

## **ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP 01/2025/SESP/PJC**

**Processo Administrativo nº PJC-PRO-2025/02973**

**Órgão: SESP**

### **I- INTRODUÇÃO**

O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação de solução que atenderá à necessidade abaixo especificada.

O objetivo principal é estudar detalhadamente a necessidade e identificar a melhor solução para supri-la no mercado, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública.

### **OBJETO DO ESTUDO E ESPECIFICAÇÕES GERAIS**

Prospecção do mercado imobiliário para locação de imóvel com a finalidade de abrigar a Delegacia Especializada de Repressão ao Crime Organizado (DRACO), localizada no município de Sinop/MT.

O Estudo Técnico Preliminar tem por objetivo identificar e analisar os cenários para atendimento da demanda que consta no Documento de Formalização da Demanda de modo a permitir a avaliação da viabilidade técnica, socioeconômica e ambiental da contratação. Esse documento também deve fornecer as informações necessárias para subsidiar a elaboração dos atos convocatórios da consulta pública.

### **II . 1. NATUREZA E FINALIDADE DO OBJETO CONTRATUAL**

Trata-se de estudo referente a abrigar a Delegacia Especializada de Repressão ao Crime Organizado (DRACO), assegurando um espaço adequado para o funcionamento das atividades relacionadas à proteção e investigação ao crime organizado no município de Sinop/MT e região.

### **III. CLASSIFICAÇÃO QUANTO AO SIGILO DESTE DOCUMENTO**

As informações contidas no presente estudo poderão estar disponíveis para qualquer interessado, pois não se caracterizam como sigilosas na forma da Lei nº 12.527/2011.

### **1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO**

**Fundamentação:** Descrição da necessidade da contratação, considerado o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público. (Art. 18, § 1º, I, da Lei nº 14.133/2021 e art. 35, I, do Decreto Estadual nº 1.525/2022)

Motiva-se a realização da contratação pretendida em virtude da necessidade de garantir a operacionalização da Delegacia Especializada de Repressão ao Crime Organizado (DRACO) no município de Sinop/MT, criada recentemente no âmbito do Programa Tolerância Zero ao Crime Organizado (Decreto nº 1.193/2024).

O norte do estado de Mato Grosso, especialmente Sinop, registra crescimento de atividades criminosas organizadas (ex.: tráfico de drogas, lavagem de dinheiro), demandando ações especializadas de repressão e prevenção. A DRACO/Sinop atualmente não possui sede física, impossibilitando o início de suas atividades, o que compromete a segurança pública regional e a eficácia do programa estadual, no município que atualmente possui a população de 216.029 habitantes, conforme consulta no site do IBGE

Conforme levantamento realizado por meio do Portal SIDBENS, o Estado não dispõe de imóveis adequados ou disponíveis em Sinop para abrigar a delegacia .

A DRACO/Sinop não está em funcionamento devido à ausência de espaço físico. Servidores designados estão alocados provisoriamente em outras unidades, limitando a atuação especializada, sendo uma necessidade pública estruturar a nova unidade para combater o crime organizado, assegurando atendimento à população de toda região norte de Mato Grosso.

Não há contratação anterior para esta finalidade pois a criação da unidade ocorreu com a publicação do Decreto nº 1.193, de 23 de dezembro de 2024, que define a estrutura organizacional da Polícia Judiciária Civil – MT e criou as Delegacias Especializadas de Repressão ao Crime Organizado – DRACO como parte do Programa Tolerância Zero ao Crime Organizado.

Essa contratação visa garantir infraestrutura física para a DRACO/Sinop, viabilizando seu funcionamento e o combate efetivo ao crime organizado atendendo ao Decreto nº 1.193/2024, ao programa Tolerância Zero e ao Plano de Contratação Anual/2025, prevendo a plena operação da DRACO/Sinop até o 2º semestre de 2025, sob risco de comprometer metas de redução da criminalidade na região.

## **2. DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL**

**Fundamentação:** Demonstração da previsão da contratação no plano de contratações anual, sempre que elaborado, ou desde que justificada a impossibilidade, de modo a

indicar o seu alinhamento com os instrumentos de planejamento do órgão ou entidade. (Art. 18, § 1º, II, da Lei nº 14.133/2021 e art. 35, II, do Decreto Estadual nº 1.525/2022)

No presente caso, a administração incluiu o objeto contratual no Plano de Contratações Anual - PCA/25, conforme o ID nº 25.03.3.030, em observância ao disposto no Art. 18, § 1º, II, da Lei nº 14.133/2021 e art. 35, II, do Decreto Estadual nº 1.525/2022.

### **3. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**

**Fundamentação:** Descrição dos requisitos da contratação necessários e suficientes à escolha da solução, prevendo critérios e práticas de sustentabilidade. (Art. 18, § 1º, III, da Lei nº 14.133/2021 e art. 35, III, do Decreto Estadual nº 1.525/2022)

O objeto a ser contratado possui natureza continuada, podendo ser prorrogado. Isso se justifica pela necessidade de assegurar a continuidade das atividades da Delegacia Especializada de Repressão ao Crime Organizado (DRACO) do município de Sinop/MT, em um ambiente adequado, que atenda plenamente aos requisitos operacionais e legais exigidos para o funcionamento de uma unidade policial especializada.

#### **3.1 Requisitos técnicos da contratação**

Justificativa dos requisitos do imóvel

Os requisitos técnicos foram definidos com base nos seguintes elementos:

##### **1. Efetivo e postos de trabalho:**

18 servidores em regime integral (com carga horária horária 6h/dia), demandando estações exclusivas:

02 Delegados de Polícia;

04 Escrivães de Polícia;

08 Investigadores de Polícia;

02 Estagiários de Pós-graduação;

02 Estagiários de Graduação.

Área calculada: 15m<sup>2</sup> por posto integral (total de 270m<sup>2</sup>), Áreas mínimas.

2- Demais estruturas físicas mínimas necessárias:

01 - Salas para atendimento ao público (com acessibilidade); (recepção)

01 - Áreas reservadas para interrogatórios

01 - Sala para depósito de provas;

02 - Sanitários masculinos/femininos

01 - Copa;

03 - Estacionamento reservado para viaturas;

02 - Estacionamento reservado para IDOSO / PCD;

01 - Sala de Reunião;

01 - Sala de audiência on-line;

02 - Alojamento;

01 - Dispensa;

03 - Celas de custódia

### **População Principal da Unidade Policial.**

A população de servidores corresponde à soma dos postos de trabalho integrais (servidores e colaboradores que realizem expediente contínuo no imóvel, cuja carga horária diária média seja igual ou superior a seis horas e que demandem estação de trabalho exclusiva) e dos postos de trabalho reduzidos (servidores e colaboradores que realizam expediente parcial ou transitório no imóvel, cuja carga horária diária seja inferior a seis horas ou realizada em teletrabalho e que demandem estação de trabalho que, neste caso, deverá ser compartilhada).

Com esse conceito, que norteia o dimensionamento preliminar, subsidiam as análises do padrão de ocupação da área demandada, servindo assim, para o cálculo da população principal do imóvel, a quantidade de postos de trabalho integrais.

Com previsão de um total de 18 (Dezoito) servidores a DRACO é constituída por 02 (Dois) Delegado de Polícia, 04 (Quatro) escrivães de polícia, 08 (Oito) investigadores de polícia, 02 (dois) estagiários de Pós-graduação e 02 (Dois) Estagiário de Graduação, se faz necessário um espaço adequado para garantir que as operações de combate ao crime organizado sejam conduzidas de maneira eficiente e com a infraestrutura necessária para o desempenho das atividades da Delegacia.

