade para fins de locação/compra, não há comparação a ser realizada neste item.

IV – SOLUÇÃO ESCOLHIDA

 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL	MODELO ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR		
	RESPONSÁVEL: Modelo desenvolvido pela DGLC, adaptado para locação de bens imóveis pela DGPA.	Data: julho/ 2024	Versão nº 1.3



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)

A solução analisada e escolhida que se entende ser mais benéfica para a Administração é a locação tradicional de um imóvel, visto a ausência de imóvel público disponível adequado para atender à necessidade atual da unidade, havendo urgência na escolha de um imóvel para abrigar a DPCAMI de Jaraguá do Sul, tendo em vista que o prazo de renovação venceu em 31/12/2023 e não serão realizadas na unidade as mudanças de acessibilidade exigidas pela legislação e nem tampouco outras reformas necessárias.

Nesse íterim, com base no levantamento mercadológico realizado no item 7 deste Estudo, ficou demonstrado que o único imóvel que se mostra disponível e adequado aos requisitos necessários para abrigo da unidade em questão é a sala comercial localizada à Rua Emmerich Ruysam, nº 33, Bairro Vila Nova, Jaraguá do Sul/SC (IMÓVEL da “TABELA DE COMPARAÇÃO DE IMÓVEIS COM FINALIDADE DE LOCAÇÃO”). O imóvel identificado no processo foi o único encontrado na cidade de Jaraguá do Sul que possui a metragem necessária e todas as peculiaridades exigidas pelas unidades, razão pela qual o locador será contratado por meio de Inexigibilidade de Licitação, com base no art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021, dada a inviabilidade de competição.

Diante dessa escolha, ressalta-se que a contratação deve ser celebrada conforme as diretrizes e regras da nova Lei de Licitações e Contratos, Lei nº 14.133/2021, em especial:

O imóvel deverá cumprir às normas vigentes na data do contrato de locação, às 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 9050/2004 (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), e demais disposições normativas aplicáveis por ocasião da contratação e possuir alvará emitido pelo Corpo de Bombeiros e Habite-se.

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

O prazo de locação será até 5 (cinco) anos, prorrogável por até 10 (dez) anos.

Será de responsabilidade do Locador o pagamento de todas as 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.

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;
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

Antes da celebração do contrato, será exigido do locador o laudo de vistoria inicial, com a descrição minuciosa e registro fotográfico do estado do imóvel na entrega (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), devendo a vistoria inicial ser acompanhada por agente público, preferencialmente engenheiro ou arquiteto, que, concordando, receberá o laudo.

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 na 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, bem como no melhor aproveitamento do mercado e na alavancagem da competitividade, assegurando uma licitação transparente e eficiente. Contudo como se trata de um contrato de locação não é viável para administração o parcelamento do item.

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

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.

Espera-se alcançar um ambiente de trabalho mais eficiente e adaptado às necessidades da Unidade, promovendo melhorias na qualidade dos serviços oferecidos. O novo imóvel contribuirá para a eficácia operacional, aumento da produtividade e, por conseguinte, para o alcance das metas estabelecidas no planejamento governamental, estando a nova contratação adequada às regras da legislação vigente.

Acredita-se com a nova instalação será possível atender as todas as demandas atuais como por exemplo a sala Lilás, sala de acolhimento para vítimas de violência doméstica, sala da OAB.



A necessidade de um novo imóvel que possa contar com instalações adequadas e salubres para os funcionários e população que procura os serviços da instituição, com novas salas estruturadas para atendimento em geral. O imóvel identificado no processo foi o único encontrado na cidade de Jaraguá do Sul, que possui as peculiaridades necessárias e ainda que atenda aos requisitos de acessibilidade.

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

Em relação a situação que se encontra atualmente a DPCAMI com o prazo de renovação do imóvel vencerá em 31/12/2024, e ainda com a ausência de imóvel público disponível adequado para atender à necessidade atual, entende-se que o processo deve ser caracterizado como inviável para um procedimento de chamamento público pelo prazo e também a inexistência de imóveis disponíveis na cidade, qual foi comprovado mediante imobiliárias de que não tem nenhum imóvel nesses parâmetros.

