

ESP-COM.POLIC.AREA METROP-10

Estudo Técnico Preliminar 190/2024

1. Informações Básicas

Número do processo: 057.00311427/2024-42

2. Descrição da necessidade

2.1. Locação de imóvel destinado às atividades precípuas da Administração para instalação e uso da Companhia de Ações Especiais de Polícia (CAEP), que compreende ao Comando de Policiamento de Área Metropolitana Dez - CPA/M-10.

2.2. Tendo em vista os novos critérios de ocupação para os imóveis geridos pela Administração Pública Federal definidos pela Portaria Conjunta nº 38, de 31 de julho de 2020, e em referência pela Portaria 19.385, de 14 de agosto de 2020, foi identificada a necessidade de adequação nos imóveis locados e em uso pela Polícia Militar do Estado de São Paulo. Dentre os imóveis verificados, identificou-se a ociosidade de espaços no imóvel de uso da Secretaria da Educação de São Paulo. Houve tratativas para compartilhamento do mesmo com outros órgãos, visando melhorar seus índices de ocupação, entretanto, apesar de interesse e compartilhamento de imóvel com o estabelecimento de ensino, a estrutura física da edificação não atende a necessidade pretendida pela respectiva Companhia de Polícia.

2.3. O imóvel atual conta com algumas salas adaptadas não garantindo o sigilo necessário nas reuniões estratégicas muitas vezes de cunho confidencial, bem como a infraestrutura atual não atende as necessidades para a execução das atividades policiais e treinamentos, atrelado a realidade territorial do município.

2.4. Nesse contexto, a locação de novo imóvel ou compartilhamento de imóvel de outro Órgão são as únicas soluções para alcance dos resultados pretendidos.

3. Descrição dos Requisitos da Contratação

3.1. O imóvel deve estar em bom estado de conservação, localizado em área comercial do município, adequada com controle de acesso existente ou com possibilidade de implantação, que disponha de facilidades para instalação de redes de dados, energia estabilizada, telefonia, ar condicionado e acessibilidade para pessoas com deficiências.

3.2. O imóvel deverá atender às Normas de Acessibilidade dispostas nas Leis nº 10.098/00 e nº 13.146/15 e Normas ABNT 9050/2015.

3.3. A estrutura deve contemplar um espaço físico a ser locado para acomodação da equipe de Companhia de Ações Especiais de Polícia, visando ao desempenho de atividades administrativas e operacionais.

3.3.1. Dimensão mínima de 1.500 m² (mil e quinhentos metros quadrados);

3.3.1.2. A dimensões citadas no item "3.3.1" foi calculada, considerando o número de policiais militares que compõem o efetivo da Unidade de Polícia, de forma que as tarefas administrativas e treinamentos operacionais realizadas pelos militares da Companhia de Ações Especiais de Polícia (CAEP) possam ser desenvolvidas de forma eficiente, bem como possibilitar adequada acessibilidade, atendendo às disposições previstas na NBR 9050 e Lei nº 10.098, de 2000.

3.4. Deverá ser entregue em perfeito estado de funcionamento os sistemas de condicionadores de ar, combate a incêndio e rede de lógica, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica, estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato de locação.

3.4.1. Durante toda a contratação deverá permanecer atualizado o PPCI do imóvel;

3.5. Deverá haver comprovação, por meio de apresentação de Registro de Imóvel atualizado, de que o locador mantém a qualidade de proprietário e/ou legítimo possuidor do imóvel, com poderes para dispor da posse, dela não constando a averbação/registro de qualquer ônus, gravame, impedimento ou embaraço que possa representar risco à posse direta transferida do locador ao locatário.

3.6. Para verificação da regularidade do Contratado serão consultados:

3.6.1. Sistema Unificado de Fornecedores (SICAF);

3.6.2. Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (CEIS), mantido pela Controladoria-Geral da União (www.portaldatransparencia.gov.br);

3.6.3. Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Atos de Improbidade Administrativa, mantido pelo Conselho Nacional de Justiça (www.cnj.jus.br/improbidade_adm/con_sultar_requerido.php);

3.6.4. Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), de que trata a Lei nº 12.440/2011 (<http://www.tst.jus.br/certidao>).

