

## **ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR**

**Processo Administrativo SIGADOC:** PJC-PRO-2024/10614

**ÓRGÃO:** SESP

**Número da Unidade Orçamentária:** Polícia Judiciária Civil

**Unidade Administrativa Demandante:** AQ\_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.

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

Prospecção do mercado imobiliário para locação de imóvel com a finalidade de abrigar a CORREGEDORIA GERAL DA POLÍCIA JUDICIÁRIA CIVIL, localizada no município de Cuiabá-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 Corregedoria Geral da Polícia Judiciária Civil de Mato Grosso, assegurando um espaço adequado para o funcionamento das atividades relacionadas ao controle e orientação da atividade policial, atuando como órgão preventivo e de controle interno das atividades operacionais e a conduta praticadas por policiais civis em desfavor da sociedade do Estado de Mato Grosso.

### **III - CLASSIFICAÇÃO QUANTO AO SIGILO DESTES DOCUMENTOS**

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)

A presente demanda visa à contratação urgente de um novo imóvel para sediar a Corregedoria Geral da Polícia Judiciária Civil de Mato Grosso (CORREGEPOL). Atualmente, a sede está localizada na Rua Esmeralda, nº 669, Bairro Bosque da Saúde, Cuiabá/MT, em um prédio com três pavimentos, que abriga diversas áreas essenciais, como gabinetes, cartórios, núcleo operacional, recepção, arquivo, entre outros.

Contudo, o imóvel atual apresenta diversas limitações que não tangem a acessibilidade. Não há rampas, elevadores, pisos táteis para deficientes visuais ou banheiros adaptados para Pessoas com Deficiência (PCD), o que torna o local inadequado para o atendimento de pessoas com mobilidade reduzida. Há registros de servidores que precisaram ser alocados no piso térreo para não conseguirem subir escadas, devido à falta de infraestrutura acessível. Adicionalmente, houve casos de atendimento ao público idoso, gestantes e cadeirante que tiveram seu acesso aos serviços (realização de denúncias, oitivas, audiências, etc) prejudicado pela ausência de estruturas adequadas e o acesso limitado, dada a ausência de meios estruturais destinados à locomoção.

Além das questões de acessibilidade, o imóvel enfrentou graves problemas estruturais, como rachaduras nas paredes, sobrecargas na rede elétrica, infiltrações que provocam mofo, pisos cedendo e uma piscina inutilizada cuja manutenção é protegida pelos servidores. Estas condições comprometem a segurança, o conforto e a salubridade do ambiente, prejudicando a eficiência dos serviços e se mostrado inadequado para comportar um órgão público do porte da Corregedoria-Geral da PJC, visto a falta de espaço do imóvel e a necessidade de alocar confortavelmente os servidores e os equipamentos da unidade.

A falta de espaço no imóvel afeta o desempenho das atividades da CORREGEPOL. O estacionamento disponível é restrito a seis vagas destinadas a viaturas, sem espaço suficiente para o público em geral. As vagas de estacionamento no entorno também são escassas, devido à localização em uma área residencial que agora concentra hospitais, clínicas, farmácias e outros estabelecimentos

Destarte, considerando que esta unidade destina-se ao público em geral, torna-se imperativo garantir um local adequado, com instalações sanitárias apropriadas, iluminação, ventilação, conservação, privacidade, salubridade, limpeza e acessibilidade mínima em todos os ambientes, de modo a assegurar um atendimento digno e individualizado.

## 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/24, conforme o **ID nº 24.03.3.118**, 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 contínua, podendo ser prorrogado. Isso se justifica pela necessidade de assegurar a continuidade das atividades da Corregedoria Geral da Polícia Judiciária Civil de Mato Grosso, 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**

Com efetivo atual de 55 servidores, entre Delegados, Escrivães e Investigadores de Polícia, incluindo estagiários de graduação e pós-graduação, vigilantes e pessoal destinado à limpeza e conservação do imóvel.

