

ESP-DEPTO POL.JUD.SP INTER-DEINTER9-PIRACICAB

Estudo Técnico Preliminar 8/2025

1. Informações Básicas

Número do processo: SEI 058.00066929/2025-66

2. Descrição da necessidade

Conforme Decreto Estadual nº 64.809, de 21 de fevereiro de 2020, foi criada a Divisão Especializada de Investigações Criminais – DEIC, em cada um dos Departamento de Polícia Judiciária de São Paulo Interior - DEINTER 1 à 10, integrantes da estrutura da Polícia Civil do Estado de São Paulo.

A Divisão Especializada de Investigações Criminais (DEIC) do Departamento de Polícia Judiciária de São Paulo Interior “Dr. Joseph Cella” – DEINTER 9 Piracicaba, atualmente encontra-se instalada em prédio alugado pela Secretaria da Segurança Pública através do DEINTER 9 Piracicaba, situado à Rua Dom Pedro I, nº 2231 – Bairro Nova América, em Piracicaba/SP, conforme contrato Nº 002/2020, o qual encontra-se vigente.

No decorrer dos anos foram realizadas 04(quatro) prorrogações contratuais, sendo:

Contrato Original, de 19/11/2020 à 18/11/2021;

1º Termo aditivo, de 19/11/2021 à 18/11/2022;

2º Termo aditivo, de 19/11/2022 à 18/11/2023;

3º Termo aditivo, de 19/11/2023 à 18/11/2024 ;

4º Termo aditivo, de 19/11/2024 à 18/11/2025 (**data final da vigência contratual**).

O Referido contrato foi firmado nos termos da Lei 8666/93 entre o Departamento de Polícia Judiciária de São Paulo Interior – Deinter 9 Piracicaba, e tendo como locador o Sr. João Marcos Brusantin – CPF nº 027.802.658-33, e na Cláusula Segunda - Prorrogação Contratual prevê expressamente a possibilidade de prorrogação: **“Findo o prazo constante da Cláusula Primeira, o prazo por expressa vontade das partes manifestadas neste ato, prorrogar-se-á, por igual período, e, assim sucessivamente, até atingir o limite de 60 (sessenta) meses do contrato inicial...”**

Considerando a impossibilidade de prorrogação do contrato de locação nº 002/2020, terá sua vigência até 18-11-2025 , não sendo possível mais sua prorrogação, devido exceder o limite máximo estabelecido em lei.

Contudo, as Orientações Consolidadas Sub-Cons PGE/SP de 20 de setembro de 2024, que versa sobre a aplicação da Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos, no que tange aos contratos de locação de imóveis que o encerramento da vigência do contrato ocorra em 2025, recomenda-se que a Administração celebre nova contratação pelo regime da NLLC, isso resultante da interpretação da disciplina do Decreto 67.885/2023.

Destarte considerar que a continuidade da locação minimiza custos e prejuízos que, naturalmente, ocorreriam caso fosse necessário uma realocação de prédio. Assim a manutenção do contrato permite a continuidade dos serviços prestados neste DEINTER 9 PIRACICABA;

Considerando que o locador manifestou-se favorável à renovação do referido contrato de locação, apresentando declaração e demais documentos pertinentes, juntados aos autos;

Considerando que o imóvel, pela metragem de área-construída e disponibilização dos ambientes, presta-se aos fins colimados, acomodando a DEIC/D9 e seus funcionários, prestando condições de funcionamento e aspecto dignos que devem caracterizar as repartições que prestam serviços diariamente.

Considerando as vistorias realizadas em busca de outro imóvel para comportar a referida Unidade Policial, as quais até o momento não resultaram em possibilidade de locação, seja em razão das condições seja em razão dos valores praticados na comercialização de imóveis;

Considerando o Laudo Técnico de Avaliação da Procuradoria Regional de Campinas - SECI 5, o qual foi avaliado em R\$ 19.550,00. (Dezenove mil quinhentos e cinquenta reais mensais).

