

Estudo Técnico Preliminar 42/2024

1. Informações Básicas

Número do processo: 058.00068964/2024-39

2. Descrição da necessidade

2.1. A Delegacia Seccional de Polícia de São José do Rio Preto, se encontra atualmente instalada em imóvel alugado localizado na Rua Benjamin Constant, nº 3821, Bairro Vila Imperial, São José do Rio Preto/SP, CEP: 15015-600, por meio de celebração do Contrato de Locação nº 23/2014, desde 08.10.2014.

2.2. O Imóvel em questão possui:

- Área total do terreno: 360,00 m².
- Área total construída: 1.681,37 m².
- Prédio comercial, em alvenaria e estrutura de concreto armado, com 8 pavimentos, incluindo 1 subsolo, 1 pavimento térreo e 6 pavimentos “tipo”.
- O subsolo contém 13 vagas de garagem.
- Pavimento térreo com 1 hall principal, 1 DML (Depósito de Material de Limpeza), 2 banheiros com acessibilidade e 11 vagas de garagem.
- Cada pavimento “tipo” possui 4 salas, cada uma com 1 copa e 1 banheiro.
- O prédio é servido por 2 elevadores da marca Atlas Schindler, com carga máxima de 675 Kg.
- Todas as salas contêm 2 aparelhos de ar condicionado tipo “split” de 12.000 BTUs.

2.3. O atual contrato terá seu prazo expirado no dia 07.10.2024.

2.4. O valor atual mensal do aluguel do imóvel é de R\$ 40.604,46 (quarenta mil, seiscentos e quatro reais e quarenta e seis centavos), e o valor total é de R\$ 487.253,52 (quatrocentos e oitenta e sete mil, duzentos e cinquenta e três reais e cinquenta e dois centavos), conforme apostilamento (DOC SEI 058.00031415/2023-28), já inclusas todas as despesas com impostos (inclusive IPTU), taxas, seguro e demais encargos incidentes sobre o imóvel.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Seção de Administração	Edmário Ferri

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

A proponente deverá apresentar as seguintes documentações mínimas para habilitação:

- cópia autenticada do “Habite-se” do imóvel;
- cópia autenticada do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis;
- certidão conjunta negativa de débitos relativos a tributos federais à dívida ativa da união se o locador for pessoa física;
- se o locador for pessoa jurídica: certificado de regularidade do FGTS, Certidão Negativa de Débitos do INSS, Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas e Certidão Negativa de Débito Estadual ;
- cópia autenticada do RG e CPF do responsável pela assinatura do contrato;
- contrato celebrado entre o proprietário do imóvel e a imobiliária, se for o caso;
- Contrato Social da imobiliária, se for o caso;

- declaração de inexistência de impedimento de ordem jurídica, relativamente ao ICMS e ITCM (transmissão causa mortis),
- Prova de Regularidade perante a Fazenda municipal, relativamente ao ISSQN, IPTU e ITBI (imposto sobre a transmissão de bens imóveis).

O imóvel deverá estar totalmente concluído, em condições de operação e adaptado aos padrões exigidos e ao constante da proposta apresentada pela proponente escolhida.

De modo a permitir a adequação ao padrão exigido pelo município de São José do Rio Preto/SP, as propostas deverão conter, como condição mínima para que sejam analisadas, os seguintes requisitos e informações:

ITEM	REQUISITO
1.1	Endereço do imóvel, número de pavimentos, área total.
1.2	Preço total da proposta de locação e preço unitário por metro quadrado.
1.3	O imóvel deve pertencer a um único proprietário ou consórcio/grupo de proprietários.
1.4	O imóvel deve possuir área total igual ou acima do local alugado atualmente.
1.5	Cópia autenticada (ou cópia simples, acompanhada de documento original) do habite-se.
1.6	Cópia autenticada (ou cópia simples, acompanhada de documento original) do registro do imóvel no Cartório de Registro Imóveis.
1.7	O imóvel deve ser atendido com infraestrutura e/ou serviços das seguintes concessionárias e empresas públicas: a) Concessionárias de luz; b) Concessionárias de telefonia; c) Concessionárias de água e esgoto; d) Serviço de limpeza urbana municipal.
1.8	O imóvel deve ser de uso exclusivo da Delegacia Seccional de Polícia de São José do Rio Preto, podendo ser composto uma ou mais edificações.
1.9	O imóvel deve possuir vias de acesso pavimentadas, não sujeitas a alagamentos, além de ser atendido com infraestrutura pública de rede elétrica, telefônica, de água encanada, de esgoto e coleta de lixo.
1.10	O imóvel deve ser atendido pela rede transporte público regular do município de São José do Rio Preto.
1.11	No imóvel não deve haver compartilhamento de áreas destinadas a outros fins (residências, <i>shopping</i> , supermercados, hotéis ou outros).
1.12	Declaração que concluirá as adequações necessárias (se houver) no prazo de 60 dias, a contar da data da assinatura do contrato.
1.13	Identificação do(s) proprietário(s) e seu(s) procurador(es), se for o caso.
1.14	Certidão negativa de débitos quanto ao Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU
1.15	Certidão negativa de débito com a Secretaria Municipal de Fazenda do Município de São José do Rio Preto/SP
1.16	Cópia da quitação das 2 (duas) últimas contas de energia elétrica e de água, emitidas pelos respectivos órgãos competentes.

Além disso, de modo a permitir a análise dos empreendimentos ofertados pelos proponentes, as propostas deverão conter os seguintes requisitos mínimos, considerando o prazo definitivo para ocupação do imóvel.

ITEM	REQUISITOS
2.1	O imóvel deve possuir área destinada aos serviços de recepção, atendimento ao público, cozinha e banheiro.
2.2	As paredes do imóvel não devem possuir imperfeições em sua superfície, ou patologias oriundas do sistema estrutural ou instalações com defeitos (infiltração, rachaduras, trincas e outras) e devem ser pintados com tinta lavável, do tipo P acrílica, lisa ou texturizada, em cores claras.
2.3	O piso de toda área útil deve ser revestido com cerâmica ou outro material resistente à umidade.
2.4	As esquadrias devem estar em perfeito estado de funcionamento e não deverão apresentar defeitos, infiltrações, rachaduras, falta de ferragens, trinca em vidros e outros.
2.5	As fachadas devem estar em perfeitas condições de apresentação.
2.6	As instalações elétricas de baixa tensão (iluminação e tomadas) devem estar de acordo com as normas e padrões exigidos concessionária de energia elétrica e atender às prescrições das normas técnicas da ABNT NBR.
2.7	O imóvel deve possuir medição individual de energia por meio de relógio medidor.
2.8	O imóvel deve apresentar iluminação e aeração em todos os compartimentos habitáveis, por intermédio de janelas ou vãos se comuniquem diretamente com espaços exteriores ou com áreas abertas

2.9	O imóvel deve possuir centrais de ar com controle de temperatura que atenda toda a área útil, ecologicamente correto e plano de manutenção preventiva atualizado.
2.10	O imóvel deve possuir reservatório(s) de água com capacidade de reserva total suficiente para atendimento do consumo médio diário.
2.11	O imóvel deve contar com projeto e sistema de combate a incêndio seguindo determinações do Corpo de Bombeiros do Estado de São Paulo.
2.12	O imóvel deve possuir infraestrutura de rede de dados para os computadores.

A lista acima não é exaustiva, podendo o proponente incluir outras características, em especial as de cunho ambiental, tais como as que possibilitam economia de recursos naturais, que não agredam o meio ambiente e que reduzam o consumo de energia elétrica e água por meio de sistemas alternativos.

5. Levantamento de Mercado

Um levantamento de mercado foi realizado, identificando imóveis disponíveis que atendem aos requisitos estabelecidos.

Foram considerados aspectos como localização, estrutura física, condições de manutenção e valores de locação praticados na região.

Conforme determinação do processo, a unidade deverá ser locada prevendo o mesmo padrão estrutural definida pela Delegacia Seccional de Polícia de São José do Rio Preto e estar em condições de pronta utilização, portanto, se forem necessárias adequações no imóvel para atender às especificações técnicas requeridas, por esse entendimento, caberia ao proprietário do imóvel realizá-las e entregar o imóvel apto para utilização.