POPULAÇÃO DA DELEGACIA ESPECIALIZADA DE REPRESSÃO AO CRIME ORGANIZADO		
FORÇA DE TRABALHO	TIPO DE POSTO DE TRABALHO	QUANTIDADE DE SERVIDOR
DELEGADO	posto de trabalho integral	2
INVESTIGADOR	posto de trabalho integral	8
ESCRIVÃO	posto de trabalho integral	4
ESTAGIÁRIOS	posto de trabalho reduzido	4
TOTAL DE POSTOS COMPUTÁVEIS		18

### **Localização:**

Proximidade a vias de acesso rápido (ex.: BR-163) para resposta operacional;  
 Área Central do Município.

A criação da Delegacia Especializada de Repressão ao Crime Organizado (DRACO) marca um avanço crucial no combate ao crime organizado em Mato Grosso. Alinhada ao Programa Tolerância Zero, a iniciativa reforça o compromisso do governo estadual em adotar medidas eficazes e abrangentes para coibir atividades criminosas.

A instalação da DRACO em um local adequado é essencial para otimizar suas operações, garantindo a infraestrutura necessária para o pleno funcionamento das atividades. A previsão é de que a unidade conte com um efetivo de 18 (dezoito) servidores, conforme proposta de readequação, demonstrando o investimento e a prioridade dada pelo estado ao enfrentamento do crime organizado.

Essas medidas reforçam a determinação do governo em conter o avanço da criminalidade, protegendo a sociedade e desarticulando organizações criminosas que atuam em diferentes frentes. A estruturação da DRACO e sua instalação em um imóvel apropriado são passos fundamentais para fortalecer a segurança pública e as instituições responsáveis pela ordem no estado.

Essa iniciativa representa um salto significativo no combate ao crime organizado em Mato Grosso, reafirmando o compromisso do governo com a proteção da população e a garantia da segurança pública.

### **Áreas computáveis e não computáveis**

Em Imóveis Institucionais da Administração Pública, a área útil do imóvel, é frequentemente dividida em áreas computáveis e áreas não computáveis.

As áreas computáveis são consideradas para fins de cálculo e dimensionamento das necessidades funcionais da administração pública. Incluem salas de trabalho, recepções, salas de reunião, entre outras, onde ocorre a atividade direta.

As áreas não computáveis, por outro lado, são as áreas que, embora estejam dentro do imóvel, não são diretamente utilizadas para as atividades administrativas ou operacionais. Exemplos incluem áreas de circulação (corredores), áreas de serviço (como salas de máquinas e depósitos), e áreas técnicas. As áreas técnicas são aquelas destinadas à circulação vertical ou horizontal que conectam os ambientes e pavimentos que compõem a edificação e a infraestrutura do imóvel, como halls, corredores, escadas, elevadores e garagens. As áreas de serviço, por seu turno, constituem os espaços necessários para atender demandas do órgão ou entidade, para além de suas atividades administrativas, tais como Depósito de Mercadorias Apreendidas, área de espera para atendimento ao público e arquivos permanentes.

PLANEJAMENTO ESPACIAL DO IMÓVEL					
ESPAÇO	QTDE	DE	METRAGEM ESTIMADA EM M <sup>2</sup>	METRAGEM TOTAL	OBSERVAÇÕES
ÁREA INTERNA					
GABINETE DELEGADO	2		15	30	
CARTÓRIOS	4		15	60	
SALA INVESTIGAÇÃO	1		35	35	
RECEPÇÃO	1		35	35	
NÚCLEO DE INTELIGÊNCIA	1		25	25	
SALA DE REUNIÃO	1		25	25	
SALA DE AUDIÊNCIA ONLINE	1		12	12	

SALA DE BOLETIM DE OCORRÊNCIAS	1	10	10	
ALOJAMENTO	2	10	20	
BANHEIROS	3	5	15	
COPA / COZINHA	1	18	18	
DISPENSA	1	15	15	
VAGAS DE ESTACIONAMENTO	5	2,5	12,50	
CELA	3	20	60	
SALA DE OBJETOS APREENDIDOS	1	20	20	
ÁREA MÍNIMA ESTIMADA DO IMÓVEL			392,5 M <sup>2</sup>	

As especificações aqui apresentadas constituem diretrizes para a contratação, representando os requisitos mínimos que devem orientar a escolha do imóvel, podendo ocorrer uma variação de até 20% (vinte por cento), para mais ou para menos, em relação ao valor inicialmente estimado. Deve-se considerar, no entanto, a possibilidade de que um imóvel que não contemple todos os critérios seja adaptado pelo locatário, às suas expensas. Portanto, é possível negociar com o proprietário a fim de que seja alcançada a melhor proposta.

O proprietário do imóvel deverá adequar a edificação às necessidades de ambientes e áreas necessárias ao funcionamento adequado aos serviços da Delegacia Especializada de Repressão ao crime organizado (DRACO) de Sinop/MT, bem como realizar as adequações necessárias no layout, nas redes elétricas, no cabeamento estruturado, nas instalações hidrossanitárias, no sistema de climatização e demais sistemas prediais.

O imóvel deverá estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato de locação, preferencialmente pronto e em condições de operação no momento de entrega das chaves e após vistoria da equipe técnica da Polícia Judiciária Civil.

## **Aspectos Arquitetônicos e Construtivos Gerais**

I - O imóvel deve ser construído em alvenaria, possuir teto com forro e ter pé direito nos locais de permanência prolongada de aproximadamente 2,80 m<sup>2</sup> ou maior, se assim for exigido pela legislação local.

II - A estrutura do imóvel deve estar livre de rachaduras, trincas, fissuras, vazamentos, infiltrações, manchas em pisos, forros e paredes que comprometam ou venham a comprometer sua segurança e salubridade.

III - As fachadas devem estar em perfeitas condições de apresentação (limpas, sem rachaduras ou infiltrações, nem peças ou placas faltantes), devendo ser garantida a continuidade de uma boa apresentação durante todo o tempo de uso pela Autarquia.

IV - As esquadrias deverão estar em perfeito estado de funcionamento e não deverão apresentar defeitos, infiltrações, rachaduras, falta de ferragens, trinca em vidros e outros. As janelas e portas devem estar em perfeito funcionamento de abertura, fechamento e estanqueidade. Os vidros devem ser incolores e lisos a fim de aumentar a luminosidade nos ambientes.

V - O imóvel deve atender a todas as prescrições estabelecidas nas normas federais, estaduais e municipais, nos normativos e padrões das concessionárias de serviços públicos de energia elétrica, água e telefonia, e na legislação vigente de acessibilidade pelas pessoas portadoras de necessidades especiais.

VI - O imóvel deve ser atendido por infraestrutura de rede elétrica, telefônica, de água encanada, esgoto e coleta de lixo.

VII - O imóvel deverá apresentar instalações elétricas dimensionadas de acordo com as normas técnicas vigentes e em perfeito estado de uso, assim como bocais de lâmpada, portas, janelas, fechaduras, batentes, dobradiças, luminárias, encanamento, torneiras, ralos, vasos sanitários, pias e outros equipamentos.

VIII - O imóvel deverá apresentar iluminação e aeração, preferencialmente em todos os compartimentos habitáveis, por intermédio de janelas ou vãos que se comuniquem diretamente com espaços exteriores ou com áreas abertas.

IX - O teto, piso e paredes do imóvel deverão ser revestidos com cores claras, pintura nova e de boa qualidade, exigindo-se ausência de pontos de infiltrações, mofos e manchas.

X - Os banheiros devem estar em bom estado, com espelhos, porta-papel higiênico, porta-papel toalha ou suporte para toalha de rosto, saboneteiras e tampas dos vasos sanitários.

XI - As pias, tanques e lavatórios podem ser com ou sem colunas, ou ainda apoiados em tampos de mármore ou granito.

XII - As portas internas devem ser em madeira. Todas as portas devem contar com fechadura, principalmente nos banheiros.

XIII - Os banheiros também devem contar com janela de ventilação ou sistema de exaustão.

