

**ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP Nº 48/2024**

**SECRETARIA(S) INTERESSADA(S): Gabinete do Prefeito – Req. Nº 326/2024.**

**1. Descrição da necessidade da contratação, considerado o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público, considerando quando houver possibilidade de compra e/ou locação, os benefícios de cada opção:**

A Prefeitura de Itapoá não possui espaço próprio junto à sua sede administrativa para acomodar a estrutura da Corporação da Polícia Militar – PMSC, (convênio com o Estado de Santa Catarina), portanto, é necessário recorrer à locação de instalações.

Nesse sentido, a opção pela locação oferece ao Município flexibilidade em termos de espaço e localização, elementos cruciais para a mobilidade e acesso eficientes da corporação no atendimento aos munícipes.

É necessário que o imóvel escolhido seja amplo, para acomodar aproximadamente 25 policiais militares, sendo que na temporada de verão este número varia entre 60 e 70 policiais.

**2. Demonstração da previsão no Plano de Contratações Anual:**

Não se aplica. O Plano de Contratações Anual do Município de Itapoá ainda está em fase de planejamento e elaboração para a aprovação e deverá ser publicado até dia 30 de setembro deste exercício nos termos do Decreto Municipal nº 5.853/2023.

**3. Requisitos da Contratação:**

Para acomodar a estrutura da Corporação da Polícia Militar, o imóvel deve atender a uma série de dispositivos, bem como uma localização que atenda a população. Assim o imóvel a ser locado deve:

- ✓ Possuir documentação completa e regular;
- ✓ Possuir mobilidade e acesso eficientes da corporação no atendimento aos munícipes;
- ✓ Possuir estacionamento para as viaturas policiais;
- ✓ Possuir espaço coberto para alojamento dos policiais para Operação Veraneio;
- ✓ Possuir salas para as atividades administrativas da Polícia Militar, sala para recepção;
- ✓ Possuir banheiro;
- ✓ Possuir 2 pavimentos, sendo um para atendimento ao público e outro para atividades administrativas;

**3.1.** Na hipótese de inexigibilidade de licitação prevista no art. 74, inciso V, §5º da Lei Federal nº 14.133/2021, a competição torna-se inviável pela impossibilidade de se estabelecer critérios objetivos para uma comparação isonômica entre os potenciais imóveis (a denominada, "singularidade"). Sendo assim, devem ser observados alguns requisitos:

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

[...]

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

[...]

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do **caput** deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do 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.

**3.1.1.** Dessa forma, o permissivo legal que fundamenta a possibilidade de contratação direta para locação de imóveis por meio de inexigibilidade de licitação está disposto no artigo supramencionado e, portanto, são requisitos para a contratação pretendida:

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

- b) certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;
- c) justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

**3.2. Para fins de habilitação Jurídica o proponente deverá apresentar:**

**3.2.1.** Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, em se tratando de sociedades comerciais, e, no caso de sociedades por ações, acompanhado de documentos de eleição de seus administradores, com a comprovação da publicação na imprensa da ata arquivada, bem como das respectivas alterações, caso existam;

**3.2.2.** Cédula de identidade ou outro documento de identificação com foto do representante da empresa licitante e do procurador, se houver;

**3.2.3.** Procuração válida, se for o caso;

**3.2.4.** Na contratação de pessoa física não se aplica o disposto no item 3.1.1;

**3.3.** Para fins de comprovação da regularidade fiscal, social e trabalhista o proponente deverá apresentar:

**3.3.1.** Prova de inscrição no Cadastro de Pessoa Física - CPF ou Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas - CNPJ;

**3.3.2.** Certidão de regularidade fiscal perante a União;

**3.3.3.** Certidão de regularidade fiscal perante o Estado de domicílio ou sede do licitante;

**3.3.4.** Certidão de regularidade fiscal perante o Município de domicílio ou sede do licitante;

**3.3.5.** Certidão de regularidade relativa ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS, dispensada para pessoas físicas;

**3.3.6.** Certidão de regularidade de débitos trabalhistas, emitida pelo Tribunal Superior do Trabalho;

**3.4.** Como condição para a habilitação da contratação direta, deverá ser verificada a inexistência de sanções vigentes impeditivas para licitar ou contratar com a Administração Pública, mediante a pesquisa realizada no:

**3.4.1.** Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas - CEIS, mantido pela Controladoria-Geral da União (<https://www.portaltransparencia.gov.br/sancoes/ceis>); e

**3.4.2.** Cadastro Nacional de Empresas Punidas - CNEP, mantido pela Controladoria-Geral da União (<https://www.portaltransparencia.gov.br/sancoes/cnep>).