#### **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 um total de 55 servidores, constituído por 07 (sete) Delegados de Polícia, 12 (doze) Escrivães de Polícia, 20 (vinte) Investigadores de Polícia, 05 (cinco) Estagiários de Pós-graduação e 03 (três) Estagiário de Graduação, 02 (dois) Residente Técnico, 04 (quatro) vigilantes e 02 (dois) pessoal destinado à limpeza e conservação do imóvel.

| <b>POPULAÇÃO DA CORREGEDORIA GERAL DA POLÍCIA JUDICIÁRIA CIVIL/MT - CORREGEPOL</b> |                                  |                               |
|--|----------------------------------|-------------------------------|
| <b>FORÇA DE TRABALHO</b>   | <b>TIPO DE POSTO DE TRABALHO</b> | <b>QUANTIDADE DE SERVIDOR</b> |
| DELEGADO   | posto de trabalho integral       | 7                             |
| INVESTIGADOR   | posto de trabalho integral       | 20                            |
| ESCRIVÃO   | posto de trabalho integral       | 12                            |
| ESTAGIÁRIOS  | posto de trabalho reduzido       | 10                            |
| VIGILANTE  | posto de trabalho integral       | 4                             |
| PESSOAL DESTINADO À LIMPEZA E CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL.                               | posto de trabalho integral       | 2                             |
| <b>TOTAL DE POSTOS COMPUTÁVEIS</b>   |                                  | <b>55</b>                     |

### **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 SALAS | METRAGEM ESTIMADA EM M <sup>2</sup> | METRAGEM TOTAL | OBSERVAÇÕES   |
| <b>ÁREA INTERNA</b>             |               |                                     |                |   |
| GABINETE DELEGADO               | 7             | 20                                  | 140            |   |
| CARTÓRIOS                       | 12            | 20                                  | 240            |   |
| SALA INVESTIGAÇÃO               | 1             | 40                                  | 40             |   |
| RECEPÇÃO                        | 1             | 40                                  | 40             |   |
| NÚCLEO DE INTELIGÊNCIA          | 1             | 35                                  | 35             |   |
| CHEFE DE OPERAÇÕES              | 1             | 20                                  | 20             |   |
| ESTAGIÁRIOS                     | 2             | 09                                  | 18             |   |
| BANHEIRO PCD                    | 2             | 10                                  | 20             | Observando-se exigência relativas à acessibilidade  |
| BANHEIRO MASCULINO              | 2             | 5                                   | 10             |   |
| BANHEIRO FEMININO               | 2             | 5                                   | 10             |   |
| COPA/COZINHA/<br>REFEITÓRIO     | 1             | 25                                  | 25             |   |
| ARQUIVO                         | 1             | 35                                  | 35             |   |
| VAGAS PARA PCD                  | 2             | 20                                  | 40             | Observando-se exigências relativas à acessibilidade |
| ESTACIONAMENTO                  | 4             | 10                                  | 40             | Considerando área de manobra                        |

|  |   |    |                             |                                     |
|--|---|----|-----------------------------|-------------------------------------|
| HALL / CORREDORES / ESCADAS / ELEVADORES | - | -  | 60                          | caso imóvel possua mais de um andar |
| ÁREA DE SERVIÇO                          | 1 | 25 | 25                          |                                     |
| ÁREA DE DESCOMPRESSÃO                    | 1 | 30 | 30                          |                                     |
| OUTROS                                   | - | -  | 30                          |                                     |
| <b>ÁREA MÍNIMA ESTIMADA DO IMÓVEL</b>    |   |    | <b>858,00 M<sup>2</sup></b> |                                     |

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%. 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 Corregedoria Geral da Polícia Judiciária Civil, 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 Cuiabá-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, 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 microondas.

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 CORREGEPOL, situada no município de Cuiabá-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 **858 m<sup>2</sup>**, com base na quantidade de servidores que trabalham 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 CORREGEPOL é especialmente importante para a população, que se beneficia da familiaridade e da facilidade de acesso ao local.

