

Estudo Técnico Preliminar 24/2025

1. Informações Básicas

Número do processo: 060.00004228/2025-11

2. Descrição da necessidade

LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA EPC DE PRESIDENTE VENCESLAU

Tendo em vista a proximidade do término do contrato de locação do imóvel ocupado pela EPC de Presidente Venceslau, Processo SPTC 178/2004, com vencimento em 31/05/2025, situado na rua Siqueira Campos, 317, centro, neste município, destinado a abrigar a sede desta Equipe de Perícias Criminalísticas de Presidente Venceslau, e considerando que o locador do imóvel, Sr. Luiz Anselmo Ferreira, formalizou a não renovação do contrato (documento comprobatório anexado ao processo), esta EPC iniciou-se buscas por prédios públicos para abrigar / compartilhar espaços após o término do contrato, que após laboriosas buscas e tratativas via ofícios, conforme preconiza a legislação pertinente, não se logrou êxito. Frente a isso, faz-se necessário de locação de outro imóvel para EPC a fim de assegurar a continuidade das atividades desempenhadas pela Instituição.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
EPC PRESIDENTE VENCESLAU	Jorge Nakano

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

Considerando a natureza de atividade desenvolvida, busca-se um imóvel que atenda as necessidades e que possa abrigar os diversos setores / salas de: Protocolo, custódia de peças, digitação de laudos, exames de peças / instrumentos de crime, laboratório de exames de constatação de entorpecentes e outros, fotografias, desenhos, salas para Peritos, sala para chefia, sala para arquivo de documentos e diversos materiais, alojamentos feminino e masculino, área coberta para estacionamento para seis viaturas e instalação de elevador automotivo para exame de identificação veicular e outros, garantindo a funcionalidade e organização dos espaços de trabalho. Além disso, é imprescindível que o imóvel disponha de acessibilidade, visando a inclusão de colaboradores e visitantes com mobilidade reduzida.

O imóvel deve possuir localização adequada aos fins que se destina, tanto para nossos deslocamentos quanto para a população. Estar edificado em alvenaria, com a via pública devidamente pavimentada, dotada de iluminação pública e ter fácil acesso às principais vias da cidade.

5. Levantamento de Mercado

Em consulta realizada junto a Procuradoria Geral do Estado, Regional de Presidente Prudente, não há no município de Presidente Venceslau imóveis próprios do Estado compatíveis a serem ocupado pela Equipe, assim como não há disponibilidade de ocupar ou compartilhar espaço junto aos órgãos públicos com atividades compatíveis (Polícia Civil, Polícia Militar, Corpo de Bombeiro).

Foi enviado e-mail para contatocep@sp.gov.br, solicitando informação de imóvel disponível do Estado em Presidente Venceslau em tamanho e em condições para instalação da Equipe. Em resposta informou um imóvel do estado situado na Avenida do Estado, 444, Jardim São Jorge, CEP: 19402-100, com área total do terreno de 501,137 m² e 171,0 m² de construção em duas edificações. Em análise após verificar o imóvel, verificou-se que uma parte encontra-se em péssimo estado de conservação e estava sendo ocupado, não sendo viável para a instalação da Equipe naquele local.

Diante do acima exposto, foram realizadas buscas por imóveis que atendessem às características desejadas para a instalação da sede da Equipe de Perícias Criminalísticas de Presidente Venceslau, encontrando apenas um imóvel que inicialmente pudesse atender para a instalação da sede da Equipe, porém sendo necessário adequações internas (divisórias, instalações de chuveiros, box, adaptação para instalação da capela - exames químicos), externa como portões para vedação e instalação de cobertura para viaturas e instalação de base para elevador automotivo.

6. Descrição da solução como um todo

Levando em consideração que não há no município de Presidente Venceslau imóveis próprios do Estado compatíveis a ser ocupados pela Equipe de acordo com consulta realizada junto a Procuradoria geral do Estado e Coordenadoria de Patrimônio Imobiliário do Estado de São Paulo. Bem como não há possibilidade de compartilhamento de espaço de imóvel próprio ou já locado entre órgãos ou entidades públicas com atividades compatíveis. Assim, sugere-se que seja mantido o atual modelo de locação de imóvel.

Frente ao exposto foi realizada buscas por imóveis que atendessem às características desejadas para a instalação da sede da Equipe de Perícias Criminalísticas de Presidente Venceslau.

Outrossim, o único imóvel encontrado que apresenta possibilidade de instalação em face do dimensionamento para instalações de diversos ambientes de trabalho, várias salas e alojamentos, após as adequações realizadas as custas do proprietário, destacando:

1. **Localização adequada:** O imóvel está situado em uma via pública pavimentada, com iluminação pública e calçadas em boas condições. Sua localização é central e próxima às principais vias da cidade facilitando acesso do público e o deslocamento da equipe de atendimento que inclui 11 municípios;
2. **Construção:** O imóvel é de alvenaria, com laje, cobertura de telha de barro e que e de acordo com o projeto arquitetônico atende as necessidades para o bom desenvolvimento das práticas exercidas pela Equipe.
3. **Das adaptações a serem realizadas:** Algumas adaptações serão realizadas pelo proprietário, como instalação de divisórias em uma sala; dois portões com acionamento elétricos, colocação de box e chuveiros em dois banheiros; pia, encanamentos de água e gás (GLP) na cozinha; pontos de energia e para cabeamento de internet e telefone; saída de ar da Capela utilizado nos exames químicos, fechadura elétrica para segurança no acesso principal;

