

# Estudo Técnico Preliminar 6/2025

## 1. Informações Básicas

Número do processo: 058.00003549/2025-11

## 2. Descrição da necessidade

**Locação do imóvel mediante inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, inciso V, §5, da Lei nº 14.133/2021.**

Há necessidade de realização de novo contrato de locação de imóvel, mediante inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, inciso V, §5, da Lei nº 14.133/2021.

Nesse sentido, a contratação em questão se faz necessária tendo em vista no município de Jacareí não haver imóvel próprio do Estado para abrigar a Delegacia de Defesa da Mulher do Município, nem há disponibilidade de outro imóvel, a ser usado, sem ônus para o Estado para tal finalidade e, também:

- Considerando que o atual contrato, tendo por objeto a locação do imóvel situado na Rua Professor Job Aires Dias, 201, centro, no município de Jacareí, encerrará em 30/07/2025.
- Considerando a necessidade de manutenção e continuidade dos serviços públicos prestados pela unidades policial;
- Considerando a busca de outros imóveis para comportar referida unidade policial, as quais até o momento não resultaram em possibilidade de locação, notadamente em função da baixa oferta de imóveis para locação na região central do município, seja pela característica do imóvel, seja pela falta da documentação necessária;
- Considerando informação do Centro de Engenharia, Cadastro Imobiliário e Geoprocessamento CECIG de que não há imóvel do Estado disponível para abrigar a referida unidade policial, conforme documento SEI 0053015951, link: [https://sei.sp.gov.br/sei/controlador.php?acao=arvore\\_visualizar&acao\\_origem=procedimento\\_visualizar&id\\_procedimento=62493636&id\\_documento=62493636](https://sei.sp.gov.br/sei/controlador.php?acao=arvore_visualizar&acao_origem=procedimento_visualizar&id_procedimento=62493636&id_documento=62493636);
- Considerando, por fim, manifestação exarada pelo proprietário do imóvel onde atualmente se encontra instalada a DDM de Jacareí, concordando com nova celebração contratual, observado o valor avaliado pelo Conselho Regional de Imóveis do estado de São Paulo no Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, se entende necessária e prudente a renovação para continuidade das imprescindíveis atividades especializadas de Polícia Judiciária.

A vigência da nova locação do imóvel será de 60 (sessenta) meses, prorrogável mediante acordo entre as partes.

Observa-se, então, que trata-se do mesmo imóvel que atualmente abriga a mesma unidade policial beneficiadora do objeto e mesmo locador, sendo realizada nova locação em razão de iminente encerramento do contrato vigente.

Posto isto, torna-se imprescindível a necessidade de celebrar referida nova contratação, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021, uma vez que a locação do imóvel enseja as condições indispensáveis ao desempenho das atividades da Unidade Policial no âmbito da Segurança Pública.

## 3. Área requisitante

| Área Requisitante                                                           | Responsável                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| DDM e Setor de Finanças da UGE da Delegacia Seccional de Polícia de Jacareí | Ziqueide Vita da Silva - Delegada de Polícia da DDM |

## 4. Descrição dos Requisitos da Contratação

Para habilitação do locador deverão ser consultados e juntados ao processo os documentos a seguir elencados:

1. Cópias de Cédula de identidade (RG), da inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) e da comprovação do Estado Civil;
2. Apresentação de Carta Proposta na qual concorda com o valor do aluguel;
3. Declaração de que não são funcionários públicos estaduais (artigo 243, I da Lei estadual nº 10.261/1968);
4. Declaração de inexistência de impedimento legal para contratar com a Administração Pública;
5. Declaração de que autoriza o Locatário a fazer no imóvel, por sua conta, as modificações e as obras de adaptação que julgar necessárias aos serviços do órgão que no mesmo funcionar;
6. Declaração de conta bancária para depósito mensal no Banco do Brasil;
7. Certidões Negativas que atestem a regularidade de débitos perante as Fazendas federal, estadual e municipal;
8. Certidão Conjunta Negativa de Débitos ou Positiva com efeitos de Negativa, relativa a Tributos Federais e Dívida Ativa da União;
9. Certificado de Regularidade do FGTS – CRF;
10. Certidão Negativa que ateste a regularidade perante a Justiça do Trabalho (Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas) CNDT;
11. Certidão Negativa de falência expedida pelo distribuidor da sede do licitante;
12. Certidão Negativa de Débitos do imóvel (Municipal);
13. Consulta à base de dados do CADIN ESTADUAL e do site sanções administrativas ([www.sancoes.sp.gov.br](http://www.sancoes.sp.gov.br));
14. Consultas ao Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS, mantido pela Controladoria-Geral da União (<https://portal.datransparencia.gov.br/sancoes/consulta>);
15. Cadastro Nacional de Empresas Punidas - CNEP, mantido pela Controladoria-Geral da União (<https://portal.datransparencia.gov.br/sancoes/consulta>);
16. Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Ato de Improbidade Administrativa e Inelegibilidade – CNCIAI, do Conselho Nacional de Justiça ([http://www.cnj.jus.br/improbidade\\_adm/consultar\\_requerido.php](http://www.cnj.jus.br/improbidade_adm/consultar_requerido.php));
17. Sistema Eletrônico de Aplicação e Registro de Sanções Administrativas – e-Sanções (<http://www.esancoes.sp.gov.br>);
18. Cadastro Estadual de Empresas Punidas – CEEP (<http://www.servicos.controladoriageral.sp.gov.br/PesquisaCEEP.aspx>);
19. Relação de apenados publicada pelo Tribunal de Contas do Estado de São Paulo (<https://www.tce.sp.gov.br/apenados>).