**3.5.** O proponente deverá apresentar também:

**3.5.1.** Proposta e Documentação relativa ao imóvel comprovando a propriedade ou direito real e inexistência de débitos em relação ao imóvel (água, luz, IPTU, coleta de lixo ou equivalentes);

**3.5.2.** Declaração que não possui em seu quadro de pessoal e societário ou mantém vínculo com servidor público do Poder Executivo Municipal nas funções de gerência ou administração, ou servidor em qualquer função, nos termos do art. 9º, § 1º, da Lei Federal nº 14.133/2021;

**3.5.3.** Declaração que não há sanções vigentes que legalmente o proíbam de licitar e/ou contratar com o órgão ou entidade LOCATÁRIA;

**3.5.4.** Declaração do pleno conhecimento e aceitação das regras e das condições gerais da contratação, constantes do procedimento.

**4. Estimativas das quantidades para a contratação, acompanhadas das memórias de cálculo e dos documentos que lhes dão suporte, que considerem interdependências com outras contratações, de modo a possibilitar economia de escala:**

Não se aplica visto que é necessário a locação de um único imóvel que atenda a finalidade da contratação conforme mencionado nos itens 1 e 3, sendo considerado indispensável aos objetivos da Administração Pública.

**5. Levantamento de mercado, que consiste na análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar:**

A Lei nº 14.133/2021, que estabelece normas gerais de licitação e contratação para as Administrações Públicas, prevê em seu artigo 74, inciso V, a inexigibilidade de licitação para a locação de imóveis, quando for inviável a competição. A contratação direta é justificada pela singularidade do imóvel pretendido.

Isto posto, passou-se a analisar se a contratação pretendida atende aos requisitos determinados na Lei:

**5.1. Avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos:**

Foi realizado Laudo de Avaliação do imóvel pretendido, que resultou no montante de R\$ 15.600,00 (quinze mil e seiscentos reais), o qual foi negociado com o Locador reduzindo para o valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) mensais. Além disso, foi realizado Termo de Vistoria de Imóvel comprovando que o mesmo se encontra apto quanto ao estado de conservação, e não será necessário

custos de adaptações tendo em vista que o mesmo já se encontra todo adaptado às necessidades da Polícia Militar.

**5.2. Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto:**

Conforme justificado pela Polícia Militar, o imóvel escolhido atende ao objeto pois está localizado em área estratégica para a prestação dos serviços, área central, na região onde incide o maior número de moradores, com fácil acessibilidade e locomoção, junto as avenidas de acesso aos demais pontos da cidade, atendendo aos requisitos mínimos para sua finalidade e demonstrando haver grandes vantagens na sua locação para a finalidade buscada, bem como solução para o atendimento da população local.

Nestas características, não foram encontrados mais imóveis que atendam ao interesse público.

**5.3. Justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela:**

Conforme justificado pela Polícia Militar de Santa Catarina, o imóvel situado na Avenida Ana Maria Rodrigues de Freitas, nº 1.193, São José, atende todas as necessidades da Corporação em aspectos estratégicos de mobilidade e localização para atendimento aos munícipes, bem como, as instalações são amplas para acomodar as atividades administrativas e os policiais, inclusive na temporada de verão.

Com a adequação da área interna, o local foi adaptado para atender as demandas da Operação Veraneio, fornecendo suporte para o alojamento dos policiais destacados no período temporário da operação. Além disso, oferece espaço de estacionamento fechado para as viaturas policiais e está equipado com estrutura para instalação de container de depósito no pátio, além da distribuição interna dos cômodos que facilita as necessidades da Corporação. Também foi ampliada a área externa, com a criação de estacionamento para utilização do público em geral, edificação de muro e instalação de portão eletrônico.

Em outra perspectiva, o imóvel vem sendo utilizado há dois anos e atende plenamente às atividades operacionais e administrativas da 4ª Companhia da Polícia Militar de Santa Catarina. Ele se encontra estruturado e adaptado para garantir o pleno funcionamento dessas atividades.

Considerando a saída da Secretaria de Ordem Pública, que utilizava uma parte das dependências, ampliando assim o espaço físico e destinando o local para uso exclusivo da corporação, dando maior conforto e ampliando o atendimento da Polícia Militar.

Além do exposto, recentemente foram confeccionados móveis sobre medida aos ambientes para melhor adequar as estações de trabalho da PM especialmente no monitoramento por câmeras, que vem sendo ampliado gradativamente com auxílio de recursos privados e das penas alternativas através do Poder Judiciário (neste mês liberou mais R\$ 126 mil reais) para ampliação do sistema. O imóvel possui documentação completa e regular, fácil acesso às pessoas da comunidade, favorecendo os usuários que se deslocam tanto de ônibus, quanto de veículo próprio, bicicleta ou a pé e total acessibilidade para a população em geral, idosos, cadeirantes e obesos, sendo inviável a mudança de local, não somente pela qualidade do imóvel, mas especialmente pelas adequações específicas realizadas, pelas instalações do sistema de monitoramento existentes (em caso de mudança o sistema deverá ser desativado) o que poderá causar grande impacto a segurança pública, especialmente a inteligência da PMSC que atua fortemente contra o crime em nossa cidade.