3.7. O prazo de vigência do contrato será de 60 (sessenta) meses, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado até o limite decenal, nos termos do Art. 108 da Lei 14.133/2021, abaixo transcrito:

art. 108 A Administração poderá celebrar contratos com prazo de até 10 (dez) anos nas hipóteses previstas nas alíneas “f” e “g” do inciso IV e nos incisos V, VI, XII e XVI do **caput** do art. 75 desta Lei.

4. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Seção de Logística	Jair Ilídio da Silva

5. Descrição da solução como um todo

5.1. O imóvel ofertado deverá estar com a infraestrutura adaptada aos padrões da Companhia de Ações Especial de Polícia (CAEP), totalmente concluída no momento da entrega das chaves, e em condições de operação, devendo atender ainda às seguintes exigências:

5.1.2. Possuir área útil entre 1.500 m² e 2.000m². Entendendo-se como área útil, a efetivamente utilizada pelo setor operacional da Companhia, excluindo-se garagens e escadaria. Será levado em conta na análise das propostas a legislação específica, principalmente o Decreto nº 7.689, de 2012 e a PORTARIA MOG Nº 249, DE 13 DE JUNHO DE 2012 - DOU DE 14/06/2012.

5.1.3. Ter pé direito nos locais de permanência prolongada de, no mínimo, 2,50 m ou maior se exigido pela legislação local, e nos demais ambientes de acordo com o Código de Obras da Cidade de São Paulo.

5.1.4. Possuir área suficiente para a guarda de todas as viaturas da Companhia de Ações Especiais de Polícia (CAEP) e para estacionamento de servidores e usuários. Desta forma, esta área deve comportar no mínimo 30 veículos para guarda entre viaturas e veículos dos servidores.

5.1.5. Estar dotado dos seguintes serviços e infraestrutura: rede de água, energia elétrica, telefonia, iluminação pública, rede coletora de esgoto, pavimentação, segurança, rede bancária próxima, comércio e coleta de lixo.

5.1.6. Possuir estado de conservação de bom a ótimo.

5.2. O imóvel deverá atender à legislação, conforme especificado no Quadro de Requisitos Mínimos do Imóvel abaixo:

Quadro de Requisitos Mínimos do Imóvel	
ACESSIBILIDADE	Lei nº 10.098, de 19 de dezembro de 2000 e NBR nº 9.050/2004
PPCI	Lei Complementar nº 14.376, de 26 de dezembro de 2013
ALVARÁ DE HABITE-SE	Lei Complementar nº 5.528, de 30 de dezembro de 2008

5.3. O imóvel deverá localizar-se na área Sul da cidade de São Paulo e próximo ao acesso regular de transporte público.

5.4. As propostas deverão contemplar os detalhes do imóvel, a planta baixa do imóvel com indicação da área ofertada e informações conforme Apêndice I do presente Projeto Básico.

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS:

5.5. Deverá obedecer à NBR 5410 - Instalações Elétricas de Baixa Tensão.

5.6. Iluminação: Preferencialmente lâmpadas LED;

5.7. Havendo interesse do locador na realização das adaptações, a proposta deverá contemplar o valor de pagamento mensal a ser somado ao valor do aluguel, de forma que o locatário remunere por esses serviços. A proposta deverá contemplar os valores separadamente: um preço considerando o imóvel nas condições em que se encontra e outro preço ficando o locador responsável por fazer as adaptações necessárias para atender às exigências do Locatário, porém o espaço físico existente não atenderá as necessidades futuras do Batalhão de Ações Especiais de Polícia.