Quanto ao imóvel, deverão ser apresentados a documentação a seguir:

1. Planta do imóvel;
2. Cópia do carnê do lançamento do Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) do último exercício;
3. Cópia atualizada da matrícula do imóvel;
4. Memorial Descritivo sobre o estado do imóvel, especialmente as instalações elétricas e hidráulicas, com expressa referência a eventuais defeitos existentes;
5. Certidão Negativa de Débitos de Tributos Imobiliários;
6. Declaração do Município em que se situa o imóvel de que o uso pretendido pela Administração é compatível com a lei de zoneamento vigente;
7. Imagens do imóvel demonstrando o estado em que foi recebido para comparativo no momento da devolução.

O imóvel deverá ser adaptado e adequado às necessidades das unidades policiais, incluindo a configuração necessária para acomodar diferentes espaços funcionais, como: cartório criminal, recepção, sala de delegado, setor de investigação, sanitários, entre outros.

O imóvel deve ter uma área aproximada de 200 m<sup>2</sup> para garantir espaço suficiente para todas as atividades e setores mencionados.

É necessário que o imóvel disponha de, no mínimo, 2 vagas de garagem cobertas para atender às necessidades de estacionamento das viaturas policiais.

É necessário que o imóvel esteja com a pintura nos padrões do Manual de Identidade Visual da Polícia Civil de São Paulo.

É fundamental que o imóvel conte com infraestrutura urbana adequada, incluindo acesso a redes de água, esgoto, energia elétrica, iluminação pública, internet, vias pavimentadas e demais serviços essenciais para o pleno funcionamento das atividades policiais.

O imóvel deve contar com instalações elétricas em bom estado e adequadas para suportar o funcionamento de equipamentos eletrônicos e de tecnologia utilizados pelas unidades policiais.

As instalações hidráulicas precisam estar em boas condições de funcionamento para garantir o abastecimento de água e escoamento de resíduos, assegurando o conforto e a segurança para os ocupantes e para o público.

Caso o imóvel não apresente todas as condições acima aventadas, deverá, por conta do contratado, ser adaptado levando em consideração as peculiaridades relacionadas a uma unidade policial.

Os impostos de qualquer natureza, taxas e as contribuições de melhoria, mesmo que decorrentes de legislação promulgada durante a vigência do contrato ou de suas prorrogações, serão de responsabilidade exclusiva do locador.

Quaisquer obras relacionadas à segurança e higiene do imóvel, destinadas a mantê-lo em condições adequadas para o uso a que se destina, como aquelas relacionadas à estrutura integral do imóvel ou destinadas a restaurar suas condições de habitabilidade, incluindo iluminação, esquadrias externas, instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, serão de responsabilidade do locador.

## 5. Levantamento de Mercado

O levantamento de mercado e avaliação do imóvel forma realizados conforme art. 5º, § 1º do Decreto Estadual nº 41.043/93 e CPI 8 que preconiza que locação até R\$ 10.000,00 poderá ser feita por empresa contratada.

O Levantamento de Mercado foi realizado pelos corretores de imóveis:

- FERNANDO DE OLIVEIRA DAMIAO, CRECI/SP 148391-F, registro no CNAI 26416;
- JANAINA OLIVEIRA ABREU DAMIAO, CRECI/SP 129900-F, registro no CNAI 17172 e
- ILTON DE FERRARI NOVISKI, CRECI/SP 184697-F, registro no CNAI 29628.

através do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, PTAM 088/2025, do Conselho Regional de Imóveis do estado de São Paulo em maio de 2025, conforme documento SEI 0069943476, no link: [https://sei.sp.gov.br/sei/controlador.php?acao=arvore\\_visualizar&acao\\_origem=procedimento\\_visualizar&id\\_procedimento=62493636&id\\_documento=83249429](https://sei.sp.gov.br/sei/controlador.php?acao=arvore_visualizar&acao_origem=procedimento_visualizar&id_procedimento=62493636&id_documento=83249429)

## 6. Descrição da solução como um todo

A solução proposta envolve o aluguel de um imóvel comercial para atender às necessidades institucionais, visando suprir as demandas atuais e garantir o adequado funcionamento das atividades públicas.

