



**Governo do Estado de São Paulo  
Polícia Civil do Estado de São Paulo  
DEINTER 8-Delegacia Seccional de Polícia de Presidente Vence-Sector Finanças**

**DESPACHO**

**Nº do Processo:** 058.00001628/2026-78

**Interessado:** Delegacia Seccional de Polícia de Presidente Venceslau

**Assunto:** Locação de imóvel para abrigar a Central de Polícia Judiciária e o NECRIM de Presidente Venceslau

Trata-se de procedimento instaurado para fins de firmar um novo contrato de locação do imóvel onde atualmente está instalada a Central de Polícia Judiciária (“CPJ”), que aglutina o 1º e o 2º DPs, e o Núcleo Especial Criminal (“NECRIM”) de Presidente Venceslau, localizado na Avenida Newton Prado nº 464, bairro Centro, nessa cidade de Presidente Venceslau, de propriedade de **HARUKA MATSUURA, SELMA MISSAE MATSUURA, NOEMIA MATSUURA e MARCO ANTONIO MATSUURA.**

A avença atual, instrumentalizada pelo Contrato DSPV nº 1/2013 (doc. 0094733479), expirará no dia 28/02/2026, após três prorrogações (doc. 0094733760).

Questionados sobre o interesse em firmar novo contrato (doc. 0095010180), os locadores sinalizaram positivamente e propuseram o valor de R\$ 8.000,00 (oito mil reais) a título de aluguel mensal (doc. 0095010323).

Perguntada sobre a existência de imóvel público vago e disponível no município de Presidente Venceslau que pudesse permitir a instalação da CPJ e do NECRIM (doc. 0094845981), a Procuradoria Geral do Estado de São Paulo (“PGE-SP”), por intermédio da Procuradoria Regional de Presidente Prudente, sinalizou negativamente (doc. 0094846157).

Os autos foram remetidos ao Setor de Licitações e Contratos dessa DSPV e retornam instruídos para deliberação.

A fim de melhor sistematizar o assunto, passo a dividir o presente despacho em tópicos.

**1. DOCUMENTOS JUNTADOS AO PRESENTE PROCEDIMENTO**

Encartados os seguintes documentos ao procedimento:

- i.** Despacho de abertura do procedimento (doc. 0093848918);
- ii.** Ficha de integração SIAFEM (doc. 0094687966);
- iii.** Documento de Formalização da Demanda – DFD (doc. 0094688484);
- iv.** Estudo Técnico Preliminar – ETP (doc. 0094688690);
- v.** Mapa de Risco – (doc. 0094688805);
- vi.** Termo de Referência – TR (doc. 0094688947);