6. Levantamento de Mercado

6. Conforme quadro a seguir foram analisadas às opções: Ocupar imóvel do Estado; permanecer no imóvel atual; ocupar espaço cedido por outro órgão; e nova locação:

ALTERNATIVAS DE MERCADO	VANTAGEM	DESVANTAGEM	DISPONIBILIDADE
Ocupar imóvel Próprio do Estado	Menor custo para Administração a longo prazo	Imóvel não atender às necessidades específicas do Órgão Demandante	Não
	Menor número de contratos a serem geridos	Eventualidade de passivo nas condições estruturais do imóvel	
	Autonomia na contratação de serviços comuns	Necessidade de amplas reformas estruturais para adequação	
Permanecer no Imóvel Atual	Eliminação de custos de mudança	Imóvel sem plena acessibilidade	Não
	layout executado e estrutura lógica já instalada	Alto custeio em locação	
	Localização já conhecida pelo público usuário		
Ocupar Espaço Cedido por Outro Órgão	Menor número de contratos a serem geridos	Necessidade de se adequar ao espaço cedido	Não
	Rateio de Custos	Falta de Autonomia para tomada de decisões quanto ao Layout	
	Melhor grau de ocupação	Custos com Mudanças	
Nova Locação	Diminuição dos custo para Administração pela redução do tamanho do imóvel	Custos com Adaptações	Sim
	Adequação às necessidades do Órgão demandante inseridas no Projeto Básico	Custos com Mudanças	
	Novo Layout planejado / imóvel acessível / Melhor Grau de Ocupação		

6.1. Referente às opções possíveis, descarta-se as opções "Ocupar imóvel do Estado", visto que há declaração de indisponibilidade pela SPU, e a opção de "ocupar espaço cedido por outro órgão", visto que em contato com órgãos afins, não houve área disponível para compartilhamento e cessão.

6.2. A opção "permanecer no imóvel atual" foi inviabilizada devido à falta de acessibilidade externa e em áreas comuns e histórico de tentativas infrutíferas em solucionar as pendências com o atual proprietário, atrelado ao fato de que há previsão de amplitude da Companhia, a qual evoluirá para BAEP (Batalhão Especial de Polícia) aumentando assim significativamente o Quadro do Efetivo existente, Armamento, Viaturas, Materiais e Equipamentos.

6.3. A nova locação deverá ser regida pelos ditames da Lei 14.133/2021, por inexigibilidade, conforme art. 51 e 74, Inc V:

6.3.1. a) art. 51. Ressalvado o disposto no inciso V do caput do art. 74 desta Lei, a locação de imóveis deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários.

...

6.3.2. art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

...

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

6.4. Nos termos do Art. 25 da Portaria 19.385/2020:

Art. 25 O órgão cujo imóvel seja objeto de contrato de locação em prorrogação na qual sua área construída total supere em mais de 30% (trinta por cento) a área construída máxima, deverá buscar, sucessivamente:

- I - imóvel da União disponível para compartilhamento ou ocupação integral;
- II - a diminuição do escopo do contrato;
- III - o compartilhamento do referido imóvel com outros órgãos; ou
- IV - a locação de outro imóvel.**

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

7. Ter pé direito nos locais de permanência prolongada de, no mínimo, 2,50 m ou maior se exigido pela legislação local, e nos demais ambientes de acordo com o Código de Obras da Cidade de São Paulo.
- 7.1. Estar dotado dos seguintes serviços e infraestrutura: rede de água, energia elétrica, telefonia, iluminação pública, rede coletora de esgoto, pavimentação, segurança, rede bancária próxima, comércio e coleta de lixo.
- 7.2. Possuir estado de conservação de bom a ótimo.
- 7.3. O imóvel deverá atender à legislação, conforme especificado no Quadro de Requisitos Mínimos do Imóvel abaixo:

Quadro de Requisitos Mínimos do Imóvel	
ACESSIBILIDADE	Lei nº 10.098, de 19 de dezembro de 2000 e NBR nº 9.050/2004
PPCI	Lei Complementar nº 14.376, de 26 de dezembro de 2013
ALVARÁ DE HABITE-SE	Lei Complementar nº 5.528, de 30 de dezembro de 2008

- 7.4. O imóvel deverá localizar-se na área central da cidade de São Paulo e próximo ao acesso regular de transporte público.
- 7.5. As propostas deverão contemplar os detalhes do imóvel, a planta baixa do imóvel com indicação da área ofertada e informações conforme Apêndice I do presente Projeto Básico.