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 Cidade de Cuiabá-MT para abrigar a Corregedoria Geral da Polícia Judiciária Civil-MT. Com área útil entre 858 m <sup>2</sup> à 1.029,60 m <sup>2</sup> | UN      | 01         |

## 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 Canoas :** EDITAL Nº 227/2024 – CHAMAMENTO PÚBLICO – Locação de imóvel tipo casa comercial/residencial ou loja, com área mínima de 80 m<sup>2</sup>, situado no Bairro Mathias Velho;

**Polícia Militar de Nossa Senhora do Socorro/SE:** A PMSE torna público, para conhecimento de todos, a realização de Chamamento Público para a locação de imóvel na cidade de Nossa Senhora do Socorro/SE, que possa sediar o 5º Batalhão da Polícia Militar do Estado de Sergipe – 5º BPM;

**INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL SUL:** EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 11/2024 - O INSS, através de sua Superintendência Regional Sul em Florianópolis/SC, torna público o presente Chamamento para prospectar imóveis para locação, nos termos da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022, e demais normas aplicáveis;

**SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO E DA CULTURA - SEDUC/SE:** TORNA PÚBLICO, que pretende alugar um imóvel para abrigar CENTRO DE EXCELÊNCIA GOVERNADOR LOURIVAL BAPTISTA, na cidade de Porto da Folha/SE;

**O ESTADO DE MINAS GERAIS, por intermédio da POLÍCIA CIVIL:** torna público seu interesse na locação de um imóvel em Ibirité para instalação da Delegacia Especializada de Atendimento à Mulher de Ibirité - DEAM;

**O INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL - INSS, por meio de sua Superintendência Regional em São Paulo:** Edital de Chamamento Público nº 04/2024/PAI-OCUP - SRSE-I/DENGPAL - SRSE-I/COFL - SRSE-I/SRSE-I - torna público que necessita locar, pelo prazo de 60 (sessenta) meses, prorrogável a critério da Administração, um imóvel/espço físico com área construída, localizado em São Simão/SP, para instalação dos serviços da Agência da Previdência Social.

**A Superintendência Regional da Polícia Federal em Sergipe (SR/PF/SE) :** Publicou edital de chamamento público para a prospecção de um novo imóvel na cidade de Aracaju. O objetivo é buscar uma locação para sediar suas unidades administrativas, em conformidade com as especificações técnicas e legais estabelecidas.

### **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 Corregedoria Geral da Polícia Judiciária Civil-MT.
- Foi enviado um e-mail à Coordenadoria de Patrimônio Imobiliário da SEPLAG, e, em resposta, foi informado que o imóvel público localizado na Av. São Sebastião, nº 3682, Bairro Santa Helena, Cuiabá-MT, com matrícula nº 14.919 no Cartório do 2º Ofício de Cuiabá, está atualmente em processo de permuta entre o Estado de Mato Grosso e a União Centro-Oeste Brasileira da Igreja Adventista do Sétimo Dia, conforme o processo judicial nº 0060055-54.2013.8.11.0041, que está em andamento.
- Diante disso, é impossível realizar qualquer afetação desse imóvel, uma vez que ele ainda não foi incorporado ao patrimônio do Estado de Mato Grosso.

## 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 é de R\$ 29.274,96 ( vinte e nove mil, duzentos e setenta e quatro reais e noventa e seis centavos) levando em consideração a média do preço cobrado pela locação do m<sup>2</sup>, na cidade de Cuiabá-MT.

| LEVANTAMENTO DE MERCADO IMOBILIÁRIO EM CUIABÁ-MT |   |                                  |                                |               |                               |                                  |
|--|---|----------------------------------|--------------------------------|---------------|-------------------------------|----------------------------------|
| Item   | Descrição   | Bairro                           | Área Construída m <sup>2</sup> | Aluguel (R\$) | Valor do m <sup>2</sup> (R\$) | Imobiliária                      |
| 1  | Ponto comercial para locação na Av. Gonçalo Antunes de Barros | Bela Vista                       | 800,00m <sup>2</sup>           | 30.000,00     | 37,50                         | Yassin imobiliária e construtora |
| 2  | Prédio para locação Centro sul                                | Centro sul                       | 725,00m <sup>2</sup>           | 35.000,00     | 48,27                         | Rosa Imóveis                     |
| 3  | Prédio comercial - rua Tenente Alcides Duarte de Souza        | Goiabeira                        | 1.234,00m <sup>2</sup>         | 35.000,00     | 28,36                         | Rosa Imóveis                     |
| 4  | Imóvel comercial Avenida do CPA                               | Alvorada                         | 670,00m <sup>2</sup>           | 15.000,00     | 22,38                         | CVL Imóvel                       |
| <b>Média por m<sup>2</sup></b>                   |   | <b>R\$ 34,12 / m<sup>2</sup></b> |                                |               |                               |                                  |