- vii. Contrato de locação nº 1/2013 (doc. 0094733479);
- viii. Termos de Prorrogação ao Contrato de Locação nº 1/2013 (doc. 0094733760);
- ix. Ofício encaminhado à PGE-SP questionando sobre a existência de imóvel público disponível (doc. 0094845981);
- x. Resposta da PGE-SP sinalizando a inexistência de imóvel público disponível (doc. 0094846157);
- xi. Notificação apresentada pelos locadores solicitando a devolução do imóvel (doc. 0098003571);
- xii. Ofício enviado aos locadores questionando sobre a possibilidade de firmar novo contrato de locação e qual a pretensão do valor do aluguel (doc. 0095010180);
- xiii. Resposta dos locadores sinalizando positivamente quanto a um novo contrato e informando a pretensão locatícia (doc. 0095010323);
- xiv. Ofício enviado ao Cartório de Registro de Imóveis solicitando a certidão da Matrícula nº 520 (doc. 0095010472);
- xv. Certidão de Matrícula do Imóvel (doc. 0095010688);
- xvi. Carnê e comprovantes de recolhimento do IPTU do imóvel (doc. 0095010805);
- xvii. Certificado de Licença do Corpo de Bombeiros ("CLCB") do imóvel (doc. 0095010953);
- xviii. Planta-baixa do imóvel (doc. 0095011223);
- xix. Memorial Descritivo do imóvel (doc. 0095011364);
- xx. Ofício enviado à PGE-SP solicitando a disponibilização de um engenheiro para elaboração do laudo de avaliação (doc. 0095011525);
- xxi. Resposta da PGE-SP sinalizando a inexistência de engenheiro disponível (doc. 0095011704);
- xxii. Pesquisa de preços (doc. 0095011808);
- xxiii. Ofício encaminhado ao arquiteto solicitando a realização, a título gracioso, do laudo de avaliação (doc. 0095011913);
- xxiv. Laudo de avaliação do imóvel elaborado pelo arquiteto (doc. 0095012097);
- xxv. Ofício enviado à Prefeitura Municipal de Presidente Venceslau solicitando informações sobre a compatibilidade do imóvel com a Lei de Zoneamento Municipal (doc. 0095012245);
- xxvi. Certidão emitida pela Prefeitura Municipal de Presidente Venceslau demonstrando compatibilidade (doc. 0095012334);
- xxvii. Ofício enviado à Prefeitura Municipal de Presidente Venceslau solicitando a emissão de certidão negativa de débitos do imóvel (doc. 0095012667);
- xxviii. CND de tributos imobiliários emitida pela Prefeitura Municipal de Presidente Venceslau (doc. 0095012883);
- xxix. CNDs da locadora **HARUKA MATSUURA** (doc. 0095013158);
- xxx. CNDs do locador **MARCO ANTONIO MATSUURA** (doc. 0095013336);
- xxxi. CNDs da locadora **NOEMIA MATSUURA** (doc. 0095013492);
- xxxii. CNDs da locadora **SELMA MISSAE MATSUURA** (doc. 0095013709);
- xxxiii. RG e CPF dos locadores (doc. 0095013898);
- xxxiv. Declaração de atendimento das minutas padronizadas (doc. 0095014297);
- xxxv. Portaria de designação dos agentes de contratação da UGE 180.306 (doc. 0095014828);
- xxxvi. Ofício solicitando CND de Tributos municipais dos locadores (doc. 0095016547);
- xxxvii. CND de tributos municipais dos locadores (doc. 0095017013)
- xxxviii. Parecer Referencial nº 7/2025 emitido pelo Assistência de Gestão de Imóveis ("AGI"), da Subprocuradoria Geral da Consultoria Geral da PGE-SP, com regras aplicáveis aos contratos de locação firmados pelo Estado de São Paulo (doc. 0095072536);
- xxxix. Cota apresentada pela CJ-SSP nos autos do processo SEI 058.00108309/2025-10, instaurado para fins de contratação de locação de imóvel para abrigar a sede da DSPV, sinalizando que com a edição do Parecer Referencial SGI nº 7/2025 torna-se despicienda a manifestação da CJ-SSP nas situações em que suas regras são seguidas (doc. 0095072778);
- xl. Ficha emitida pelo Sistema de Gestão de Imóveis do Estado de São Paulo demonstrando o cadastro do imóvel que se pretende locar (doc. 0095073005);
- xli. Declaração firmada pelo Ordenador de Despesas no sentido de que o caso vertente se enquadra nos parâmetros e pressupostos do Parecer Referencial AGI nº 7/2025, tendo sido seguidas todas as regras nele descritas, inclusive no que se refere à confecção da minuta de contrato encartada aos autos (doc. 0095240119);

xlii. Minuta de contrato de locação (doc. 0095243766);

xliii. Solicitação de recurso apresentada à APAFO, órgão responsável pela gestão financeira da Polícia Civil (doc. 0095263788)

## 2. DA HIPÓTESE DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO – ART. 74, INCISO V, DA LEI 14.133/21

Aplica-se ao presente caso a hipótese de inexigibilidade de licitação estabelecida pelo inciso V, do artigo 74, da Lei nº 14.133/2021, *in litteris*:

*“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 a sua escolha;**”*

O imóvel encontra-se extremamente bem localizado na cidade de Presidente Venceslau, estando na área central da cidade.

Outrossim, apresenta características de disposição e estrutura que se mostram extremamente adequadas e satisfatórias ao funcionamento da CPJ e do NECRIM (doc. 0095011364) – tanto isso é fato que as unidades encontram-se funcionando no local há quase 13 (treze) anos.