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS:

- 7.6. Deverá obedecer à NBR 5410 - Instalações Elétricas de Baixa Tensão.
- 7.7. Iluminação: Preferencialmente lâmpadas LED;
- 7.8. Havendo interesse do locador na realização das adaptações, a proposta deverá contemplar o valor de pagamento mensal a ser somado ao valor do aluguel, de forma que o locatário remunere por esses serviços. A proposta deverá contemplar os valores separadamente: um preço considerando o imóvel nas condições em que se encontra e outro preço ficando o locador responsável por fazer as adaptações necessárias para atender às exigências do Locatário.

8. Estimativa do Valor da Contratação

- 8.1. Para definição do valor máximo aceitável, utilizou-se a metodologia definida pela pesquisa nos termos do Inc. III da INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 73, DE 5 DE AGOSTO DE 2020, pesquisando-se sítios eletrônicos especializados de imobiliárias especializadas em locações comerciais e de amplo domínio. Tal escolha se refere à necessidade de delimitação dos critérios específicos da demanda, em relação à área e localização, obtendo-se os resultados abaixo coletados;
- 8.2. O valor aferido para a locação, foi proposto pelo proprietário do imóvel e está de acordo com os parâmetros estabelecidos pelo perito avaliador por meio de Relatório Estimativo de Custos do Imóvel (ID 1397884), expresso em moeda corrente, a saber:
- 8.2.1. Valor estimativo constante no Relatório Estimativo: R\$ 42.000,00 (Quarenta e Dois Mil Reais).

8.2.2. Valor mensal proposto pelo proprietário do imóvel: R\$ 42.000,00 (Quarenta e Dois Mil Reais) perfazendo o montante de R\$ 504.000,00 (Quinhentos e Quatro Mil Reais) no período de 12 (doze) meses.

8.2.3. Considerando que o valor proposto pelo proprietário encontra-se abaixo da margem aferida no Relatório Estimativo de Custos do Imóvel, torna-se viável a pretensa locação:

RELATÓRIO ESTIMATIVO DE MERCADO			
Imóvel	Valor	m²	valor unitário m²
Raul Imóveis	R\$ 78.000,00	1.500	R\$ 52,00
Elasa Imóveis	R\$ 72.000,00	1.500	R\$ 48,00
Campez Administradora de Imóveis	R\$ 42.000,00	1.500	R\$ 28,00
MÉDIA VALOR DO m² 65.200/1.500			R\$ 42,6666

Fontes de Dados: Pesquisa de Mercado

8.3. Com base na média aritmética dos valores, o valor mensal referencial máximo a ser considerado na locação do imóvel para uso da Companhia de Ações Especiais de Polícia (CAEP) é de **R\$ 42.000,00** (Quarenta e Dois Mil Reais), perfazendo o valor total anual de **R\$ 2.520.000,00** (Dois Milhões Quinhentos e Vinte Mil Reais) para o período de 60 (sessenta) meses, considerando a metragem máxima de 1.500 m² e valor do m² de R\$ 28,00 (Vinte e Oito Reais).

Imóvel	Valor Unitário Referência (R\$/m²)	m²	Valor Referência
Referência de Locação - Área Mínima	R\$ 28,00	1.500	R\$ 42.000,00
Referência de Locação - Área Máxima	R\$ 52,00	1.500	R\$ 78.000,00

8.4. Atualmente, a locação do imóvel para uso da Companhia de Ações Especiais de Polícia (CAEP) é de **R\$ 20.026,65** (vinte mil reais e vinte e seis reais e sessenta e cinco centavos), perfazendo o valor total anual de **R\$ 240.319,80** (duzentos e quarenta mil reais e trezentos e dezenove reais e oitenta centavos) para o período de 12 (doze) meses. Frisa-se que a área atualmente locada corresponde a uma metragem de 597 m² e valor unitário do m² de R\$ 33,54 (trinta e três reais e cinquenta e quatro centavos).