4. **Do acréscimo na construção:** Construção pelo proprietário, de uma cobertura com estrutura metálica para seis viaturas e um elevador automotivo da SPTC, marca GP Motors, modelo GP 2600, conforme o projeto e memorial descritivo anexo;
5. **Climatização de todo ambiente:** Instalações de aparelhos de ar condicionados em todas as salas (instalados pelo proprietário com a manutenção posterior pela SPTC). Cumpre aqui consignar que no atual imóvel ocupado pela EPC constam instalados 8 (oito) aparelhos de ar condicionado, sendo 2 (dois) tipo de janela (particular), todos com mais de 10 anos de uso, dois deles não funcionando (inviável o reparo), restando 4 (quatro) que estão precisando de manutenção de limpeza e higienização e avaliações de necessidade de reparos para o correto funcionamento. Para deslocamentos dos aparelhos dos que estão funcionando para o novo prédio serão necessários gastos para desmontagem, limpeza e higienização, reparos necessários e novas instalações.
6. Qualquer imóvel a ser locado para a instalação da Equipe e que atenda as legislações vigentes (Federal, Estadual e Municipal), serão necessários de adaptações / adequações para um bom desempenho das atividades desenvolvidas.
7. Assim, tendo em vista o curto espaço de tempo para o vencimento do prazo contratual do atual imóvel que vence em 31/05/2025, e tendo o proprietário do imóvel mostrado interesse em fazer adaptações, acréscimos e climatização de todos os ambientes, não sendo necessário a administração fazer todos os procedimentos / processos para execução das adequações, acréscimos e climatizações para atender às necessidades para o bom desenvolvimento e bem estar dos servidores da Equipe e ao público atendido em geral, bem como atender as legislações vigentes, entendo viável essa proposta.
8. **Valor do aluguel compatível:** Foram apresentados três Laudo de Avaliação mercadológica por corretores com valor médio de R\$9.606,30 (nove mil seiscentos e seis reais e trinta centavos). O valor locatício mensal está alinhado com os preços de mercado, conforme laudo técnico de avaliação do Instituto de Criminalística, assinado pelo Fotografo Técnico Pericial e Arquiteto e Urbanista Amilton Aires de Alencar.
9. **Elemento supérfluos:** O imóvel não possui itens desnecessários, ou considerados de luxo, que poderiam encarecer a contratação do aluguel, focando em itens essenciais e funcionais para o bom desempenho das atividades desempenhadas pela Equipe;

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

ESPECIFICAÇÃO RESUMIDA	CATMAT /CATSER	UNIDADE	QUANTIDADE TOTAL (meses)	VALOR UNITÁRIO MENSAL	VALOR TOTAL ESTIMADO
ALUGUEL DE IMÓVEL	4316	EPC PREDISETNE VENCESLAU	60 MESES	R\$ 8.800,00	R\$ 528.000,00

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 528.000,00

Valor (R\$): 528.000,00

O valor da contratação será obtido com base na prospecção no mercado imobiliário, com vistas ao Laudo Técnico de Avaliação elaborado pelo servidor da Superintendência da Polícia Técnico Científica / Instituto de Criminalística do Estado, face da indisponibilidade de ser elaborada pelo Serviço de Engenharia e Cadastro Imobiliário da Procuradoria Geral do Estado - Regional de Presidente Prudente, conforme preconizado pela deliberação (CPI-8 de 04/12/2009, art. 4º), que indica que o imóvel pretendido possui valor compatível com imóveis da região.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

Considerando se tratar de solução única e indivisível, não será realizado o parcelamento da solução.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Como contratos guardam relação/afinidade com o objeto pretendido, cita-se o contrato de prestação de serviços de limpeza, conservação e higienização predial da sede do EPC de Presidente Venceslau, formalizado com a empresa Vencesfort Dedetizadora e limpadora Ltda - CNPJ: 22.228.566/0001-08.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

Conforme já mencionado, o atual contrato de locação da sede do EPC de Presidente Venceslau, Processo SPTC 178/2004, finda-se em 31/05/2025, tendo o proprietário manifestado intempestivamente a não continuidade do contrato de locação, informado em dezembro de 2024, o qual a Equipe não estava esperando pela rescisão do contrato.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

O benefício esperado no momento é dar continuidade aos atendimentos prestados a população e entidades atendidas por esta Equipe, assegurando o funcionamento das atividades inerentes a Instituição.

13. Providências a serem Adotadas

Até o presente momento não há providências a serem adotadas previamente à celebração do contrato.

14. Possíveis Impactos Ambientais

Não foram identificados possíveis impactos ambientais associados a essa contratação.

15. Declaração de Viabilidade

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

15.1. Justificativa da Viabilidade

Tendo necessidade de locação de novo imóvel para abrigar a Equipe de Perícias Criminalísticas de Presidente Venceslau em razão do encerramento do atual contrato, e ter encontrado único imóvel disponível em tamanho e condições para a instalação da EPC dar continuidade das atividades desempenhadas.

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](#).

JORGE NAKANO

Perito Criminal Chefe



Assinou eletronicamente em 11/04/2025 às 10:45:42.

HERNANDES MARIN JUNIOR

Desenhista Técnico Pericial



Assinou eletronicamente em 11/04/2025 às 10:53:55.