Cabe ressaltar nesta etapa que, assim como já citado em outros estudos de contratação de imóvel, tem-se, além da possibilidade de construção de imóvel próprio, dois possíveis modelos de locação, sendo: locação do imóvel sem adequações, da forma que se encontra, sendo reformado posteriormente às custas do Delegacia Seccional, caso haja necessidade; ou locação de imóvel sob medida (built to suit), compreendida dentro deste modelo a locação de imóvel com reforma encomendada, podendo ser o valor da reforma reembolsado ao locador ou incorporado ao valor pago mensalmente no aluguel.

Para instruir a etapa futura de pesquisa de mercado dos imóveis disponíveis e a definição de qual das opções de locação será escolhida, elencam-se abaixo alguns pontos relativos à cada possibilidade:

5.1. Modelos de locação

5.1.1. Locação de imóvel sem adequações

Neste modelo, o imóvel é locado com a estrutura física que se encontra conforme inicialmente ofertado pelo proprietário, para posteriormente, caso haja necessidade, após firmado contrato de locação do imóvel, serem realizadas, pelo locatário, as adequações requeridas para atender às necessidades da sede.

- Imóvel contratado já adequado às necessidades do locatário, sem ser necessária reforma durante o período de vigência do contrato;
- A locação sem adequações geralmente implica em custos mais baixos para o locatário, já que ele não precisa investir em reformas ou adaptações estruturais para atender às suas necessidades específicas;
- Como não são necessárias modificações no imóvel, a ocupação pode ocorrer de forma mais rápida. Isso é especialmente vantajoso para a unidade escolar que deseja realizar a mudança o mais breve possível, sem esperar por processos de reforma.
- A ausência de adequações prévias oferece maior flexibilidade ao locatário. Ele pode utilizar o espaço conforme suas necessidades, sem estar vinculado a modificações específicas realizadas anteriormente;
- A locação sem adequações geralmente implica em menos processos burocráticos, pois não há a necessidade de aprovações específicas para as modificações estruturais;
- A ausência de obras no imóvel reduz os riscos legais associados a possíveis problemas de construção ou questões regulatórias.

Isso pode ser especialmente relevante em ambientes onde as normas e regulamentações são complexas, além de reduzir custos administrativos para mobilização da equipe da Gestão de Contratos para levantamentos arquitetônicos, as built, elaboração de projetos de adequação executivos arquitetônico, de ar-condicionado, elétrico e lógico, elaboração de orçamento estimativo de

custo de reforma; custos referentes à contratação pontual da reforma, acompanhamento da execução da reforma, recebimentos do imóvel, dentre outros;

5.1.2. Locação de imóvel sob medida (built to suit)

Built to suit retrata uma forma de locação personalizada, em uma tradução livre, significa “construído para adequar/servir”. Essa personalização do imóvel diz respeito tanto à construção como à reforma substancial, surgida pela encomenda do futuro locatário. Modelo de locação de longo prazo onde o imóvel é construído/reformado especificamente para as necessidades do locatário, sendo encomendada a construção ou uma reforma do imóvel, para posteriormente, alugá-lo.

5.1.2.1. Locação de imóvel com reforma encomendada e reembolso ao locador

- Necessidade de elaboração de projetos (as built, arquitetônico, ar condicionado, elétrico e lógico) e orçamento estimativo da reforma pela Gestão de Contratos, análise do plano de investimento e plano de amortização pelos departamentos competentes,
- Necessidade de serem realizadas as etapas listadas acima para todos os possíveis imóveis selecionados, podendo ser diversos imóveis, a fim não restringir a ampla concorrência, para que seja possível verificar a intenção do proprietário em prosseguir com o modelo de locação;
- Risco de, durante a etapa de elaboração de projetos e orçamento estimativo, os proprietários dos imóveis desistirem da locação por encontrarem outros interessados ou mesmo os valores do aluguel serem reajustados, devido ao tempo decorrido, fazendo com que se perca o trabalho realizado até o momento;
- Eventual necessidade de reversão às características originais do imóvel, quando da sua entrega, incidindo em custos adicionais;