Considerando que com anuência do proprietário do imóvel, valor do novo contrato será de R\$ 19.480,57 (dezenove mil, quatrocentos e oitenta reais e cinquenta e sete centavos), valor pago atualmente.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Núcleo de Finanças	Vanilde Blumer Bueno

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

Para a contratação proposta, o locador deverá apresentar os documentos a seguir elencados para habilitação:

- 1) Cópia do RG e CPF;
- 2) Declaração de que o proprietário do imóvel não é funcionário público estadual (art243,Lei Estadual nº10.261/1968);
- 3) Certidão de regularidade de débitos com as Fazenda do estado e do Município em que se situa o imóvel;
- 4) Certidão conjunta Negativa de Débitos ou Positiva com efeitos de Negativa, relativa a tributos Federais e Dívida Ativa da União;
- 5) Certidão de Regularidade do FGTS- CRF;
- 6) Certidão Negativa de Débitos Trabalhista-CNDT;
- 7) Consulta às bases de dados do CADIM ESTADUAL e do site sanções administrativas (www.sancoes.sp.gov.br);
- 8) declaração de inexistência de fato impeditivo para contratar com a Administração;

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 ultimo exercício;
- 3) Cópia atualizada da matrícula do imóvel;
- 4) Memorial Descritivo sobre o estado do imóvel, especialmente as instalações elétrica e hidráulicas, com expressa referencia a eventuais defeitos existentes;
- 5) Certidão Negativa de Débitos de Tributos imobiliário;
- 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.

O serviço de locação de imóvel enquadra-se como serviço continuado, pois tem por objetivo assegurar de forma ininterrupta o funcionamento das atividades finalística do órgão e sua contratação deve se estender por-mais de um exercício financeiros.

A vigência contratual será de 05(cinco) anos, podendo ser prorrogado no interessa da administração.

5. Levantamento de Mercado

O levantamento de mercado e avaliação do imóvel forma realizados conforme art. 5º,§ 1º do Decreto Estadual nº41.043/93.

Artigo 5.º Os processos administrativos referentes à locação de imóveis terão andamento urgente e preferencial e serão instruídos com:

I - manifestação fundamentada do dirigente da unidade de despesa interessada, ou do órgão autárquico competente, informando:

a) quanto à localização:

1. a inexistência de próprio do Estado que possa ser ocupado pelo órgão interessado;
2. se o imóvel e adequado aos fins a que se destina e qual a infraestrutura urbana existente;
3. os motivos da preferência pelo imóvel, em relação a outros disponíveis para locação, indicando quanto a esses suas áreas, endereços e valores locatícios;

b) quanto a construção:

1. se o tipo de construção atende às necessidades do órgão interessado;
2. se a construção contém elementos encarecedores do valor locatício, pela existência de requintes dispensáveis;
3. se, existindo estacionamento e/ou garagem, são necessários ao funcionamento do órgão e quantas vagas possuem;
4. se a área construída e adequada ao órgão interessado, fornecendo o número de funcionários e informando sobre instalações e equipamentos necessários ao tipo de atividade que exerce;

II - documentação:

- a) planta do imóvel, certidão do registro imobiliário e cópia do carnê do lançamento do Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU), do último exercício;

b) cópia do contrato vencido e do recibo do último valor pago, no caso de nova locação referente ao mesmo imóvel, dispensada, neste caso, a juntada de nova planta.

III - laudo de avaliação, utilizando-se os métodos comparativos e da renda, ou, na sua impossibilidade, devidamente justificada, demonstração da compatibilidade do valor do aluguel proposto com os níveis dos aluguéis de imóveis similares da mesma localidade, observados os critérios diferenciados que forem fixados pelo Conselho do Patrimônio Imobiliário, na forma do artigo 9.º deste decreto;

IV - indicação da existência de recursos orçamentários para atendimento da despesa;

§ 1.º - O laudo de avaliação previsto pelo inciso III deste artigo foi elaborado por engenheiro ou arquiteto do Centro de Engenharia e Cadastro Imobiliário/Serviço de Engenharia e Cadastro Imobiliário, da Procuradoria Geral do Estado ou pelo órgão técnico competente quando se tratar de autarquia.

§ 2.º - Serão aceitos também, para os fins deste decreto, laudos de avaliação elaborados pela Companhia Paulista de Obras e Serviços - CPOS. mediante solicitação do órgão ou entidade interessados.

§ 3.º - O procedimento estabelecido neste artigo será observado com relação à hipótese de prorrogação contratual, prevista no § 1.º, do artigo 2.º deste decreto, exceto quanto as exigências de novo laudo de avaliação, dos atos de dispensa do certame, bem como de juntada de planta do imóvel.

§ 4.º - A prorrogação contratual deverá ainda ser precedida de manifestação acerca da compatibilidade do aluguel com os valores de mercado.

A solução proposta engloba o aluguel de um imóvel para fins de atendimento às necessidades institucionais a fim de suprir as demandas correntes, possibilitando o adequado funcionamento das atividades.