# Item 1

1

**Yassin** IMÓVEIS E CONSTRUÇÃO

Home Imóveis Serviços Institucional Contato Fale pelo WhatsApp Chat Online Entrar

### Ponto comercial para locação na Jurumirim

Av. GONCALO ANTUNES DE BARROS, 1887 - BELA VISTA - Cuiabá/MT

PC00035

**Locação**  
R\$ 30.000,00

- 18 vagas
- 800,00 m² útil
- 895,00 m² terreno
- 800,00 m² construída

Compartilhe esse imóvel

Gostou do imóvel?  
Fale conosco

Nome \*  
E-mail \*  
Telefone  
Celular  
Mensagem

Enviar →

Foto 01

# Item 2

**Rosa** IMÓVEIS

Home Comprar Alugar Terrenos Alto Padrão Empreendimentos Empresa Serviços Área do Cliente

### PREDIO para aluguel CENTRO SUL Cuiabá

ÁREA CONSTRUÍDA 725 m²

ÁREA ÚTIL (M²) 725 m²

ÁREA TOTAL 1.965 m²

Alugar

Valor Aluguel R\$ 35.000,00 [Locação](#)

Pacote locação R\$ 35.000,00/mês [Vendas](#)

QUER MAIS INFORMAÇÕES?

Sobre o Imóvel

Térreo c/ 01 sala ampla e 01 banheiro, 1º piso c/ 07 salas, 01 copa e 01 banheiro, 2º piso c/ 01 sala ampla, 01 copa e 02 banheiros. vaas de aqaarem para 30 carros.

### Item 3

Home Comprar Alugar Terrenos Alto Padrão Empreendimentos Empresa Serviços Área do Cliente

## Shopping Goiabeiras, Cuiabá.



 **BANHEIRO(S)**  
6

 **VAGAS**  
14

 **ÁREA CONSTRUÍDA**  
1.234 m<sup>2</sup>

Alugar

Valor Aluguel R\$ 55.000,00 [Locação](#)

Pacote locação R\$ 55.000,00/mês [Vendas](#)

[QUER MAIS INFORMAÇÕES?](#)

[Sobre o Imóvel](#)

 **PREDIO COM 35 SALAS TOTAL DE 1.234 M<sup>2</sup>.**

### Item 4

HOME QUEM SOMOS LOCAÇÃO VENDA SOB ENCOMENDA SERVIÇOS CADASTRE SEU IMÓVEL CONTATO

## PREDIO

**EXCELENTE IMÓVEL COMERCIAL LOCALIZADO NA AVENIDA DO CPA. CODIGO: 44059**

Bosque da saúde, Cuiabá/MT

**R\$ 15.000,00** [Locação](#)

CODIGO: 44059

### ESPECIFICAÇÕES

 670m<sup>2</sup>

### DESCRIÇÃO

Excelente imóvel comercial, medindo aproximadamente 670m<sup>2</sup> localizado na Av. do CPA com as seguintes características:

- 02 Salões
- 09 Salas
- 06 Sanitários
- 02 D.M.L
- Refeitório
- Copa
- 01 Edícula nos fundos com banheiro
- Estacionamento





### LOCALIZAÇÃO

**Av. Historiador Rubens de Me...**  
Av. Historiador Rubens de Mendonça, 2445 - Alvorada, Cuiabá - MT

[Directions](#)

[View larger map](#)

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 algumas 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.