Presentes, ainda, os requisitos estipulados pelos incisos I, II e III, todos o § 5º, do dispositivo legal supracitado, quais sejam: **(a)** avaliação prévia do bem; **(b)** certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis; e **(c)** justificativas que demonstram a singularidade do imóvel e que evidenciem vantagem para a Administração.

Vejamos.

### **(A) DO LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL – ART. 74, § 5º, INCISO I, DA LEI 14.133/21**

Solicitou-se à PGE-SP, para fins de atendimento da exigência preconizada pelo inciso I, do § 5º, do artigo 74, da Lei nº 14.133/2021, a disponibilização de um dos profissionais vinculados ao Centro de Engenharia e Cadastro Imobiliário (“CECI”) ou do Serviço de Engenharia e Cadastro Imobiliário (“SECI”) para elaboração de laudo de avaliação do imóvel que se pretende locar (doc. 0095011525).

A Procuradoria Regional de Presidente Prudente respondeu informando não dispor de meios materiais e humanos para atender à solicitação (doc. 0095011704).

Buscando uma alternativa para a elaboração do documento, oficiou-se ao arquiteto e urbanista **ALEX PIRES PEREIRA** esclarecendo-lhe a situação e questionando se ele teria disponibilidade para elaborar laudo de avaliação do imóvel, nos moldes dos parâmetros definidos pelo artigo 5º, do Decreto Estadual nº 41.043/1996, de forma graciosa (doc. 0095011913).

O profissional se fez presente na sede da CPJ e do NECRIM de Presidente Venceslau, analisou o imóvel e elaborou o documento técnico solicitado (doc. 0095012097).

Nos termos do laudo confeccionado, o valor locatício sugerido para o imóvel é da ordem de **R\$ 9.000,00 (nove mil reais)**. Referido valor é inferior ao valor locatício proposto pelos locadores, no importe de R\$ 8.000,00 (oito mil reais).

Referido laudo será encaminhado à PGE-SP para fins de aprovação pelo CECI.

**(B) DA INEXISTÊNCIA DE IMÓVEIS DO ESTADO DISPONÍVEIS - ART. 74, § 5º, INCISO II, DA LEI 14.133/21**

Questionou-se a PGE-SP, para fins de atendimento no disposto no inciso II, do § 5º, do artigo 74, da Lei nº 14.133/2021, sobre a existência de algum imóvel público vago e disponível no município de Presidente Venceslau, que permitisse a instalação da CPJ e do NECRIM de Presidente Venceslau (doc. 0094845981).

Em resposta, a Procuradoria Regional de Presidente Prudente sinalizou inexistir imóveis em tais condições (doc. 0094846157).

**(C) DA SINGULARIDADE DO IMÓVEL - ART. 74, § 5º, INCISO III, DA LEI 14.133/21**

Como mencionado anteriormente, o imóvel encontra-se extremamente bem localizado na cidade de Presidente Venceslau e apresenta características de disposição e estrutura bastante adequadas e satisfatórias ao funcionamento da CPJ e do NECRIM.

Sob esse aspecto, aliás, veja-que a unidade policial se encontra instalada no local há quase 13 (treze) anos.

Em razão do interesse dos locadores em reavê-lo, tentou-se encontrar outros imóveis nessa cidade de Presidente Venceslau que pudessem abrigar a CPJ e o NECRIM.

Foram visitados alguns imóveis e feitas reuniões com alguns proprietários, mas nenhuma oportunidade evoluiu a contento.

Todos os imóveis apresentavam algum tipo de incompatibilidade com as necessidades da Administração Pública.

Alguns eram localizados em zonas periféricas da cidade, regiões que, na visão desse Delegado subscritor, não são adequadas à instalação de uma unidade policial. Outros não apresentavam as características físicas e estruturais necessárias para atendimento da demanda policial (notadamente no que se refere à existência de vagas de garagem em número suficiente e de banheiro com acessibilidade para disponibilização ao público). Cientificados sobre a necessidade de realizar adaptações nos imóveis para locação ao Poder Público, os proprietários sinalizaram não ter interesse.

Em resumo, não se obteve êxito na localização de um outro imóvel em Presidente Venceslau no qual pudesse ser instalada a CPJ e o NECRIM.

Lado outro, o valor locatício proposto pelos locadores (R\$ 8.000,00) é inferior ao valor sugerido de locação apresentado no laudo de avaliação ora encartado aos autos (R\$ 9.000,00).