Para esta solução, considerou-se a inexistência de imóvel de propriedade do estado disponível que pudesse atender as necessidades deste DEINTER 9 para abrigar a Divisão Especializada de Investigações Criminais(DEIC), conforme informação remetida Serviço de Engenharia e Cadastro Imobiliário de Campinas.

O levantamento de mercado, bem como avaliação do imóvel foi realizado conforme Decreto nº 41.043 /93 em seu artigo 5, 81º.

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.

A solução proposta consiste na manutenção da locação de um imóvel destinado abrigar a Divisão Especializada de Investigações Criminais(DEIC), com objetivo de assegurar a continuidade dos serviços prestados à população. Após uma análise das opções disponíveis no mercado imobiliário, constatou-se que nenhuma alternativa atenderia plenamente às finalidades e as necessidades da referida unidade policial, considerando os critérios de conveniência, economicidade e eficiência.

É importante **ressaltar** que não há imóvel próprio do Estado disponível para abrigar Divisão Especializada de Investigações Criminais(DEIC), conforme informação fornecida pela Procuradoria Geral do Estado, anexa aos autos.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

Não se aplica para esta solução.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 1.168.834,20

A contratação proposta, com duração de 05 (cinco) anos e o valor mensal de aluguel é de R\$ 19.480,57 (dezenove mil, quatrocentos e oitenta reais e cinquenta e sete centavos), totalizando um montante de R\$ 1.168.834,20 (Um milhão, cento e sessenta e oito mil, oitocentos e trinta e quatro reais e vinte centavos)

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, por tanto, não se contempla parcelamento na presente solução.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Não há contratação correlata ou interdependentes.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

11.1 A fundamentação da contratação e de seus quantitativos encontra-se pormenorizada em tópico específico do Estudo Técnico Preliminar, elaborado nos termos do Decreto estadual nº 68.017, de 11 de outubro de 2023, apêndice deste Termo de Referência.

11.2 O objeto da contratação está previsto no Plano de Contratações Anual 2025, nos termos do Decreto estadual nº 67.689, de 3 de maio de 2023, conforme detalhamento a seguir:

I) ID PCA no PNCP: **46377800000127-0-000116/2025**;

II) Data de publicação no PNCP: **18/06/2024**;

III) Id do item no PCA: **176** ;

IV) Classe/Grupo: **721 - Serviços imobiliários relativos a locação ou arrendamento**

V) Identificador da Futura Contratação: **180367-02/2025**

A contratação pretendida está alinhada com o planejamento anual, conforme item 176 - Serviços imobiliários relativos a locação ou arrendamento do PCA 2025, com número de identificação da futura contratação 180367-02/2025 com data prevista de conclusão da contratação em 31/10/2025, e encontra-se esteio nas previsões orçamentárias propostas pela Delegacia Geral por meio do POS - Proposta Orçamentária Setorial, refletido na LOA para o ano de 2024 (Lei nº 17.863/2023), levando-se em conta a imprescindibilidade da contratação, como no presente caso.

Por entendimento da Consultoria Jurídica da Pasta que considera inviável a prorrogação contratual, propõe-se a nova contratação. Cabe esclarecer, que mesmo sendo uma nova contratação não haverá aumento das despesas uma vez que o valor locatício permanecerá inalterado.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

Com a continuidade da locação do imóvel pretende-se estabelecer condições favoráveis e adequadas para atender às necessidades básicas de funcionamento da Divisão Especializada de Investigações Criminais(DEIC),

13. Providências a serem Adotadas

No específico desta contratação, não há necessidade de adequações estruturais do imóvel para a realização das atividades previstas para objetos deste estudo, a Divisão Especializada de Investigações Criminais(DEIC), já está abrigado no imóvel, conforme contrato vigente até 18-11-2025.

14. Possíveis Impactos Ambientais

A realização das atividades de Polícia Judiciária no imóvel locado não causa ou causarão qualquer tipo de poluição ou dano ambiental.

15. Declaração de Viabilidade

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

15.1. Justificativa da Viabilidade

A contratação é viável para o bom andamento da Polícia Judiciária à população

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](#).

Despacho: À apreciação da Autoridade Competente.

VANILDE BLUMER BUENO

Agente de contratação

Despacho: Aprovo solução proposta pelo Estudo Técnico Preliminar 008/2025.

KLEBER ANTONIO TORQUATO ALTALE

Autoridade competente