5.1.2.2. Locação de imóvel com reforma encomendada e custo incorporado ao valor do aluguel

- O locatário pode acabar pagando um valor mais alto de aluguel devido à inclusão dos custos da reforma. Isso pode ser desvantajoso se o locatário não tem interesse nas melhorias realizadas ou se o custo adicional está além do seu orçamento.
- O locatário pode não ter a oportunidade de escolher as especificações ou o estilo das reformas realizadas, já que essas decisões muitas vezes são tomadas pelo locador. Isso pode resultar em um ambiente que não atende totalmente às preferências do locatário.
- Reformas podem causar atrasos na mudança do locatário para o imóvel, levando a inconveniências. Além disso, a obra em andamento pode gerar ruídos, poeira e outros transtornos durante o período de locação.
- O locador assume o risco financeiro e logístico da reforma, sem garantia de que a valorização do imóvel cobrirá os custos incorridos. Se o mercado imobiliário estiver instável, o locador pode não conseguir recuperar integralmente o investimento.
- A inclusão do custo da reforma no valor do aluguel deve ser claramente especificada no contrato de locação. Ambas as partes devem compreender completamente as condições e responsabilidades associadas a essa abordagem.
- A negociação do contrato de locação pode ser mais complexa quando envolve custos de reforma incorporados. Locador e locatário precisam concordar sobre os detalhes da reforma, custos envolvidos e como serão tratados eventuais problemas durante e após a obra.

Após a análise do custo-benefício de cada uma delas, optou-se pela solução 5.1.1., que apresenta a solução que melhor atende a necessidade da Delegacia Seccional de Polícia de São José do Rio Preto no que tange ao objeto desta contratação.

6. Descrição da solução como um todo

6.1. O imóvel deve estar localizado em via que possua acesso através do transporte público e estar próximo das principais vias de acesso à cidade de São José do Rio Preto/SP.

6.2. Deve estar localizado na área urbana da cidade de São José do Rio Preto/SP, em local de fácil acesso de veículos e caminhões de pequeno porte, não sujeito a alagamentos nas vias ao seu redor.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

7.1 Para este cálculo foi considerando todos os fatores necessários para o desenvolvimento das tarefas administrativas e atendimentos aos usuários da Primeira Central de Flagrantes e Atendimentos de São José do Rio Preto, de forma que as atividades possam ser elaboradas de forma eficiente.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 40.604,46

O valor da contratação é obtido através da prospecção no mercado imobiliário. Com base no levantamento de mercado, estima-se que o valor mensal da locação esteja na faixa de R\$ 40.604,46. Essa estimativa considera a média de preços praticados na região para imóveis similares.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

Não há.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Não verifica-se contratações correlatas nem interdependentes para a viabilidade e contratação desta demanda.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

Cumprido todo o processo legal.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

12.1 A expectativa dos resultados a serem alcançados com a presente contratação são:

- Garantir por meio de locação de imóvel, um ambiente de trabalho seguro e salubre, com dimensionamento adequado para às atividades precípuas da Administração, garantindo as mínimas condições de alocação de móveis e agentes públicos;
- Conferir facilidade de acesso do público alvo e qualidade no atendimento;
- Obter estrutura apta para atender a população em geral, tornando os atendimentos mais eficientes.

13. Providências a serem Adotadas

Não há providências a serem adotadas diante da renovação do contrato já em andamento.

14. Possíveis Impactos Ambientais

Pela natureza do serviço de locação de imóvel, não existem critérios de sustentabilidade a serem seguidos pela contratada a serem aplicados no caso em tela.

15. Declaração de Viabilidade

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

15.1. Justificativa da Viabilidade

Considerando a ausência de imóvel próprio do Estado disponível para abrigar as unidades policiais, bem como após pesquisa de mercado e análise das opções de locação, concluiu-se pela viabilidade de estender a locação do imóvel que atualmente serve desde para a Delegacia Seccional de Polícia de São José do Rio Preto por mais 12 meses.

16. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

JOSE LUIZ BARBOZA JUNIOR

Responsável pela contratação direta

EDMARCIO FERRI

Equipe de apoio

ANDRESSA MAYUMI OKAMA SATO

Equipe de apoio



Assinou eletronicamente em 15/07/2024 às 16:33:13.