Na visão desse Delegado de Polícia Seccional **(a)** a ausência de imóveis, privados ou públicos, aptos a abrigar a CPJ e o NECRIM; **(b)** o interesse dos proprietários do imóvel em firmar novo contrato; **(c)** o valor do aluguel proposto pelos proprietários (inferior ao valor sugerido apresentado pelo laudo confeccionado); e **(d)** as características estruturais e de localização do imóvel atual; constituem fatores que atraem ao caso vertente a possibilidade de se entabular o novo contrato de locação.

E mais! Tais fatores supracitados bem demonstram a singularidade do imóvel e a evidente vantagem que advirá para a Administração Pública na hipótese de ser firmado um novo contrato de locação com os seus proprietários, mantendo-se a CPJ e o NECRIM no local onde atualmente encontram-se em funcionamento, restando plenamente atendido o requisito estipulado pelo inciso III, do § 5º, do artigo 74, da Lei nº 14.133/2021.

## **(D) DA DECLARAÇÃO FORMAL DE INEXIGIBILIDADE**

Ante o fato de o imóvel em questão possuir, como mencionado linhas acima, características de instalações e de localização que tornem necessária a sua escolha, bem como diante da existência de avaliação prévia do bem, de certificação de inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis e de justificativas que bem demonstram a sua singularidade e que há vantagem para a Administração Pública, **DECLARO INEXIGÍVEL A LICITAÇÃO** para fins de firmar **novo contrato de locação do imóvel** localizado na **Avenida Newton Prado nº 464, bairro Centro, nessa cidade de Presidente Venceslau**, de propriedade de **HARUKA MATSUURA, SELMA MISSAE MATSUURA, NOEMIA MATSUURA e MARCO ANTONIO MATSUURA**, com o propósito de instalação da Central de Polícia Judiciária de Presidente Venceslau.

## **3. DO VALOR LOCATÍCIO SOLICITADO PELOS LOCADORES – EXISTÊNCIA DE VANTAGEM AO ESTADO**

O valor de aluguel proposto pelos locadores para o futuro contrato, da ordem de **R\$ 8.000,00 (oito mil reais)**, mostra-se bastante razoável e equilibrado, atendendo aos princípios da economicidade (haja vista a excelente relação custo-benefício apresentada, notadamente considerando-se a economia com despesas de mudança), da eficiência (sobretudo levando-se em consideração o uso racional dos recursos públicos) e o interesse público (eis que a unidade continuará instalada no mesmo local, mesmo que até que se consiga encontrar outro imóvel).

## **4. DA APROVAÇÃO DO ETP**

Aprovo o ETP nº 9/2025 (doc. 0094688690), elaborado em conformidade com o Decreto Estadual nº 68.017/2023, apresentando:

- a )** Descrição adequada da necessidade (item 2), fundamentada, sobretudo, na necessidade de manutenção e continuidade dos serviços públicos prestados pela CPJ e pelo NECRIM de Presidente Venceslau;
- b)** Levantamento de mercado (item 5);
- c)** Descrição da solução (item 6);
- d)** Estimativa de quantidades (item 7);
- e)** Estimativa de valor (item 8) sinalizando um valor total de estimado de R\$ 96.000,00, concernente a 12 (doze) meses de contratação, com valor mensal estimado de R\$ 8.000,00;
- f)** Justificativa para não parcelamento (item 9);
- g)** Alinhamento da contratação com o PCA (item 11); e
- h)** Declaração de viabilidade (item 15).

Atesto que os responsáveis pela elaboração do Termo de Referência atendem aos requisitos previstos no artigo 7º, da Lei nº 14.133/2021 e verifico que o ETP foi confeccionado em atendimento ao disposto nos artigos 3º e 4º, do Decreto Estadual nº 68.017/2023.