Trata-se de um imóvel destinado a abrigar a Delegacia de Defesa da Mulher de Jacareí, com o objetivo de assegurar a continuidade dos serviços prestados à população. Após uma análise das opções disponíveis no mercado imobiliário, constatou-se que nenhuma alternativa atende plenamente às finalidades e as necessidades das referidas unidades policiais, considerando os critérios de conveniência, economicidade e eficiência.

É importante ressaltar que não há imóvel próprio do Estado disponível para abrigar as unidades policiais, conforme informação fornecida pela Procuradoria Geral do Estado.

## 7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

Não se aplica.

## 8. Estimativa do Valor da Contratação

**Valor (R\$):** 378.000,00

A contratação proposta tem valor mensal de aluguel de R\$ 6.300,00 (seis mil e trezentos reais) mensais totalizando o valor de R\$ 378.000,00 (trezentos e setenta e oito mil reais) no período contratual de 60 (sessenta) meses e será reajustado a cada 12 (doze) meses, a contar da data da avaliação do imóvel, com base na correspondente variação do índice de Preço ao Consumidor da Fundação do Instituto de Pesquisa Econômica – IPC (FIPE), ou, se for extinto, em outro índice que o substitua, a critério da Administração.

Com base em pesquisa de imóveis com elementos e características comparáveis e por meio do tratamento técnico e ponderações dos seus atributos, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e aplicadas as devidas técnicas de homogeneização que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações específicas do Mercado Imobiliário, a despeito de outros ramos da economia e a amostra considerada na pesquisa realizada ser do tamanho aproximado e compreender um intervalo de confiança que varia da metade ao dobro da metragem do imóvel avaliando para o imóvel comercial concluiu-se que o Valor de Mercado Atual de Locação do Imóvel objeto deste processo, devido as condições do imóvel, é de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), conforme Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, expedida através de informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com característica e localização sócia econômica, semelhantes, deve-se prever uma possível variação de até 5% no valor acima expresso (-5% a +5%). Assim admite-se uma variação de até 5% (cinco por cento) do valor acima apresentado, para mais ou para menos, sendo portanto, entre o mínimo de R\$ 5.700,00 (cinco mil e setecentos reais) e o máximo de R\$ 6.300,00 (seis mil e trezentos reais) para o imóvel devido à margem do intervalo de confiança da pesquisa realizada, considerando os interesses do próprio mercado e de seu proprietário.

## 9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

A contratação em questão, abordada neste Estudo Técnico Preliminar, diz respeito exclusivamente ao item de locação de imóvel, portanto, não se contemplas parcelamento na presente solução.

## 10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Não há contratação correlata ou interdependente.

## 11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

Previsão no Plano de Contratações Anual no exercício de 2025.

Id pca PNCP: 46377800000127-0-000050/2025

Data de publicação no PNCP: 06/06/2024

Local: Jacareí/SP

Fonte: Compras.gov.br

Id do item no PCA: 122 e 123

Classe/ Grupo: 721 - SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS RELATIVOS A LOCAÇÃO OU ARRENDAMENTO

Identificador da futura contratação: 180283-39/2025

## 12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

Com a locação do imóvel pretende-se estabelecer condições favoráveis e adequadas para atender às necessidades básicas de funcionamento da Delegacia de Defesa da Mulher do Município de Jacareí.

## 13. Providências a serem Adotadas

Nesta contratação, especificamente, não há necessidade de adequações estruturais do imóvel para a realização das atividades previstas para o objeto deste estudo, já que referida unidade policial já ocupa o imóvel.

Em razão do valor da locação, é desnecessário:

1. A obtenção de prévia manifestação favorável do Comitê Gestor do Gasto Público, nos termos do artigo 2º, IX, "b", do Decreto Estadual nº 64.065, de 02 de janeiro de 2019;
2. Submeter os autos ao Excelentíssimo Senhor Delegado Geral de Polícia para autorização da celebração do contrato de locação de imóvel, conforme competência delegada pelo artigo 1º da Resolução SSP-362/96 c/c a Resolução SSP-73/2020, por meio das via hierárquicas.

## 14. Possíveis Impactos Ambientais

A locação do imóvel não causará qualquer tipo de dano ambiental.

## 15. Declaração de Viabilidade

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

### 15.1. Justificativa da Viabilidade

Há necessidade de contratação.

## 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](#).

**GABRIELA MAYO ALVES GONCALVES**

Equipe de apoio



Assinou eletronicamente em 09/06/2025 às 10:13:58.

**ZIQUEIDE VITA DA SILVA**

Autoridade Requisitante