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)

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 de locação do imóvel para atender a DPCAMI de Jaraguá do Sul é viável e atende à situação concreta de forma adequada e proporcional.

17. Indicação da data da contratação:

A locação atual tem seu prazo de vigência por vencer em 31/12/2024. A nova locação deverá ser imediata.

18. Anexos:



- Anexo 01 - Declaração do Imóvel sobre a pesquisa
- Anexo 02 - Declaração do Imóvel sobre a pesquisa

Equipe de Planejamento	Responsável pela área demandante
Assinado digitalmente	Nome: Rui Orestes Kuchnir Matrícula: 0308562-7-01 Função: Delegado de Polícia Assinado digitalmente

De acordo:

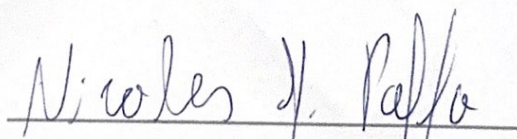
Eric Issao Uratani
Delegado de Polícia
15ª Delegacia Regional de Polícia Civil de Jaraguá do Sul

Jaraguá do Sul/SC, 11 de outubro de 2024.

À
Delegacia de Polícia da Criança,
Adolescente, Mulher e Idoso (DPCAMI)

Prezados Senhores,
Em atendimento à solicitação da Delegacia de Polícia da Criança, Adolescente, Mulher e Idoso (DPCAMI), informamos que localizamos um único imóvel que corresponde às características especificadas. O referido imóvel é um prédio comercial situado na Rua Emmerich Ruysam, nº 33, no Bairro Vila Nova, no município de Jaraguá do Sul - SC. Este imóvel é de propriedade da FL SPORTS HOLDINGS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

Permanecemos à disposição para quaisquer informações adicionais ou esclarecimentos que se façam necessários.



Nicolas H. Poffo
Poffo Negócios Imobiliários
CRECI 7869J

 (47) 3204-3810

 nicolas@poffonegociosimobiliarios.com.br

 João Planincheck, 1990 - Jaraguá do Sul



DECLARAÇÃO

Em resposta à solicitação por e-mail da Delegacia de Polícia da Criança, Adolescente, Mulher e Idoso (DPCAMI), informamos que encontramos um único imóvel que atende às características desejadas. Trata-se de um prédio comercial localizado na Rua Emmerich Ruysam nº 33 no bairro Vila Nova, no município de Jaraguá do Sul - SC, e é de propriedade de FL SPORTS HOLDINGS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

DIETER JANSSEN

Corretor de Imóveis

CRECI: 4.760

Jaraguá do Sul, 17 de setembro de 2024



Assinaturas do documento



Código para verificação: **H3899KAM**

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

✓ **ALLEXIS FERNANDO FERREIRA** (CPF: 047.XXX.709-XX) em 04/11/2024 às 13:52:01
Emitido por: "SGP-e", emitido em 22/03/2019 - 11:25:03 e válido até 22/03/2119 - 11:25:03.
(Assinatura do sistema)

✓ **ROBERTA FRANCO FRANÇA** (CPF: 053.XXX.436-XX) em 04/11/2024 às 14:06:53
Emitido por: "SGP-e", emitido em 07/01/2020 - 16:49:28 e válido até 07/01/2120 - 16:49:28.
(Assinatura do sistema)

✓ **ERIC ISSAO URATANI** (CPF: 036.XXX.189-XX) em 04/11/2024 às 15:13:40
Emitido por: "SGP-e", emitido em 30/04/2019 - 13:52:45 e válido até 30/04/2119 - 13:52:45.
(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/UENTQ18xMDcwNF8wMDAwNjE5M182MTkzXzlwMjRfSDM4OTILQU0=> ou o site <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **PCSC 00006193/2024** e o código **H3899KAM** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.