## **Aspectos Arquitetônicos e Construtivos Específicos**

### **Localização do Imóvel**

I - A localização do imóvel é outro requisito muito importante. Conforme justificativa contemplada no tópico “Descrição da Necessidade da Contratação” deste ETP, por razões logísticas e operacionais, o imóvel que será objeto da locação deverá necessariamente estar localizado na região central de Sinop/MT, localidade estratégica para as ações de atendimento ao público específico.

II - A escolha do imóvel deve priorizar área da cidade de fácil acesso, de modo que este se encontre próximo a pontos de transporte público, tendo em vista que os trabalhos de atendimento ao público são rotineiros.

III - O imóvel e as ruas de acesso a ele devem possibilitar o deslocamento de veículos e caminhões de pequeno porte.

IV - As vias em torno do imóvel não devem ser sujeitas a alagamentos ou outras ocorrências que as tornem inacessíveis, mesmo que temporariamente.

### **Pisos**

I - As paredes não poderão possuir imperfeições ou patologias oriundas do sistema estrutural ou de instalações com defeitos (infiltração, rachaduras, trincas e outras).

II - As áreas molhadas deverão ser revestidas com cerâmica ou outros materiais resistentes à umidade. Os demais ambientes poderão ser pintados com tinta lavável, em cores claras (branca ou marfim, preferencialmente) de modo a melhorar a luminosidade do ambiente.

### **Forros**

I - Os forros devem ser modulados e removíveis, em lâminas de PVC, lambris de madeira, gesso em placas, gesso acartonado, forro mineral ou material similar, e, caso necessário, devem ser pintados com tinta lavável, em cores claras, e não poderão apresentar irregularidades, defeitos ou qualquer tipo de patologia.

II - Os forros e lajes não poderão apresentar irregularidades, defeitos ou qualquer tipo de patologia.

### **Acessibilidade**

I - O imóvel deve obedecer às disposições das Leis n.º 10.098/2000 e n.º 13.146/2015, do Decreto n.º 5.296/2004 e da ABNT NBR 9050 e Lei Complementar nº 205/2022 de SINOP/MT

datada de 21 de dezembro de 2022, que trata da promoção da acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida.

II - Nesse sentido, devem ser observadas as seguintes determinações:

a) pelo menos um dos acessos ao interior da edificação deverá estar livre de barreiras arquitetônicas e de obstáculos que impeçam ou dificultem a acessibilidade de pessoa portadora de deficiência ou com mobilidade reduzida (catracas, porta giratória, trilhos não embutidos, degraus, entre outros);

b) 2% do total de vagas do estacionamento para veículos que transportem pessoas com deficiência, reservadas e sinalizadas perto do acesso e 5% do total de vagas do estacionamento para veículos que transportem pessoas idosas, reservadas e sinalizadas perto do acesso;

c) rebaixamento de calçadas com rampa acessível ou elevação da via para travessia de pedestre em nível;

d) calçadas sem barreiras nas proximidades da edificação;

e) todos os pavimentos devem permitir o acesso por pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida;

f) pelo menos um dos itinerários que comuniquem horizontal e verticalmente todas as dependências e serviços do edifício, entre si e com o exterior, deverá cumprir os requisitos de acessibilidade;

g) instalação de piso tátil direcional e de alerta;

h) corredores (área de circulação) com largura adequada e sem obstáculos;

i) o edifício deverá dispor, pelo menos, de um banheiro acessível exclusivo, ou de sanitários masculinos e femininos acessíveis, distribuindo-se seus equipamentos e acessórios de maneira que possam ser utilizados por pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida.

## **Aspectos Relacionados às Instalações Prediais**

### **Instalações Elétricas e Eletrônicas**

I - As instalações elétricas devem estar em perfeito estado de uso e de acordo com normas e padrões exigidos pela concessionária de energia elétrica e pelas repartições públicas locais competentes.

II - O imóvel deve possuir medição individual de energia elétrica para as áreas ofertadas por meio de relógio medidor.

III - As instalações elétricas deverão ser preferencialmente embutidas, podendo, em alguns locais, serem aparentes em eletrodutos ou canaletas de PVC.

IV - O projeto elétrico deve contemplar os seguintes itens:

- a) alimentação dos quadros da edificação derivada diretamente da entrada de energia;
- b) circuitos parciais e circuitos terminais de iluminação (interna e externa) e tomadas;
- c) circuitos preparados para rede estabilizada, para computadores, copiadoras, impressoras e servidores de rede;
- d) disjuntores tipo DR, de acordo com as exigências da Norma NBR 5.410;
- e) circuitos de iluminação de emergência;
- f) circuitos individuais para instalações dos aparelhos de ar condicionado;
- g) sistema de proteção contra descargas atmosféricas (SPDA);
- h) sistema de aterramento indicado para equipamentos eletrônicos sensíveis/microcomputadores, apresentando resistência máxima de 5 ohms, integrados com a malha de terra do sistema de força.

V - As instalações elétricas de baixa tensão (iluminação e tomadas) devem estar de acordo com as normas e os padrões exigidos pela concessionária de energia elétrica e atender às prescrições das Normas Técnicas da ABNT NBR n.º 5.410, NBR ISO/CIE 8995-1, NBR NM 280, NBR n.º 7.288, suas atualizações e demais normas correlatas.

VI - Os circuitos para tomadas de uso geral, tomadas de rede lógica e de iluminação deverão ser preferencialmente independentes entre si.

VII - Cada ambiente coletivo deverá possuir interruptor independente para ligar e desligar sua iluminação. O prédio inteiro deverá, também, possuir interruptor/chave geral que ligue e desligue toda a energia elétrica e que desligue e ligue integralmente cada um dos segmentos de circuito.

VIII - No dimensionamento do sistema elétrico do ambiente deverá estar incluída uma capacidade de expansão da carga futura de, no mínimo, 20%

IX - A carga para a copa deve levar em conta, no mínimo, a utilização de geladeira/freezer, cafeteira, bebedouro ou purificador de água e forno de micro-ondas.

X - A proponente deverá fornecer uma cópia dos projetos das instalações elétricas de baixa tensão, iluminação e tomadas e da rede de cabeamento estruturado aprovados, executados e em vigor nas instalações da edificação.

XI - O imóvel também deve contar com instalações de rede de cabeamento estruturado para telefonia e dados.

### **Instalações Hidrossanitárias**

I - As instalações hidrossanitárias deverão estar em perfeitas condições de uso, sem nenhum tipo de vazamento, trinca, quebra e com todos os acessórios necessários ao bom uso, devendo ser atestada a ausência de qualquer tipo de vazamento e a condição de

utilização das louças, metais e válvulas.

II - As instalações hidrossanitárias deverão guardar conformidade com a ABNT NBR 5626 e normas correlatas.

III - A caixa d'água, que também deverá estar em perfeitas condições de uso, deverá ser dimensionada para a ocupação prevista da população do edifício. O reservatório de água deve contar com capacidade suficiente para atendimento à sede por no mínimo 2 (dois) dias.

IV - O imóvel deve dispor de, no mínimo, 1 (uma) copa, equipada com pia, torneira, bem como 1 (uma) área de serviço com tanque e torneira.

V - Os banheiros devem contar com exaustão ou ventilação, por intermédio de janelas ou vãos que se comuniquem diretamente com espaços exteriores ou com áreas abertas.

VI - O imóvel deve dispor de drenos embutidos na alvenaria para equipamentos de ar-condicionado, dependendo do sistema de climatização.

### **Sistema de Refrigeração**

I - O imóvel deve comportar a instalação de aparelhos de ar-condicionado que serão instalados pela Polícia Judiciária Civil nos locais necessários, devendo apresentar a estrutura preparatória para a instalação, incluindo as instalações elétricas dimensionadas para essa finalidade.