**6. Estimativa do valor da contratação, acompanhada dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte:**

O LAI define como valor final R\$ 15.600,00 (quinze mil e seiscentos reais), valor encontrado com base na Equação de Avaliação. Na análise de mercado o LAI identificou o valor mensal da locação entre o mínimo de R\$ 16.600 (dezesseis mil e seiscentos reais) e máximo de R\$ 17.900,00 (dezessete mil e novecentos reais). Após negociação da requisitante com o locador, o valor mensal ficou em R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), abaixo do valor final firmado no LAI. Na busca por mais imóveis, não foi encontrado imóvel que melhor se adapte às necessidades e valores.

**7. Descrição da solução como um todo, inclusive das exigências relacionadas à manutenção e à assistência técnica, quando for o caso:**

Conforme se evidencia no caso em análise, a escolha do imóvel baseia-se por este ser o único imóvel da região que atende aos interesses da Administração e possui os requisitos necessários para o funcionamento da Corporação da Polícia Militar. Ademais, o imóvel escolhido é localizado em área estratégica para a prestação dos serviços, com fácil acessibilidade e que atende aos requisitos mínimos para sua finalidade.

No caso em questão, resta configurada a hipótese de utilização da contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, V e parágrafo 5º da Lei nº 14.133/2021, tendo em vista que o imóvel atende ao disposto na Lei, conforme item 5 deste ETP.

**8. Justificativa para o parcelamento ou não da contratação considerando que o parcelamento da solução é a regra:**

Não aplicável. Em razão das características do contratado, por ser item único e indivisível, não há a que se falar de parcelamento de objeto.

**9. Demonstrativo dos resultados pretendidos em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis:**

A expectativa dos resultados a serem alcançados com a presente contratação são:

- Garantir as mínimas condições de alocação de móveis e de toda a Corporação da Polícia Militar;
- Conferir facilidade de acesso dos cidadãos e qualidade no atendimento aos munícipes;
- Obter estrutura adaptada para atendimento e acomodação dos policiais para Operação Veraneio.

**10. 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:**

Baseado no presente Estudo, recomenda-se o prosseguimento da contratação por meio da elaboração dos documentos que formalizam a locação do imóvel para a instalação da Corporação da Polícia Militar - PMSC.

**11. Contratações correlatas e/ou interdependentes:**

Não foram identificadas contratações correlatas e/ou interdependentes ao objeto a ser contratado.

**12. 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:**

Conforme a natureza do objeto, não há nenhum impacto ambiental que necessite ser mitigado.

**13. Posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina, incluindo a análise dos riscos que possam comprometer o sucesso da contratação e da boa execução contratual, devendo levar em consideração, sempre que possível, o histórico de licitações, inclusive as desertas ou fracassadas, e contratações anteriores com objeto semelhante, aferindo e sanando, eventuais questões controversas, erros ou incongruências do procedimento:**

Ao analisar os eventuais riscos que possam comprometer o sucesso da licitação ou da contratação, no sentido de constatar eventuais descumprimentos ou inadequação do objeto à necessidade da Administração Municipal, com vistas a identificar possíveis oportunidades e ameaças no processo licitatório, verificou-se:

Nº	Identificação	Probabilidade da Ocorrência	Impacto	Ações de Prevenção	Responsável
01	Planejamento insuficiente	Baixa	Alto	Definição correta e específica do objeto a ser contratado. Elaborar ETP, Termo de Referência, Solicitar Parecer Jurídico.	Chefia de Gabinete. Gerência de Licitações.
02	Atraso na Emissão da ordem de Compra	Baixa	Alto	Realizar os pagamentos mensais dentro do prazo estipulado.	Chefia de Gabinete.

Dentre os riscos elencados acima, aqueles com probabilidade de ocorrência alta e/ou impacto alto devem ser analisados para avaliar a viabilidade da contratação. Nesse sentido, importa garantir que as ações de prevenção e contingência sejam efetivadas em todas as etapas do processo de contratação, não vislumbrando dessa forma riscos que representem impedimento suficiente à viabilidade da contratação do presente objeto.

Conforme fundamentação acima exposta, especialmente no que tange à solução para a modalidade de contratação, esta Equipe



**Prefeitura de Itapoá**  
**Secretaria de Administração**  
Gerência de Compras, Licitações,  
Contratos e Almoxarifado.

de Planejamento, considerando as características do objeto que demonstram a necessidade de contratações, conclui pela viabilidade da presente contratação, utilizando-se da modalidade de Inexigibilidade.

Após a análise das informações contidas neste estudo técnico preliminar, declaramos ser tecnicamente viável a presente contratação.

Itapoá, 23 de maio de 2024.

**ELAINE CRISTINA ALVES**

Chefe de Gabinete

**RICHARDSON BORTOLINI LIMA**

Capitão – Comandante 8BPM/4CIA

(Responsável Técnico)

**LAYRA DE OLIVEIRA**

Agente Administrativo I

(Responsável pela Elaboração)