## **5. DA APROVAÇÃO DO TERMO DE REFERÊNCIA**

Aprovo o Termo de Referência 26/2025 (doc. 0094688947), elaborado em conformidade com o Decreto Estadual nº 68.185/2023, o qual define adequadamente:

- a)** O objeto detalhado da contratação (subitem 1.1);
- b)** A impossibilidade de subcontratação (subitem 1.4);
- c)** O prazo da contratação de 12 (doze) meses, com início em 01/03/2026 e término programado para

- 28/02/2027, podendo ser prorrogado por até 10 (dez) anos, a critério da Administração (subitem 1.2);
- d)** Os requisitos da contratação (item 4);
  - e)** O modelo de execução do objeto (item 5);
  - f)** O modelo de gestão do contrato (item 6);
  - g)** Os critérios de medição e pagamento (item 7); e
  - h)** A estimativa do valor da contratação (item 9).

Atesto que os responsáveis pela elaboração do Termo de Referência atendem aos requisitos previstos no artigo 7º, da Lei nº 14.133/2021, bem como que o documento foi elaborado em observância às disposições do artigo 2º, do Decreto Estadual nº 68.185/2023.

## **6. DA APROVAÇÃO DO MAPA DE RISCO**

Aprovo o Mapa de Risco 17/2025 (doc. 0094688805), elaborado em atendimento ao artigo 18, inciso X, da Lei nº 14.133/21, descrevendo os riscos atinentes ao processo de contratação ora instaurado.

## **7. DA JUSTIFICATIVA PARA A CONTRATAÇÃO**

Como já delineado no despacho de abertura do presente procedimento (doc. 0093848918), o Contrato nº 1/2013 expirará em 28/02/2026.

Ante a solicitação de devolução do imóvel formulada pelos locadores, foram feitas tentativas de se encontrar outro imóvel nessa cidade de Presidente Venceslau que pudesse abrigar a CPJ e o NECRIM de Presidente Venceslau, as quais resultaram infrutíferas.

Indagou-se à PGE-SP sobre a eventual existência de imóvel público localizado nessa cidade que pudesse abrigar a unidade policial e a resposta foi negativa.

Informados sobre a situação e questionados, os locadores sinalizaram positivamente quanto a firmar um novo contrato de locação, pelo prazo de 1 (um) ano.

As orientações exaradas pela PGE-SP no documento denominado "*ORIENTAÇÕES CONSOLIDADAS SUB-CONS PGE/SP*" impedem a prorrogação do Contrato nº 13/2025.

Os serviços prestados pela CPJ e pelo NECRIM de Presidente Venceslau são absolutamente essenciais e indispensáveis à segurança pública e a ausência de nova contratação poria em risco a continuidade deles.

Nesse quadro, emerge, de forma indubitável, a necessidade de celebração de um novo contrato de locação de imóvel para fins de instalação da CPJ e do NECRIM de Presidente Venceslau.

## **8. DO PRAZO DA CONTRATAÇÃO**

O novo contrato de locação será firmado pelo prazo de 1 (um) ano, com início em 01/03/2026 e término programado para 28/02/2027, podendo ser sucessivamente prorrogado por igual período, tal como estipula o art. 2º, do Decreto Estadual nº 41.043/96.

## **9. DA DECLARAÇÃO SOBRE BENS E SERVIÇOS DE LUXO**

**Declaro que o objeto da contratação não se enquadra no conceito de bens e/ou serviços de luxo no âmbito estadual, à luz do que dispõe o § 1º, do artigoº, do Decreto Estadual nº 67.985/2023.**

## 10. DA ANÁLISE CRÍTICA QUANTO AOS REQUISITOS DO ARTIGO 72, DA LEI 14.133/21

O artigo 72, da Lei nº 14.133/21 estabelece os documentos mínimos que devem instruir os procedimentos de contratação direta, inclusive por inexigibilidade de licitação.

Tais requisitos encontram-se ou serão atendidos no presente caso, podendo ser assim sintetizados:

**(a) Documento de Formalização de Demanda, Estudo Técnico Preliminar, Mapa de Riscos e Termo de Referência (inciso I, do art. 72)** – tais documentos encontram-se devidamente encartados aos presentes autos, tendo sido elaborados conforme a respectiva legislação de regência (docs. 0094688484, 0094688690, 0094688805 e 0094688947);

**(b) Estimativa de despesa (inciso II, do art. 72)** – elaboradas pesquisas de preços junto ao sistema imobiliário local, as quais encontram-se encartadas (doc. 0095011808);

