

## DELEGACIA SEC DE POLICIA DE ITAPEVA

**Estudo Técnico Preliminar 12/2025****1. Informações Básicas**

Número do processo: 058.00105348/2025-57

**2. Descrição da necessidade**

Considerando a impossibilidade de prorrogação do contrato de locação nº 18/2013, firmado entre esta Delegacia Seccional de Polícia de Itapeva e os proprietários do imóvel, srs. WILSON ROBERTO BAVAROSKI e MARLENE NAMIE MATSUURA BAVAROSKI, referente ao imóvel locado para sediar a D.D.M. de CAPÃO BONITO – Delegacia de Polícia de Defesa da Mulher –, vinculada a esta Delegacia Seccional de Polícia de Itapeva, localizada na Rua Shizue Titae Yao, nº 214, centro, município de Capão Bonito/SP, nos termos da Lei Federal nº 8.666/93 e a necessidade de celebração de novo contrato de locação, com fundamento na Lei Federal nº 14.133/2021;

Considerando que o imóvel localizado na Shizue Titae Yao, nº 214, centro, município de Capão Bonito/SP, já é ocupado pela D.D.M. de CAPÃO BONITO – Delegacia de Polícia de Defesa da Mulher;

Considerando a necessidade de manutenção e continuidade dos serviços públicos prestados pela unidade policial;

Considerando as vistorias realizadas em busca de outros imóveis para comportar 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 informação da Coordenadoria de Patrimônio do Estado, de que não há imóvel do Estado disponível para abrigar a referida unidade policial no município de Capão Bonito\SP;

Considerando, por fim, manifestação exarada pelos proprietários do imóvel onde atualmente se encontra instalada a D.D.M. de CAPÃO BONITO, concordando com nova celebração contratual, observado o valor avaliado pelo órgão EPC Itapeva;

Se entende necessária e prudente a renovação para continuidade das imprescindíveis atividades especializadas de Polícia Judiciária.

**3. Área requisitante**

| Área Requisitante                                | Responsável            |
|--------------------------------------------------|------------------------|
| Seção de Licitações e Contratações - UASG 927294 | José Carlos Bertolucci |

**4. Descrição dos Requisitos da Contratação**

Os locadores deverão apresentar os documentos a seguir elencados para habilitação:

(i) Ato constitutivo atualizado e documentação apta a comprovar os poderes dos administradores; (ii) Comprovante de inscrição e de situação cadastral no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica – CNPJ. (iii) Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros; (iv) Certidão de regularidade de débitos com as Fazendas do Estado e do Município em que se situa o imóvel; (v) Certidão Conjunta Negativa de Débitos ou Positiva com efeitos de Negativa, relativa a Tributos Federais e Dívida Ativa da União; (vi) Certificado de Regularidade do FGTS – CRF; (vii) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT; (viii) Consulta às bases de dados do CADIN ESTADUAL e do site sanções administrativas ([https://www.bec.sp.gov.br/Sancoes\\_ui/asp/10ancoes.aspx](https://www.bec.sp.gov.br/Sancoes_ui/asp/10ancoes.aspx)); (ix) Se for sociedade empresária, certidão negativa de falência, concordata, recuperação judicial e extrajudicial expedida pelo distribuidor da sede da pessoa jurídica; (x) Declaração de inexistência de fato impeditivo para contratar com a Administração; (xi) Consulta Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS; (xii) Consulta ao Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Atos de Improbidade Administrativa e Inelegibilidade – CNIA; (xiii) Consulta ao Cadastro Estadual de Empresas Punidas – CEEP; (xiv) Consulta à relação de apenados publicada pelo Tribunal de Contas do Estado de São Paulo

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.

O imóvel deverá ser adaptado e adequado às necessidades da unidade policial, incluindo a configuração necessária para acomodar diferentes espaços funcionais, como cartórios criminais, cartório central, recepção, sala da delegada, setor de investigação, sala para registro de ocorrência, entre outros.

O imóvel deve ter uma área com 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 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 empenas, poços de aeração e iluminação, esquadrias externas, instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, serão de responsabilidade dos locadores.

## 5. Levantamento de Mercado

O levantamento de mercado e avaliação do imóvel foram realizados conforme art. 5º, § 1º do Decreto Estadual nº 41.043/93.

## 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 a abrigar a D.D.M. – Delegacia de Polícia de Defesa da Mulher – de CAPÃO BONITO, 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 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 as unidades policiais, conforme informação fornecida pela Coordenadoria De Gestão Imobiliária.

## 7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

Não se aplica.

## 8. Estimativa do Valor da Contratação

**Valor (R\$):** 118.800,00

A contratação proposta, com duração de 36 [trinta e seis] meses e o valor mensal de aluguel de R\$ 3.300,00 (três mil e trezentos reais) mensais totalizando o valor de R\$ 118.800,00 (cento e dezoito mil e oitocentos reais) no período contratual de 36 [trinta e seis] meses.

## 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 contempla parcelamento na presente solução

## 10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Não há contratação correlata ou interdependente.

## 11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A presente contratação consta do Plano de Contratações Anual elaborado no ano de 2024 por esta UASG.

## 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 DDM – Delegacia de Polícia de Defesa da Mulher – de CAPÃO BONITO.

## 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 referidas unidade policial já ocupa o imóvel.

## 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

Considerando a ausência de imóvel próprio do Estado disponível para abrigar a unidade policial, bem como após pesquisa de mercado e análise das opções de locação, concluiu-se pela viabilidade da locação do imóvel que atualmente serve de sede para a D.D.M. DE CAPÃO BONITO - Delegacia de Polícia de Defesa da Mulher -, vinculada a esta Delegacia Seccional de Polícia de Itapeva.

## 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: Conforme determinação superior, procedo a elaboração do presente documento, em conjunto com demais membros da comissão, p\ fins de locação de imóvel p| abrigar a D.D.M. de Capão Bonito.

**TATIANA RIBAS GEMIGNANI VANCINI**

Equipe de apoio

Despacho: Conforme determinação superior, procedo a elaboração do presente documento, em conjunto com demais membros da comissão, p\ fins de locação de imóvel p| abrigar a D.D.M. de Capão Bonito.

**ROGERIO ASSIS DOS SANTOS**

Equipe de apoio



*Assinou eletronicamente em 17/01/2026 às 20:11:20.*

Despacho: Submeto o presente à autoridade competente.

**JOSE CARLOS BERTOLUCCI**

Membro da comissão de contratação



*Assinou eletronicamente em 17/01/2026 às 20:05:11.*

Despacho: De acordo. Autorizo a despesa visando a locação do imóvel p/ abrigar a D.D.M. de Capão Bonito, com início da vigência contratual previsto para 1º/3/2026.

**AULO RAFAEL DE LUNA PEDROSA FERNANDES**

Autoridade competente



*Assinou eletronicamente em 17/01/2026 às 17:17:32.*