### **Requisitos Ambientais**

I - O imóvel deverá possibilitar a instalação de luminárias e lâmpadas de alta eficiência e contar com janelas envidraçadas a fim de aumentar a luminosidade do ambiente.

II - Caso possível, as torneiras dos banheiros, cozinha e área de serviço devem ser do tipo temporizadas ou com sensores, ou, ainda, possuírem arejadores.

III - Os vasos sanitários também devem contar com caixa acoplada e descargas de acionamento duplo, com exceção das salas de custódia.

IV - Os sistemas e equipamentos instalados devem prezar pelo uso racional de água e energia elétrica.

### **Requisitos de Prevenção e Combate a Incêndio**

I - O imóvel deverá conter instrumentos de detecção e combate a incêndios com todos os equipamentos de segurança exigidos pelas normas vigentes e determinações do Corpo de Bombeiros, tais como sinalização de emergência, extintores, mangueiras, entre outros.

II - Também deverá ser apresentado o Atestado de Vistoria do Corpo de Bombeiros relativo ao imóvel caso as normas assim o exijam.

## **Requisitos Finais**

I - O imóvel deverá atender a todas as prescrições estabelecidas em leis federais e municipais, normas e padrões das concessionárias de serviços públicos de eletricidade, águas e telefonia e do Corpo de Bombeiros, bem como apresentar o respectivo “Habite-se” até a data do recebimento das chaves.

II - Circuito de cabeamento estruturado, conforme descrito nos itens abaixo:

a) O projeto e a instalação do cabeamento estruturado (Dados/Voz) serão elaborados e executados de acordo com as normas legais pertinentes (ABNT NBR), além das especificações exigidas pela Polícia Judiciária Civil;

b) A instalação deverá contemplar no mínimo 07 (sete) estações de trabalho.

c) O Cabeamento Estruturado deverá prover o compartilhamento de informações e de recursos de telecomunicações, por meio de tomadas distribuídas, sendo que cada tomada contenha dois pontos (dados/voz ou dados/dados);

d) A edificação deverá possuir infraestrutura (eletroduto independente com diâmetro mínimo de  $\varnothing 1"$  e arame-guia galvanizado) interligando a caixa de entrada de telecomunicações com a sala técnica para equipamentos, a fim de possibilitar a ligação da operadora de Internet, por meio de cabo de fibra ótica.

III - Todos os elementos construtivos e componentes físicos que integram a edificação deverão atender à legislação de uso e ocupação do solo e ao conjunto de normas urbanísticas.

IV - O locador deverá disponibilizar o imóvel no período de no máximo 60 dias, após a assinatura do contrato, prorrogável por igual período

V - O locador também deverá realizar manutenções corretivas relacionadas ao imóvel, quando decorrentes de seu processo construtivo e dos materiais empregados, bem como as decorrentes de eventuais vícios ou defeitos que venham a ser encontrados no imóvel, em conformidade com a Lei n.º 8.245/91.

VI - Quanto aos requisitos de habilitação, recomenda-se que o Edital contemple a necessidade de comprovação da regularidade fiscal do imóvel nos âmbitos federal, estadual e municipal, bem como a sua documentação quanto à propriedade e aprovação nos órgãos competentes.

## **3.2 Requisitos de sustentabilidade**

O imóvel locado deverá fundamentar-se no uso racional de recursos e equipamentos, de forma a evitar e prevenir o desperdício de insumos e materiais consumidos, bem como a geração de resíduos, além do desperdício de água e consumo excessivo de energia. Sempre que possível, fazer uso de energia renovável.

Apesar disso, algumas ações podem ser consideradas, tais como: as torneiras dos banheiros, cozinha e área de serviço devem ser do tipo temporizadas ou com sensores; os vasos sanitários também devem contar com caixa acoplada e descargas de acionamento duplo, com exceção das salas de custódia.

### **3.3 Requisitos normativos que disciplinam os serviços a serem contratados**

I- Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, Lei de Licitações e Contratos Administrativos;

II- Decreto Estadual nº 1.525/2022 – Regulamenta a Lei nº 14.133/2021, no âmbito da Administração Pública Estadual Direta, Autárquica e Fundacional do Estado de Mato Grosso;

III- Lei nº 8.245/1991; Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes (Lei do Inquilinato);

IV- Lei nº 13.146 de 06 de julho de 2015 Lei Brasileira de inclusão da pessoa com deficiência;

V- Portaria nº 343/2024/SESP/MT – Regulamenta o procedimento de consulta pública imobiliária prévia às contratações por inexigibilidade de licitação do art. 74, V da Lei 14.133/2021.

## **4. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES**

**Fundamentação:** Estimativas das quantidades a serem contratadas, acompanhadas das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, que considerem interdependências com outras contratações, de modo a possibilitar economia de escala. (Art. 18, § 1º, IV, da Lei nº 14.133/2021 e art. 35, IV, do Decreto Estadual nº 1.525/2022)

Conforme estabelecido no Documento de Formalização da Demanda, o objeto da contratação é a locação de um imóvel destinado a abrigar a Delegacia Especializada de Repressão ao Crime Organizado (DRACO), será situada no município de Sinop/MT. A estimativa da área mínima necessária foram realizadas com base nos parâmetros estabelecidos pela Portaria nº 343/2024/SESP/MT, Art. 2º, incisos I, II, III, IV, V, e VI, bem como pela Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022, Art. 5º, inciso V, alíneas “a” e “b”.

A área construída mínima foi estimada em aproximadamente 375 m<sup>2</sup>, com base na quantidade de servidores que estarão lotados na unidade policial. No entanto, para garantir um atendimento satisfatório à população, o imóvel deve incluir espaços para recepção, banheiros, garagem, estacionamento, cozinha com copa ou espaço para refeições, área de serviço, depósitos e área externa. Assim, a área total estimada pode

variar em até 20%, incluindo a área externa, para atender plenamente às necessidades operacionais da delegacia.

A contratação do imóvel por um período de 60 meses é considerada viável e necessária, considerando a continuidade dos serviços prestados à comunidade, a estabilidade administrativa, a eficiência econômica e a adaptação do espaço às necessidades específicas da delegacia. A localização fixa da DRACO é igualmente importante, pois oferece à comunidade um ponto de referência confiável, facilitando o acesso e fortalecendo a relação de confiança entre a instituição e os cidadãos.

Mudanças frequentes de endereço podem causar transtornos significativos tanto para a sociedade quanto para a Administração Pública. Esses transtornos incluem custos adicionais com desmobilização, desmontagem e transporte de móveis e equipamentos, além de despesas com a restauração do imóvel, como pintura e reparos nas instalações hidráulicas e elétricas, conforme previsto no art. 5º, VI, da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022.

Item	Descrição	Unidade	Quantidade
1	Locação de Imóvel situado na área central de Sinop para abrigar a Delegacia Especializada de Repressão ao Crime Organizado de Sinop/MT e região. Com área útil entre 392,50 m².	mês	60

## 5. LEVANTAMENTO DE MERCADO E JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DO TIPO DE SOLUÇÃO A CONTRATAR

**Fundamentação:** Levantamento de mercado, que consiste na análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar. (Art. 18, § 1º, V, da Lei nº 14.133/2021 e art. 35, V, do Decreto Estadual nº 1.525/2022)

De acordo com o artigo 10 da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022, os órgãos devem realizar o chamamento público com o objetivo de prospectar no mercado imóveis disponíveis. O referido artigo dispõe:

*IN SEGES/ME Nº 103/2022:*

*Art. 10. Os órgãos ou as entidades deverão realizar o chamamento público com o objetivo de prospectar no mercado imóveis disponíveis para locação que atendam às necessidades definidas no ETP.*

Adicionalmente, conforme o artigo 1º da Portaria nº 343/2024/SESP/MT, a locação de imóveis no âmbito da Secretaria de Segurança Pública do Estado de Mato Grosso (SESP/MT) deve ser precedida de consulta pública, conforme se lê:

*Art. 1º A compra ou locação de imóvel urbano no âmbito da Secretaria de Segurança Pública sem licitação em razão da inexigibilidade do art. 74, V da Lei Federal 14.133/2021 deverá ser precedida de consulta pública regulamentada nesta portaria*

Levando-se em conta as características do objeto a ser contratado, o mercado apresenta o chamamento público como a melhor opção para identificar e escolher um imóvel para a instalação de uma delegacia. Isso se deve à necessidade de uma análise detalhada das opções disponíveis no mercado, levando em conta fatores como localização, custo, infraestrutura e as necessidades específicas da instituição. Este levantamento visa justificar a escolha da locação de um imóvel em comparação com outras modalidades, como a compra ou a construção de um novo espaço.