**(c) Parecer jurídico (inciso III, do art. 72)** – juntados aos autos o Parecer Referencial SGI nº 7/2025, cujas regras são seguidas no caso vertente. Insta consignar que nos autos do processo SEI nº 058.00108309/2025-10, a CJ-SSP sinalizou que com a edição do referido opinativo torna-se despicienda a manifestação do órgão consultivo nas situações em que suas regras são seguidas (doc. 0095072778);

**(d) Demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido (inciso IV, do art. 72)** – conforme já delineado nos documentos produzidos, notadamente no Estudo Técnico Preliminar nº 9/2025 ora encartado, a contratação que se pretende realizar encontra-se prevista no PCA 2026;

**(e) Comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação (inciso V, do art. 72)** – por intermédio das certidões negativas de débito e demais documentos ora encartados, demonstra-se a plena aptidão dos locadores para contratar com o Poder Público (docs. 0095013158, 0095013336, 0095013492, 0095013709 e 0095017013);

**(f) Razão da escolha do contratado (inciso VI, do art. 72)** – as razões defluem das fundamentações descritas no tópico 2 acima, notadamente aquelas apresentadas no item C, quais sejam: **(a)** a ausência de imóveis, privados ou públicos, aptos a abrigar a CPJ e o NECRIM de Presidente Venceslau; **(b)** o interesse dos proprietários do imóvel em firmar novo contrato; **(c)** o valor do aluguel proposto pelos proprietários (inferior ao valor sugerido apresentado pelo laudo confeccionado); e **(d)** as características estruturais e de localização do imóvel atual; as quais constituem fatores que atraem ao caso vertente a possibilidade de se entabular o novo contrato de locação. São ainda complementadas pela necessidade da contratação a fim de que não haja interrupção dos importantes e indispensáveis serviços prestados pela CPJ e pelo NECRIM de Presidente Venceslau à população;

**(g) Justificativa do preço (inciso VII, do art.72)** – o valor do aluguel proposto pelos locadores (R\$ 8.000,00) encontra-se em patamar inferior ao valor estimado pelo laudo de avaliação elaborado (R\$ 9.000,00). Ademais, é condizente com os valores atualmente praticados no mercado imobiliário de Presidente Venceslau, tal como demonstrado pelas pesquisas de preços realizadas;

**(h) Autorização da autoridade competente (inciso VIII, do art. 72)** – após emissão de autorização pelo Comitê Gestor dos Gastos Públicos (“CGGP”) do Estado de São Paulo, serão os autos elevados à apreciação do Exmo. Delegado Geral de Polícia a fim de que, consoante delegação estabelecida pelo art. 1º, da Resolução SSP nº 362, de 7 de novembro de 1996, c/c o art. 1º, da Resolução SSP nº 73, de 19 de agosto de 2020, esta autoridade autorize a celebração do novo contrato de locação, tal como preceitua o art. 6º, do Decreto Estadual nº 41.043/96.

## 11. DAS MANIFESTAÇÕES QUANTO AOS ASPECTOS RELACIONADOS À LOCALIZAÇÃO E CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL – ART. 5º, DO DECRETO 41.043/96

O artigo 5º, do Decreto Estadual nº 41.043/96 estabelece alguns documentos que devem instruir os processos administrativos referentes à locação de imóveis.

Em seus incisos I e II dispõe sobre a necessidade de manifestação do dirigente da UGE sobre aspectos relacionados à localização e construção do imóvel.

Abaixo, são apresentadas tais manifestações:

**I. Quanto à localização do imóvel:**

- a.** Informo, em sintonia com as informações prestadas pela PGE/SP, que inexistem imóveis próprios do Estado que possam ser ocupados pela CPJ e pelo NECRIM de Presidente Venceslau;
- b.** Informo que o imóvel que se pretende locar é adequado aos fins a que se destina, atendendo razoavelmente as necessidades policiais (até mesmo porque há cerca de 13 anos a CPJ e o NECRIM se encontram nele instalados) e estando localizado na área central de Presidente Venceslau;
- c.** Informo que a preferência, no que se refere à locação do referido imóvel em relação a outros, se escora nas seguintes premissas:
  - i.** Ausência de imóveis, privados ou públicos aptos a abrigar a CPJ e o NECRIM de Presidente Venceslau;
  - ii.** Interesse dos proprietários do imóvel em firmar novo contrato;
  - iii.** Valor do aluguel proposto pelos proprietários (aquém do valor médio apontado no laudo de avaliação confeccionado e dentro dos parâmetros médios da região);
  - iv.** Características estruturais e de localização do imóvel.