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

TERMO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 059/SELIC/PCSC/2025

PROCESSO SGPE – PCSC 6193/2024

OBJETO:

Contratação de serviço de **locação de imóvel para abrigar a Delegacia de Polícia da Criança, Adolescente, Mulher e Idoso de Jaraguá do Sul/SC**, visando a continuidade da prestação do serviço especializado na cidade, conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas nos documentos abaixo:

- a) **Informação GEIMO/SEA inexistência de imóvel do Estado** – fls. 252;
- b) **Documento de Formalização da Demanda** – fls. 094/096;
- c) **Estudo Técnico Preliminar** – fls. 184/226;
- d) **Pesquisa Mercadológica**: – fls. 130/131;
- e) **Termo de Referência** – fls. 227/240;
- f) **Proposta do Locador** – fls. 308/309;
- g) **Pesquisa de Preços/Laudo de Avaliação do imóvel** – fls. 097/105;
- 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.243-244;
- j) **Pedido de Aquisição WEBLIC** – fls. 236;
- k) **Habilitação Fiscal/Habilitação Jurídica/Imóvel** - fls. 275/307
- l) **Consulta CADPEN** – fls. 310/315
- m) **Declaração Lei Estadual 17.456/2018** – fls. 285;
- n) **Matrícula do imóvel** – fls. 288/289;
- o) **Análise de Riscos** – fls. 316/318.
- p) **Requisição WEBLIC** – fls. 237
- q) **Habite-se Prefeitura** – fls. 302/303;
- r) **Alvará e Habite-se Bombeiro** – fls. 298/301;



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

- s) **Autorização Ofício Circular GAB/GOV Nº 252/2023** – fls. 258;
t) **Aprovação GGG** – fls. 255/256.

CONTRATADOS:

FL SPORTS HOLSINGS E PARTICIPAÇÕES LTDA, pessoa jurídica, inscrita no CNPJ nº 13.801.954/0001-45, com sede na Rua João Planincheck, 1990, sala 817, Jaraguá Esquerdo, Jaraguá do Sul/SC, CEP 89.253-105, representada pelo Senhor Moises Kasmirski, nacionalidade brasileira, nascido em 13/07/1960, casado, empresário, CPF nº 352.386.239-68, carteira de identidade nº 19/R-846.972, órgão expedidor SSP-SC, residente e domiciliado na Rua João Januário Ayroso, 450, Jaraguá do Sul/SC, CEP 89253-100, telefone (47) 99975-1747, e-mail: Moises@flsports.com.br

PREÇO:

MÊS: R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais).

05 ANOS: R\$ 960.000,00 (novecentos e sessenta mil reais.).

ORÇAMENTO:

Unidade Gestora/Gestão: 16084 – FUMPC; Subação: 6753 – Fonte de Recursos: 1.753.111.033; Natureza de Despesa: 33.90.39.10.

JUSTIFICATIVA:

Trata-se de processo cujo objetivo é a locação de imóvel para abrigar a Delegacia de Polícia da Criança, Adolescente, Mulher e Idoso de Jaraguá do Sul/SC, nos termos da Lei 14.133/2021.

Na Administração Pública em regra todas as contratações devem ser precedidas de processos licitatórios, no entanto, a Lei nº. 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

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.

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



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

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\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais), foi realizada avaliação prévia do bem, através do Laudo de fls. 101-105, 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 05 (cinco) 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 Jaraguá do Sul – SC, capaz de atender as necessidades e especificidades exigidas para abrigar a Delegacia de Polícia da Criança, Adolescente, Mulher e Idoso de Jaraguá do Sul - SC, conforme documentação técnica previamente juntada aos autos.

JUSTIFICATIVA DO PREÇO:

Conforme se infere dos documentos constantes no processo, o valor proposto está em conformidade com aqueles praticados pelo mercado imobiliário.

FUNDAMENTO LEGAL:

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

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.



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

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 059/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: **T55K2V2E**

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



CECILIA BELLATO (CPF: 892.XXX.099-XX) em 23/05/2025 às 15:28:01

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

(Assinatura do sistema)



THIAGO DE FREITAS NOGUEIRA (CPF: 287.XXX.148-XX) em 23/05/2025 às 15:42:07

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

(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/UENTQ18xMDcwNF8wMDAwNjE5M182MTkzXzlwMjRfVDU1SzJWMkU=> ou o site <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **PCSC 00006193/2024** e o código **T55K2V2E** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.