## **5.1. Análise de contratações similares em outros órgãos ou entidades**

Em 2024, diversos órgãos optaram pelo chamamento público devido à conveniência e à eficácia do processo, como demonstram os exemplos a seguir:

**Município de Salvador:** A Secretaria de Gestão de Salvador publicou editais para a locação de imóveis que servirão como sedes para unidades públicas, como conselhos tutelares. CHAMAMENTO PÚBLICO - SEMGE nº 009/2024 - PROC: 134831/2024

**Município de Marechal Cândido Medianeira, Paraná:** Edital nº 02/2024 para a locação de um imóvel destinado à instalação da Agência da Previdência Social.

**Embaixada do Brasil em Seul:** Edital nº 01/2024 para a locação de imóvel para abrigar a sede da embaixada.

**Agência Estadual de Meio Ambiente (CPRH) em Recife, Pernambuco:** Edital nº 001/2024 para a locação de parte de um terreno para uso temporário.

**CELESC Distribuição S.A. em Santa Catarina:** Edital nº 001/2024 para a locação de um imóvel que servirá como unidade de distribuição de energia elétrica.

**Ministério da Economia:** Em 2024, o Ministério da Economia publicou um edital para a locação de um imóvel em Brasília, destinado à instalação de novos escritórios de apoio às suas atividades. CHAMAMENTO PÚBLICO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL Nº 33/2024.

**Departamento de Polícia Federal:** Publicou edital para a locação de imóvel locação de imóvel na cidade de Porto Velho/RO, destinado a abrigar futuras instalações da nova sede da Superintendência Regional da Polícia Federal. Edital de Concorrência Eletrônica nº 90001/2024.

### **Comprovação da Inexistência de outros imóveis do Estado de Mato Grosso**

Conforme a Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022 e a Orientação Normativa AGU nº 68, de 29 de maio de 2020, o órgão deve comprovar a inexistência de imóveis públicos vagos, bem como a inviabilidade de compartilhamento de imóveis com outros órgãos.

Com o objetivo de atender às exigências legais, foram adotadas as seguintes providências:

Em pesquisa no Sistema de Disponibilização de Bens (SIDBENS) da SEPLAG, não foi encontrado nenhum imóvel do Estado de Mato Grosso que pudesse abrigar a Delegacia Especializada de Repressão ao Crime Organizado no Município de Sinop/MT.

Realizado um levantamento na Prefeitura Municipal de Sinop/MT, onde foi informado pelo órgão competente que não há imóvel público disponível para abrigar a Delegacia

### **ANÁLISE DA SOLUÇÃO**

Considerando a ausência de imóveis públicos disponíveis, a falta de informações sobre a existência de um imóvel único adequado para locação pela Administração, e a ausência de conhecimento sobre a oferta de múltiplos imóveis no mercado que atendam às necessidades da Polícia Civil do Estado de Mato Grosso, o chamamento público, conforme previsto na IN nº 103/2022 da SEGES e na Orientação Normativa AGU nº 68, surge como a alternativa mais adequada para prospectar imóveis disponíveis que possam atender às exigências estabelecidas neste Estudo Técnico Preliminar, pois a construção não seria uma opção vantajosa para a administração.

## **6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO**

**Fundamentação:** Estimativa do valor da contratação, acompanhada dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, que poderão constar de anexo classificado, se a administração optar por preservar o seu sigilo até a conclusão da licitação (Art. 18, § 1º, VI, da Lei nº 14.133/2021 e art. 35, VI, do Decreto Estadual nº 1.525/2022).

A estimativa de preços da contratação pelo período de 60 (sessenta) meses é de R\$ 1.437,727,20 (Um milhão quatrocentos e trinta e sete mil, setecentos e vinte e sete reais e

vinte centavos) levando em consideração a média do preço cobrado pela locação do m<sup>2</sup>, na cidade de Sinop/MT.

LEVANTAMENTO DE MERCADO IMOBILIÁRIO EM SINOP-MT						
Item	Descrição	Bairro	Área Construída m <sup>2</sup>	Aluguel (R\$)	Valor do m <sup>2</sup> (R\$)	Imobiliária
1	Ponto comercial - Rua das Aroeiras nº519,	Setor comercial	455,00m <sup>2</sup>	19.000,00	41,75	TOZI IMÓVEIS
2	Salão Comercial Avenida dos Tarumãs, 586	Setor Comercial	400,00m <sup>2</sup>	33.000,00	82,50	OLS Imobiliária
3	Casa Comercial Rua Dos Guarujus nº194 ,	Jardim Oliveiras	280,00m <sup>2</sup>	10.000.00	35,71	TOZI IMÓVEIS
4	Casa Locação – Centro de Sinop	Centro de Sinop	534,00m <sup>2</sup>	45.000,00	84,26	Imobiliária Centro Oeste
Média por m <sup>2</sup>		R\$ 61,05 / m <sup>2</sup>				

Item 1

## Ponto Comercial Setor Comercial Sinop, Código 7858

Fotos

Vídeo

Mapa

Salvar Favorito

Compartilhar no Whatsapp



Aluguel  
**R\$ 19.000,00**

6 banheiros

455m² privativo

Galeria com doze salas para locação

Saiba mais sobre o imóvel

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de mais informações sobre o imóvel: Ponto Comercial Setor Comercial Sinop, Código: 7858

Ao clicar em enviar você está concordando com nossa política de privacidade

Não sou um robô



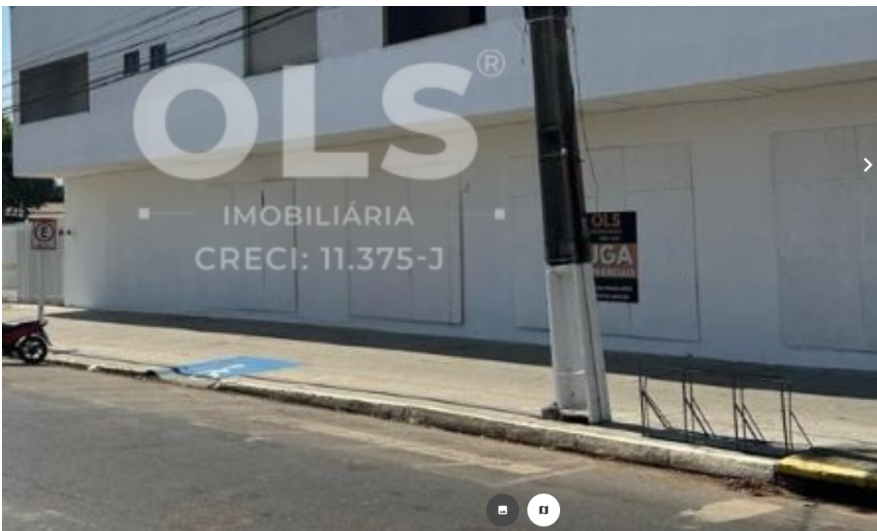
Enviar mensagem

Atendimento  
Por Whatsapp

Tozi Imóveis  
(66) 3531-7222

Comparar  
Imóveis Favoritos

### Item 2



PARA ALUGAR 1 ano atrás

### Comercial sala para alugar no Setor Comercial, Sinop

R\$ 33.000,00/mês

Início > Sinop > Setor Comercial > Avenida dos Tarumãs, 586  
Cod: 27

Características

ALUGUEL  
**R\$ 33.000,00**

Área total: 400 m²  
Área útil: 400 m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio



### Item 3

### Casa Comercial Jardim Oliveiras Sinop, Código 7049



Aluguel  
**R\$ 10.000,00**

3 banheiros Imóvel para locação  
280m² privativo

01 Sala Medindo aproximadamente 127,80 M²  
01 Banheiro social

#### Saiba mais sobre o imóvel

Nome  
E-mail  
Telefone

Olá, gostaria de mais informações sobre o imóvel: Casa Comercial Jardim Oliveiras Sinop, Código: 7049

Ao clicar em enviar você está concordando com nossa política de privacidade

Não sou um robô

Enviar mensagem

### Item 4

Home - Imóveis - Locação - Casa para locação no CENTRO em Sinop/MT

### Casa para locação no CENTRO em Sinop/MT

CENTRO - SINOP - MT  
Última Atualização: 24/03/2025

**VALOR**  
Locação  
**R\$ 45.000,00**

**INFORMAÇÕES**  
1 Sala(s)  
REF: MI 00375 UTILIZAÇÃO: Usado  
PESFIL: Residencial/Comercial CONSTRUÇÃO: 334.00 m²

**FALE COM O ANUNCIANTE**  
MOREAU IMÓVEIS  
Moreau Imóveis  
CRECI: J-14.487  
Sinop/MT  
TELEFONES  
(66) 2102-5232  
(66) 9 9987-1417  
Contato Por Whatsapp  
Quero Saber Mais Informações  
Agendar Visita

**IMÓVEIS RELACIONADOS**  
GALPÃO PARA LOCAÇÃO NO CENTRO EM SINOP/MT R\$ 45.000,00  
APARTAMENTO PARA LOCAÇÃO NO CENTRO EM SINOP/MT R\$ 3.700,00  
CASA PARA LOCAÇÃO NO CENTRO EM SINOP/MT R\$ 6.500,00  
SALA COMERCIAL PARA LOCAÇÃO NO CENTRO EM SINOP/MT R\$ 7.500,00  
APARTAMENTO PARA LOCAÇÃO NO CENTRO EM SINOP/MT

Fale com o anunciante

Para elaborar a estimativa do valor real da contratação, devemos considerar diversos aspectos, como localização, custos de investimento e preço de mercado. É importante ressaltar que o valor final será confirmado somente após a avaliação do imóvel pela SINFRA. Esta análise inicial é essencial para a estimativa orçamentária da contratação.

### Análise de Locação

A locação de imóveis oferece várias vantagens em comparação à compra ou construção. A pesquisa de mercado identificou diversas opções de imóveis adequados para a instalação de uma delegacia, com características que atendem às necessidades operacionais e de segurança da instituição. Além disso, a locação proporciona maior flexibilidade quanto à duração do contrato, permitindo que a delegacia se adapte a mudanças na demanda ou na população atendida.

#### **Custos e Investimentos**

Os custos iniciais associados à locação de um imóvel são geralmente menores do que os da aquisição. A compra de um imóvel envolve despesas elevadas, como impostos, taxas de escritura e custos de manutenção a longo prazo. Em contraste, a locação permite a alocação de recursos financeiros para outras áreas prioritárias da delegacia, como equipamentos, tecnologia e capacitação de pessoal

#### **Localização Estratégica**

A pesquisa de mercado revelou imóveis disponíveis em localizações estratégicas, com fácil acesso à população e proximidade de vias principais, transporte público e outras instituições relevantes. A escolha de um imóvel bem localizado é crucial para otimizar o atendimento ao cidadão e facilitar a atuação da polícia.

### **Comparativo com Outras Modalidades**

#### **Compra de um Imóvel:**

Embora a compra possa ser vista como um investimento a longo prazo, ela implica em altos custos financeiros e obrigações de manutenção. Além disso, compromete recursos financeiros elevados e não permite uma adaptação rápida a mudanças nas necessidades.

#### **Construção de Novo Imóvel:**

A construção de um novo imóvel envolve um longo processo de planejamento, aprovação e execução, exigindo um investimento significativo. O tempo necessário para a conclusão prejudica a instalação, que é necessária com urgência.

#### **Vantagens na locação do imóvel:**

Além das vantagens já mencionadas como flexibilidade contratual, menores custos iniciais e localização estratégica, podemos destacar outros benefícios importantes na locação do imóvel, especialmente no contexto de instituições públicas que demandam agilidade e eficiência:

## 1. Redução de Riscos Financeiros e Imobiliários

- Evita a desvalorização do imóvel (risco de mercado imobiliário).
- Não há preocupação com oscilações no valor do patrimônio.
- Elimina custos com reformas estruturais ou adequações pesadas, pois o locador muitas vezes assume parte dessas despesas.

## 2. Agilidade na Implementação

- Permite ocupação imediata do espaço, sem burocracias longas como licitações para compra ou processos de construção.
- Ideal para demandas urgentes (como no caso de uma delegacia que precisa ser instalada rapidamente).

## 3. Manutenção e Reparos Facilitados

- Em muitos contratos, o proprietário é responsável por reparos estruturais e manutenção predial, reduzindo custos operacionais para o locatário.
- A delegacia pode focar seus recursos em atividades-fim, sem se preocupar com gastos inesperados em infraestrutura.

## 4. Escalabilidade e Adaptação

- Facilidade para mudar de local se houver necessidade de expansão ou realocação estratégica.
- Possibilidade de ajustar o tamanho do imóvel conforme a demanda (ex.: renovar o contrato em um espaço maior ou menor).

## 5. Menor Burocracia em Comparação à Compra

- Processos de locação costumam ser mais simples do que transações de compra ou construção que envolvem registros, impostos, projetos.

## 6. Teste do Local Antes de uma Decisão Definitiva

- Permite avaliar se a localização atende plenamente às necessidades antes de decidir por uma compra futura (caso seja uma opção).

## Conclusão

A locação é especialmente vantajosa para órgãos públicos que precisam de flexibilidade, redução de custos iniciais e rapidez na operação. No caso da delegacia, esses fatores

são essenciais para garantir um funcionamento ágil e eficiente, sem comprometer grandes recursos orçamentários imediatos.

Descrição do imóvel a ser contratado:

Descrição	Valor mensal	Valor Total (60 meses)
Locação de Imóvel situado na área central de Sinop para abrigar a Delegacia Especializada de Repressão ao Crime Organizado de Sinop/MT. Com área útil entre 392,50 m <sup>2</sup> e 470,40 m <sup>2</sup> .	R\$ 23.962,12	R\$ 1.437,727,20

## 7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A área prevista para contratação, bem como os requisitos arquitetônicos e construtivos, estão detalhados neste ETP. Esses pressupostos foram elaborados de acordo com a Lei 14133/2021, o Decreto Estadual 1.525/2022 e a PORTARIA Nº 343/2024/SESP/MT, que Regulamenta o procedimento de consulta pública imobiliária prévia às contratações.

A Lei 8.245/1991 com a alteração dos artigos 4º e 54-A, regulamenta os modos de locação de imóveis e exige que o órgão justifique a escolha de um dos modelos, demonstrando a vantagem e a viabilidade jurídica e econômica da solução escolhida em comparação com os demais modelos ou com a aquisição ou continuidade de uso de imóvel da Administração. Senão vejamos:

A locação de imóveis pode assumir diferentes formas, cada uma com características específicas que atendem a diferentes necessidades. Entre essas formas, destacam-se a locação com facilities, a locação tradicional e a locação built to suit (BTS). A locação com facilities é um modelo onde, além do aluguel do espaço físico, o locador oferece uma gama de serviços adicionais, como manutenção predial, segurança, limpeza e até recepção e administração. Este modelo visa fornecer uma solução integrada, aliviando o locatário das preocupações operacionais e permitindo que se concentre em suas atividades principais.