**II. Quanto à construção do imóvel:**

- a.** Informo que o tipo de construção, contando com recepção, lavabo para funcionários, duas salas para Delegados de Polícia, uma sala de arquivo, uma sala para o Cartório Central, uma sala destinada ao NECRIM, duas salas destinadas aos Cartórios Criminais, uma sala que funciona como central de cópias, um depósito de material de limpeza, uma cozinha, sanitários masculino e feminino, uma sala de investigação, uma sala utilizada como Central de Inteligência e uma sala destinada ao Delegado de Polícia responsável pela mencionada central, um depósito, bem como estacionamentos coberto e descoberto, atende às necessidades da CPJ e do NECRIM de Presidente Venceslau;
- b.** Informo que a construção não possui elementos encarecedores do valor locatício, inexistindo requintes dispensáveis;
- c.** Informo que o imóvel possui garagem que permite o estacionamento de vários veículos oficiais, sendo esta indispensável em razão da existência de viaturas caracterizadas e descaracterizadas utilizadas pela unidade policial;
- d.** Informo que o quadro da CPJ e do NECRIM atualmente é integrado por 11 funcionários (2 Delegados de Polícia, 4 Escrivães de Polícia, 4 Investigadores de Polícia e 1 Papiloscopista) e que a área construída do imóvel é adequada à unidade policial.

## **12. DA IMPOSSIBILIDADE DE COMPARTILHAMENTO DO ESPAÇO DE IMÓVEL ESTATAL PRÓPRIO OU JÁ LOCADO**

Informo ser impossível o compartilhamento do espaço de imóvel estatal próprio ou já locado entre órgãos ou entidades públicas. A uma porque inexistem imóveis próprios que permitam tal compartilhamento. A duas porque as atividades policiais, que envolvem risco à segurança pessoal dos funcionários que as desempenham, bem como necessidade de sigilo, não permitem referido compartilhamento.

## **13. DA DISPENSA DO CHAMAMENTO PÚBLICO**

Tendo em vista a singularidade do imóvel que será locado (o qual, repise-se, abriga a CPJ e o NECRIM há cerca de 13 anos e possui condições estruturais absolutamente compatíveis com as atividades

desempenhadas por tais órgãos), bem como o fato de não terem sido encontrados imóveis em Presidente Venceslau que pudessem abrigar a CPJ e o NECRIM, resta dispensada, nos termos do inciso II, do art. 20, da Instrução Normativa SEGES/ME, de 30 de dezembro de 2022, a realização de chamamento público.

#### **14. DA UTILIZAÇÃO DAS MINUTAS PADRONIZADAS**

Conforme declaração anexa, foram utilizadas, para fins de confecção do Documento de Formalização da Demanda, do Estudo Técnico Preliminar, do Mapa de Riscos e do Termo de Referência, as minutas padronizadas do Estado de São Paulo, elaboradas em conformidade com a Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, de acordo com a análise técnica da Secretaria de Gestão e Governo Digital, e o exame jurídico da Procuradoria Geral do Estado, disponibilizadas no Portal de Compras do Governo do Estado de São Paulo (doc. 0095014297).

#### **15. DA SOLICITAÇÃO DE RECURSO PARA SUPLANTAÇÃO DO NOVO CONTRATO**

Solicitado à Assistência Policial Para Assuntos Financeiros e Orçamentários (“APAFO”), órgão gestor financeiro da Polícia Civil, por intermédio do Sistema de Gestão Policial Integrada, recurso para a suplantação do contrato (doc. 0095263788).

#### **16. DA DESNECESSIDADE DE ENVIO DOS AUTOS AO CONSELHO DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO**

À luz do que estabelece o inciso I, do art. 3º, da Deliberação CPI-8, de 4 de dezembro de 2009, desnecessário o encaminhamento dos presentes autos ao Conselho de Patrimônio Imobiliário, haja vista que o valor locatício (R\$ 8.000,00) não suplantará o importe de R\$ 10.000,00, ficando dispensada a oitiva do referido órgão.