| <b>Descrição</b>   | <b>Valor mensal</b> | <b>Valor Total (60 meses)</b> |
|--|---------------------|-------------------------------|
| Locação de Imóvel situado na cidade de Cuiabá para abrigar a Corregedoria Geral da Polícia Civil de MT. Com área útil entre <b>858 m<sup>2</sup> à 1029,60 m<sup>2</sup></b> | R\$ 29.274,96       | <b>R\$ 1.756.497,60</b>       |

## 7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Fundamentação: Descrição da solução como um todo, inclusive das exigências relacionadas à manutenção e à assistência técnica, quando for o caso. (Art. 18, § 1º, VII, da Lei nº 14.133/2021 e art. 35, VII, do Decreto Estadual nº 1.525/2022)

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 858 m<sup>2</sup> à 1029,60 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 Corregedoria Geral da Polícia Judiciária Civil-MT. 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 os contratos podem ser prorrogados sucessivamente, 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, incluindo pessoas da melhor idade e com deficiência. 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 Corregedoria Geral da Polícia Judiciária Civil-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 refulgos, 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.

|                                 |               |           |           |
|---------------------------------|---------------|-----------|-----------|
| I<br>m<br>p<br>a<br>c<br>t<br>o | 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    | Continuar instalado em local não adequado e com inúmeras ocorrências negativas. | 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  |
| Incorreta identificação da demanda         | 3-Médio  | 3-Médio              | 3-Médio    | Instrução processual inadequada   | Verificar corretamente a demanda.<br>Informar-se corretamente junto ao setor responsável pela demanda, solicitando ratificação ou retificação dos objetos.  | Quando detectado o erro quanto a real necessidade da demanda, parar o processo no estágio em que se encontrar e proceder com a retificação dos artefatos técnicos.  |
| Estudos preliminares incorretos.           | 1- Baixo | 4-Médio              | 3- Baixo   | Falha no atendimento das necessidades da área demandante.                       | Identificar corretamente os setores responsáveis. Solicitar indicação de responsáveis técnicos e demandantes. As indicações deverão ser compostas por servidores com conhecimento técnico do objeto, de legislação pertinente ao objeto e dos procedimentos da contratação. | Análise prévia do objeto a ser licitado, direcionando para as equipes responsáveis acompanharem a instrução processual.   |

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

Fundamentação: Posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina. (Inciso XIII do § 1º do Art. 18, § 1º, XIII, da Lei nº 14.133/2021 e art. 35, XIII, do Decreto Estadual nº 1.525/2022).

Diante da ausência de um imóvel próprio e adequado à instalação da Corregedoria Geral da Polícia Judiciária Civil-MT, e considerando a impossibilidade de prorrogação do contrato de locação vigente, torna-se imperativo o avanço com o processo da contratação de locação de um novo imóvel.

Atualmente, o Estado não dispõe de um imóvel próprio que atenda às necessidades específicas da Corregedoria. Embora a construção de um imóvel exclusivo fosse a solução ideal, esta alternativa exige um longo prazo de execução e recursos financeiros que não estão disponíveis no momento. Assim, diante da urgência em oferecer um ambiente adequado tanto para os servidores quanto para o público atendido, a contratação se apresenta como a opção 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. O funcionamento da Corregedoria Geral da Polícia Judiciária Civil de Mato Grosso é essencial para o controle e orientação das atividades da instituição, atuando como órgão preventivo e de fiscalização interna das condutas dos policiais civis. Essa importância justifica a urgência na obtenção de um espaço adequado para o desempenho da unidade.

Portanto, considerando as especificações, condições e justificativas apresentadas, a contratação de um imóvel por meio de locação se mostra adequada e essencial para atender às necessidades institucionais.

Elaborado por:

**RAFAEL PAULO FONTOURA SILVA**  
Investigador de Polícia  
COORDENADOR DE PLANEJAMENTO OPERACIONAL

**GISLAINE TRIVELLATO GRASSI**  
Escrivã de Polícia  
COORDENADORIA DE PLANEJAMENTO OPERACIONAL

**EDSON SÓCRATES DE ARRUDA E SILVA**  
Investigador de Polícia  
COORDENADORIA DE PLANEJAMENTO OPERACIONAL