Por outro lado, a locação tradicional refere-se ao arrendamento do imóvel onde o locatário assume a responsabilidade pela manutenção e gestão do espaço. Nesse caso, o contrato de locação define apenas o valor do aluguel e as responsabilidades básicas, deixando a cargo do locatário a gestão de custos e operações do imóvel, como água, energia,

telefonia e manutenção.

A locação built to suit (BTS) é um modelo em que o imóvel é projetado e construído especificamente de acordo com as necessidades do locatário. O locador desenvolve o projeto e realiza a construção, e após a conclusão, o locatário ocupa o imóvel por um período geralmente mais longo. Esse modelo é ideal para empresas que requerem um espaço personalizado e estão dispostas a comprometer-se com um contrato de locação mais extenso, evitando assim os custos e responsabilidades da construção.

Considerando que a área construída será entre 392,50 m<sup>2</sup> e 470,40 m<sup>2</sup>, não se vislumbra que seja viável a Locação com facilities ou a Locação built to suit - BTS, por diversos motivos, entre eles:

a) Flexibilidade: Com a locação tradicional, há mais flexibilidade em termos de espaço físico e serviços acessórios. Detém-se o poder de escolha dos serviços específicos de acordo com suas necessidades e alterá-los conforme necessário ao longo do tempo. Em um contrato de BTS, as condições são geralmente mais fixas, pois o imóvel é construído ou reformado de acordo com as especificações do locatário antes da locação.

b) Custo inicial menor: Com a locação tradicional, geralmente não é necessário fazer um grande investimento inicial para adquirir ou construir um imóvel, considerando que a Polícia Civil - MT não possui orçamento suficiente para um investimento inicial.

c) Menos risco: Alugar um espaço existente em vez de construir ou reformar um imóvel reduz o risco associado ao desenvolvimento imobiliário. Projetos de construção podem enfrentar atrasos, custos imprevistos e outros desafios.

d) Tempo de ocupação mais rápido: Com a locação tradicional, você pode ocupar o espaço mais rapidamente, pois não precisa esperar pela construção ou reforma do imóvel.

e) Menos responsabilidades: Em uma locação tradicional, o locador geralmente é responsável pela manutenção do prédio e pelas despesas associadas. Em um contrato de BTS, o locatário pode ter mais responsabilidades em termos de manutenção e operação do imóvel, dependendo dos termos do contrato.

De acordo com um breve levantamento de mercado, nota-se que o município possui alta oferta de imóveis que se aproximam das características necessárias para utilização da Delegacia Especializada de Repressão ao Crime Organizado. Considerando o cenário apresentado e as vantagens detalhadas anteriormente, optou-se pela adoção do modelo de locação TRADICIONAL. Esta escolha será feita de acordo com os procedimentos e normas usualmente seguidos na contratação desse tipo de locação.

Além disso, é necessário considerar a viabilidade de adaptar um imóvel que não atenda plenamente a todos os critérios estabelecidos no documento. Essa adaptação pode ser realizada pelo locatário para atender às suas necessidades específicas. Assim, admite-se a possibilidade de negociar com o proprietário do imóvel para ajustar as condições e

requisitos, visando obter a proposta mais vantajosa e adequada.

Considerando a adoção do modelo de locação tradicional, será escolhido um regime de locação sem investimentos por parte da Administração Pública, com prazo de vigência de 60 (sessenta) meses, conforme previsto no art. 9º, inciso I, da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022

É importante ressaltar que o contrato poderá ser prorrogado por igual período conforme art.7 da Lei nº 14.133/2021, estando de acordo ambas as partes. Para que a prorrogação seja válida, é necessário que esteja prevista no edital e que a autoridade competente confirme que as condições e os preços continuam vantajosos para a Administração. Além disso, é permitido negociar com o contratado ou optar pela extinção do contrato sem custos para qualquer uma das partes envolvidas.

A Lei de Licitações nº 14.133/2021 passou a contemplar a compra ou locação de imóveis como uma situação em que a licitação pode ser dispensada. De acordo com o artigo 74, inciso V, a licitação é considerada inexigível quando a competição é inviável, especialmente nos casos em que a “aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha específica.” Portanto, quando as características únicas de um imóvel, tanto em termos de suas instalações quanto de sua localização, tornam impossível a competição entre fornecedores, a licitação pode ser dispensada.

Na Lei de Licitações, a justificativa para a inexigibilidade envolvendo a locação do imóvel dependerá da motivação quanto aos seguintes requisitos (art. 74, § 5º):

*I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação e dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e prazo de amortização dos investimentos;*

*II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;*

*III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.*

É incomum que um único imóvel atenda completamente às necessidades específicas da Administração Pública, o que, se fosse o caso, indicaria a inviabilidade de competição e justificaria a inexigibilidade de licitação. Na prática, é mais frequente que um conjunto de imóveis seja capaz de atender aos requisitos estabelecidos pelo poder público, permitindo, assim, a competição entre diferentes ofertas.

De acordo com o artigo 51 da Lei nº 14.133/2021, a locação de imóveis deve obrigatoriamente ser precedida de um processo licitatório. Além disso, é necessário realizar uma avaliação prévia do imóvel, considerando o seu estado de conservação, os custos associados a possíveis adaptações e o prazo necessário para amortizar os investimentos exigidos. No entanto, é importante observar a ressalva prevista no inciso V

do caput do artigo 74 da mesma lei, que pode permitir a dispensa de licitação em circunstâncias específicas.

A análise desses dispositivos legais sugere que, ao adotar o regime jurídico da Lei nº 14.133/2021, a Administração Pública não pode simplesmente optar pela locação de um imóvel sem realizar um processo licitatório, mesmo quando há vários imóveis disponíveis que atendem às condições desejadas. A escolha do imóvel deve ser feita por meio de um processo licitatório, garantindo a obtenção da melhor proposta e assegurando a transparência e a competitividade na contratação.

Considerando que foi adotado o modelo de locação tradicional, que envolve requisitos de contratação de baixa complexidade, conclui-se que não há necessidade de contratar um serviço de assessoria técnica para a modelagem econômico-financeira e suporte à realização do processo licitatório.

## **8. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO**

**Fundamentação:** Justificativas para o parcelamento ou não da solução. (Art. 18, § 1º, VIII, da Lei nº 14.133/2021 e art. 35, VIII, do Decreto Estadual nº 1.525/2022)

Não aplicável, devido às características do objeto a ser contratado, que é um item único e indivisível. A natureza da locação do imóvel exige que a contratação seja realizada de forma unificada, sem a possibilidade de parcelamento.

Deste modo, é tecnicamente inviável dividir a solução, ao contrário da aquisição de um bem, onde é possível financiar ou parcelar a compra, a locação de um imóvel envolve o pagamento de um direito de uso temporário, e não a aquisição do ativo. Assim, a impossibilidade de parcelamento está de acordo com a natureza do contrato de locação.

## **9. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS**

**Fundamentação:** Demonstrativo dos resultados pretendidos em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis. (inciso IX do § 1º do Art. 18, § 1º, IX, da Lei nº 14.133/2021 e art. 35, IX, do Decreto Estadual nº 1.525/2022)

Com a implementação da solução de locação, espera-se criar um ambiente de trabalho ideal para os servidores e proporcionar um atendimento de qualidade aos usuários externos. A nova sede será um local seguro e bem estruturado, adequado para os atendimentos policiais, em uma localização estratégica que favorece o acesso do público

em geral. Além disso, a solução se mostra vantajosa para a Administração Pública, promovendo conveniência, economicidade e eficiência na prestação dos serviços, contribuindo para o cumprimento eficaz das atribuições do órgão.