#### **17. DO ENVIO DOS AUTOS AO COMITÊ GESTOR DO GASTO PÚBLICO**

Serão os presentes autos encaminhados ao CGGP do Estado de São Paulo para fins de anuência, tal como dispõe a alínea “c”, do inciso IX, do art. 2º, do Decreto Estadual nº 64.065/19, com a redação que lhe foi conferida pelo Decreto Estadual nº 67.452/23.

#### **18. DA OBTENÇÃO DE AUTORIZAÇÃO POR PARTE DO EXMO. DOUTOR DELEGADO GERAL DE POLÍCIA**

Após a emissão de anuência pelo CGGP, deverão os presentes autos ser elevados à apreciação do Exmo. Senhor Doutor Delegado Geral de Polícia, a fim de que, consoante delegação estabelecida pelo art. 1º, da Resolução SSP nº 362, de 7 de novembro de 1996, c/c o art. 1º, da Resolução SSP nº 73, de 19 de agosto de 2020, mencionada autoridade venha a autorizar a celebração do novo contrato de locação, tal como preceitua o art. 6º, do Decreto Estadual nº 41.043/96.

#### **19. DA OBEDIÊNCIA ÀS REGRAS VEICULADAS NO PARECER REFERENCIAL SGI 7/2025**

O Parecer Referencial SGI nº 7/2025 estabelece regras para todos os casos semelhantes de orientação jurídica pertinente às hipóteses de locação de imóvel pela Fazenda do Estado e **demais entes da Administração Pública estatal.**

Conforme instruções veiculadas no item 2, do mencionado parecer, o documento foi emitido para “uniformizar

os procedimentos necessários para a locação de imóveis, dispensando a análise individualizada, pelas Consultorias Jurídicas e pela Assistência de Gestão de Imóveis (AGI)", de processos administrativos que se subsumam, integralmente, à orientação nele prestada.

Aliás, nos autos do processo SEI nº **058.00108309/2025-10**, instaurado para fins de instrumentalizar a locação de imóvel destinado a abrigar a sede administrativa da Delegacia Seccional de Polícia de Presidente Venceslau, a Consultoria Jurídica da Secretaria da Segurança Pública, instada a se manifestar sobre a regularidade do mencionado procedimento, já havia sinalizado, em 10/11/2025, ser de rigor a aplicação do Parecer Referencial SGI nº 7/2025 àquele caso.

Assim sendo, denota-se a necessidade de atendimento das regras estabelecidas pelo Parecer Referencial SGI nº 7/2025 no presente caso.

E, nesses termos, foram estritamente obedecidas nos presentes autos as regras estabelecidas pelo opinativo referencial em questão, sobretudo no que se refere à confecção da minuta de contrato de locação ora encartada aos autos (doc. 0095243766).

## 20. DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES

Determino o encaminhamento do presente expediente, concomitantemente, aos seguintes órgãos:

**(A)** Ao **Centro de Engenharia e Cadastro Imobiliário** ("CECI") da Procuradoria Geral do Estado de São Paulo, a fim de que seja **analisado e referendado o laudo de avaliação do imóvel encartado aos presentes autos (doc. 0095012097)**;

**(B)** Ao **Comitê Gestor do Gasto Público** ("CGGP") do Estado de São Paulo, **para fins de anuência**, tal como dispõe a alínea "c", do inciso IX, do art. 2º, do Decreto Estadual nº 64.065/19, com a redação que lhe foi conferida pelo Decreto Estadual nº 67.452/23.

Com o retorno, tornem-me conclusos para ulteriores deliberações.

Presidente Venceslau/SP, 21 de janeiro de 2026.

**MARCELO ABREU MAGALHÃES**

Delegado Seccional de Polícia

Ordenador de Despesas – UGE 180.306



Documento assinado eletronicamente por **Marcelo Abreu Magalhães, DIRIGENTE DA UGE**, em 21/01/2026, às 14:54, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no [Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [https://sei.sp.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](https://sei.sp.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **0095318131** e o código CRC **6A3A36E0**.