8.5. Portanto, apesar de uma nova locação representar acréscimo no custeio unitário, reflete diminuição do custeio global pela redução de áreas e imprescindível para o alcance da acessibilidade pleiteada.

9. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

9. Não há necessidade de contratações correlatas e/ou interdependentes havendo correlação com as contratações abaixo:

- Serviço de Telefonia;
- Energia elétrica;
- Fornecimento de água;
- Sistema de segurança.

10. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

10. Pela natureza da prestação do serviço de locação de imóvel, não há possibilidade de parcelamento da solução.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

7. Adaptação do imóvel.

7.1. Caso seja necessário e a fim de adaptar o imóvel às necessidades da Companhia de Ações Especiais de Polícia, após a assinatura do contrato ou documento hábil, o proprietário/empresa deverá disponibilizar arquiteto/engenheiro que ficará à frente da definição dos estudos dos Layouts e de sua aprovação junto aos órgãos municipais.

7.2. Para elaboração dos diversos estudos, até sua versão final, deverão ser observados: as áreas, os mobiliários, o número de tomadas elétricas e tomadas de lógica, o quantitativo de pessoal de cada ambiente e a disposição dos diversos setores entre si, bem como outras recomendações da administração.

7.3. Deverá ser respeitada a independência entre as diversas unidades e os ambientes comuns a estas. Salienta-se que mais de um estudo poderá ser solicitado, até que se encontre a solução ideal.

7.4. De modo a quantificar os diversos insumos e serviços a serem fornecidos, o proprietário(a)/empresa deverá elaborar um primeiro estudo de Layout. Este estudo não precisará ser apresentado a Companhia de Ações Especiais de Polícia (CAEP).

12. Resultados Pretendidos

12.1. Garantir por meio de locação de imóvel, um ambiente de trabalho seguro e salubre, com dimensionamento adequado para às atividades precípua da Administração, com a instalação da Sede da Companhia AEP e em respeito às normas de acessibilidade.

12.2. Conferir facilidade de acesso do público alvo e qualidade nas tarefas executadas.

12.3. Reduzir o custeio geral da unidade auxiliando nas medidas de racionalização do Estado, tornando-o mais eficiente.

13. Providências a serem Adotadas

13.1. Para adequação do imóvel a ser locado, conforme necessidades da Cia AEP, serão necessárias as providências abaixo elencadas:

- a) transporte dos bens patrimoniais para o novo endereço;
- b) desinstalação, instalação e configuração da Central Telefônica,
- c) Desinstalação e instalação de aparelho de ar-condicionado;
- d) Alteração de Endereço dos serviços: postais, telefônicos, limpeza, vigia, apoio administrativo, monitoramento eletrônico.
- e) Alteração de Endereço do link de Dados;
- f) Instalação e adaptação da Rede lógica, elétrica e de telefonia internas;

13.2. Reparos e pintura do antigo imóvel para devolução ao proprietário; dentre outras que se fizerem necessárias.

14. Possíveis Impactos Ambientais

14.1. Pela natureza da prestação do serviço de locação de imóvel, não existem critérios de sustentabilidade a serem seguidos pela contratada a serem aplicados no caso em tela, no entanto, havendo propostas de imóveis aptos que sejam alimentados por energia solar, em que haja aproveitamento de água pluvial ou forneça equipamentos com elevada eficiência energética, os mesmos serão priorizados.

16. Declaração de Viabilidade

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

16.1. Justificativa da Viabilidade

A locação se faz necessária devido a atual infraestrutura não comportar o efetivo da Companhia de Ações Especiais de Polícia do CPA/M-10 existente atualmente

17. 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](#).

JAIR ILIDIO DA SILVA

Agente de contratação



Assinou eletronicamente em 30/07/2024 às 18:27:29.