## **10. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO**

**Fundamentação:** Providências a serem adotadas pela administração previamente à celebração do contrato, inclusive quanto à capacitação de servidores ou de empregados para fiscalização e gestão contratual ou adequação do ambiente da organização; (inciso X do § 1º do art. 18 da Lei nº 14.133/2021 e art. 35, X, do Decreto Estadual nº 1.525/2022).

Destacam-se, dentre as providências a serem adotadas prévias à celebração do contrato, a realização do chamamento público abordado neste Estudo Técnico Preliminar, que é essencial para garantir o êxito da solução proposta.

Administração deve ainda adotar as seguintes providências antes da celebração do contrato de locação:

**Elaboração do Contrato:** Redigir o contrato de locação em conjunto com o locador, com o objetivo de abrigar a Delegacia Especializada de Repressão ao Crime Organizado Sinop/MT. O contrato deve incluir detalhes como o prazo de locação, o prazo para entrega do imóvel, e as reformas ou adaptações necessárias que serão de responsabilidade do locador.

**Avaliação do Imóvel:** Providenciar a elaboração de um laudo de avaliação do imóvel, garantindo que o valor da locação esteja compatível com o mercado e que o imóvel atenda às necessidades da Delegacia.

**Documentação e Publicação:** Assegurar que toda a documentação necessária para a locação esteja regularizada. Além disso, deve-se providenciar a publicação do extrato do contrato no Diário Oficial, em conformidade com as exigências legais.

**Reformas e Adequações:** Às reformas e adequações necessárias no imóvel serão de responsabilidade do locador e deverão ser realizadas conforme as especificações acordadas no contrato, garantindo que o imóvel esteja em plenas condições de uso para a finalidade proposta.

## **11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES**

**Fundamentação:** Contratações correlatas e/ou interdependentes. (Art. 18, § 1º, XI, da Lei nº 14.133/2021 e art. 35, XI, do Decreto Estadual nº 1.525/2022)

Não há contratações correlatas ou interdependentes para a solução apresentada neste estudo, trata-se de procedimento autônomo, independente de outras contratações, não dependendo de qualquer outro processo licitatório para que possa surtir seus efeitos.

## **12. DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS**

**Fundamentação:** Descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras, incluídos requisitos de baixo consumo de energia e de outros recursos, bem como logística reversa para desfazimento e reciclagem de bens e refugos, quando aplicável. (Art. 18, § 1º, XII, da Lei nº 14.133/2021 e art. 35, XII, do Decreto Estadual nº 1.525/2022)

A pretensa contratação de locação do imóvel para abrigar a unidade policial não implica em impactos ambientais ou qualquer tipo de poluição ou dano ambiental.

***Impacto Ambiental :*** *Qualquer alteração das propriedades físico-químicas e biológicas do meio ambiente, causada por qualquer forma de matéria ou energia resultante das atividades humanas que, direta ou indiretamente, afetam a saúde, a segurança e o bem-estar da população, as atividades sociais e econômicas, a biota, as condições estéticas e sanitárias do meio ambiente, enfim, a qualidade dos recursos ambientais.*

A eventual adequação do imóvel, para atendimento às exigências do Termo de Referência e as necessidades da Polícia Civil, considera possíveis intervenções físicas, tais como: reforma, reparos, demolições, ou instalações novas e complementares, com uso de produtos e materiais geradores de resíduos da construção civil.

***Resíduos da construção civil:*** *são os provenientes de construções, reformas, reparos e demolições de obras de construção civil, e os resultantes da preparação e da escavação de terrenos, tais como: tijolos, blocos cerâmicos, concreto em geral, solos, rochas, metais, resinas, colas, tintas, madeiras e compensados, forros, argamassa, gesso, telhas, pavimento asfáltico, vidros, plásticos, tubulações, fiação elétrica etc., comumente chamados de entulhos de obras, caliça ou metralha;*

O locador deverá observar a legislação Federal, Estadual e Municipal sobre o aspecto de geração e destinação de resíduos, bem como práticas sustentáveis na construção civil. Destacamos:

- Resolução 307 - CONAMA - Os resíduos da construção civil não poderão ser dispostos em aterros de resíduos domiciliares, em áreas de "bota fora", em encostas, corpos d'água, lotes vagos, e em áreas protegidas por Lei;
- Necessidade de Atendimento às normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e CETESB, sobre resíduos sólidos.

### 13. MAPA DE RISCOS

O mapa de risco da contratação será retratado no tópico abaixo, por meio do documento elaborado para a identificação dos principais riscos que permeiam o procedimento, contendo as ações de controle, prevenção e mitigação de impactos, materializando-se no mapa de risco da contratação.

Impacto	3 - Médio	6 - Alto	9 - Alto
	2 - Baixo	4 - Médio	6 - Alto
	1 - Baixo	2 - Baixo	3 - Médio
	Probabilidade		

#### Fase – Planejamento

Risco	Prob.	Descrição do impacto	Risco(PX)	Consequência	Ações Preventivas Responsável	Ações de contingência Responsável
-------	-------	----------------------	-----------	--------------	-------------------------------	-----------------------------------

Demora na contratação de outro imóvel	4-Médio	6- Alto	9- Alto	Não ter imóvel para instalar a Delegacia	Montar equipe qualificada para instrução processual	Instruir o ETP e o TR em estrita aderência às disposições das normativas aplicadas à contratação; Refazer e ajustar os documentos, de acordo com as ponderações feitas pela autoridade competente; e Conhecimento do escopo por parte da área demandante.
Falta de dotação orçamentária	1- Baixo	4-Médio	6- Alto	Fracasso na instrução processual	Prever no PTA	Garantir a dotação orçamentária junto a Gerência de Orçamentos - NGER
Falta de Habilitação jurídica do licitante	4- Médio	4-Médio	4-Médio	Não contratação do locador	Evitar exigências em excesso	Evitar exigências em excesso

#### 14. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Considerando a ausência de um imóvel próprio e adequado para a instalação da Delegacia Especializada de Repressão ao Crime Organizado de Sinop/MT. Trata-se de contratação nova, uma vez que a (DRACO) em Sinop/MT, foi criada recente por meio do Decreto nº 1.193, de 23 de dezembro de 2024, e ainda não possui sede, é imperativo prosseguir com o processo de locação de um imóvel.

Atualmente, o Estado não dispõe de um imóvel próprio e adequado para a instalação dessa unidade especializada. Embora a construção de um imóvel específico fosse a solução ideal para atender plenamente a essa demanda, a urgência em oferecer um atendimento adequado a esse público vulnerável, aliada à indisponibilidade orçamentária para a construção, torna a locação a alternativa mais viável e realista.

A locação de um imóvel já existente, que atenda aos requisitos necessários, apresenta um menor impacto financeiro imediato em comparação com a construção, que exigiria tempo e recursos substanciais. Dessa forma, a locação surge como a opção mais prática e econômica no cenário atual. A criação e o funcionamento da Delegacia Especializada de Repressão ao Crime Organizado são de suma importância para a promoção da justiça e proteção dos direitos dessa população, justificando a urgência na obtenção de um espaço adequado para suas operações.

Portanto, considerando as especificações, condições e justificativas apresentadas, a contratação do imóvel para locação se mostra adequada e essencial para atender às necessidades institucionais e sociais prementes.

Elaborado por:

**RAFAEL PAULO FONTOURA SILVA**

Investigador de Polícia

Coordenador de Apoio Logístico e Operacional da PJC-MT

**GISLANE TRIVELLATO GRASSI**

Escrivã de Polícia

Gerência de Contratos e Serviços

**EDSON SÓCRATES DE ARRUDA E SILVA**

Investigador de Polícia

Gerência de Contratos e Serviços