

# Estudo Técnico Preliminar 1/2022

## 1. Informações Básicas

Número do processo: 08360001319202299

## 2. Descrição da necessidade

2.1 A locação de imóvel justifica-se, inicialmente, em razão da Polícia Federal no Pará não possuir imóvel de sua propriedade no município de Santarém/PA;

2.2 Este órgão realizou consulta junto à Secretaria do Patrimônio da União no Pará sobre a existência de imóvel disponível no município de Santarém/PA com as características necessárias para instalação da Delegacia de Polícia Federal naquela cidade, a fim de que pudesse ser realizada a ocupação do mesmo a título gratuito, obtendo como resposta da SPU/PA a não disponibilização de imóvel com as características informadas, restando, assim, como alternativa mais viável para solucionar este problema, de forma rápida e eficiente, a locação de imóvel que atenda as necessidades da Polícia Federal no Pará;

2.3 A fim de garantir o acesso aos serviços prestados pela Polícia Federal, por parte dos moradores do Oeste do Pará, faz-se necessária a locação de imóvel para instalar a sede da Delegacia de Polícia Federal no município de Santarém/PA.

## 3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
SETOR DE ADMINISTRAÇÃO E LOGÍSTICA POLICIAL (SELOG)	PAULO AILTON SARMENTO CARNEIRO

## 4. Descrição dos Requisitos da Contratação

4.1 Considerando as características do objeto a ser contrato, este tem natureza continuada, sendo a sua utilização necessária por mais de um exercício financeiro;

4.2 O objeto também pode ser classificado como atividade de custeio, pois esta contratação pode ser entendida como diretamente relacionada às atividades comuns a todos os órgãos e entidades que apoiam o desempenho de suas atividades institucionais;

4.3 Tendo em vista a expectativa da Administração de permanecer no imóvel locado por um prazo razoável de tempo, sugere-se que o período inicial da contratação seja de 5 (cinco) anos;

4.4 Quanto aos requisitos de habilitação, recomenda-se que o Projeto Básico preveja os documentos que comprovem a regularidade fiscal do locador, nos âmbitos federal, estadual e municipal, bem como a documentação do imóvel quanto à propriedade e aprovação nos órgãos competentes, sendo necessário também a comprovação da regularidade trabalhista, neste último caso se a locatária for pessoa jurídica;

4.5 Previamente à contratação, a Administração deverá realizar consulta ao SICAF para identificar possível suspensão temporária do locador do imóvel, no âmbito do órgão ou entidade, proibição de contratar com o Poder Público, bem como ocorrências impeditivas indiretas, observado o disposto no art. 29, da Instrução Normativa nº 3, de 26 de abril de 2018, e nos termos do art. 6º, III, da Lei nº 10.522, de 19 de julho de 2002, consulta prévia ao CADIN;

4.5.1 Nos casos em que houver necessidade de assinatura do instrumento de contrato, e o fornecedor não estiver inscrito no SICAF, este deverá proceder ao seu cadastramento, sem ônus, antes da contratação;

4.6 Na assinatura do contrato, será exigida a comprovação das condições de habilitação consignadas no Projeto Básico, que deverão ser mantidas pelo locador durante a vigência do contrato.

4.7 Considerando o fato de que a Polícia Federal dispõe de um terreno no município de Santarém/PA, o que possibilita a inclusão do projeto de construção da nova sede da Delegacia de Polícia Federal de Santarém no próximo Plano Plurianual (PPA), considerando também a possibilidade de surgimento de um prédio público que possa ser ocupado de forma gratuita, o contrato deve contar com cláusula que possibilite a rescisão contratual sem ônus para a Administração.

## 5. Levantamento de Mercado

5.1 Quanto ao levantamento de mercado, a fim de dar maior transparência e publicidade à contratação, sugere-se a realização de chamamento público para prospecção de potenciais interessados em realizar a locação de imóveis na cidade de Santarém/PA.

5.1.1 O chamamento público, conforme entende Ronny Charles Lopes de Torres (TORRES, 2020), trata-se de uma consulta ao mercado imobiliário, para identificação das ofertas aptas ao atendimento do interesse administrativo, disponíveis para locação. Nesse procedimento, a Administração Pública informa a sua intenção de realizar locação em determinado local ou região (podem ser incluídas todas as áreas aptas ao atendimento do interesse administrativo) e determina suas condições. Além das exigências básicas do imóvel apto ao chamamento público, como: área, localização e existência de garagem; podem ser apontadas exigências específicas, relacionadas à eficiência energética, economia e racionalidade no uso da água. A adoção dessa prática é muito interessante, pois, mesmo podendo utilizar a contratação direta por dispensa, o gestor divulga previamente ao setor privado sua pretensão contratual, dando mais publicidade à escolha do imóvel a ser contratado diretamente.

5.2 Considerando a negativa da Secretaria do Patrimônio da União no Pará (SPU/PA), quanto a existência de imóvel público disponível, para ser ocupado a título gratuito no município de Santarém/PA, a locação de imóvel se apresenta como solução capaz de atender essa demanda da Administração.

## 6. Descrição da solução como um todo

6.1 O Projeto Básico deverá estabelecer a área estimada do imóvel a ser locado e os requisitos arquitetônicos, construtivos e ambientais;

6.2 O imóvel a ser alugado também deverá estar apto a garantir a acessibilidade do público com deficiência ou com mobilidade reduzida ao prédio, visto que se trata de obrigação imposta pelas Leis n.º 10.098/2000, n.º 13.146/2015 e pelo Decreto n.º 5.296/2004, reforçados pela Portaria n.º 323, de 10 de setembro de 2020, pelo Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal Direta, Autárquica e Fundacional e pelo Guia Nacional de Contratações Sustentáveis da Advocacia-Geral da União;

6.3 Deve ser considerada a viabilidade de que um determinado imóvel, que não contemple todos os critérios presentes no Projeto Básico, seja adaptado pelo locatário. Admite-se possível, portanto, a negociação com o proprietário, a fim de que seja alcançada a melhor proposta;

6.4 O imóvel deverá estar localizado em uma área onde existam, de preferência, outros órgãos públicos, de fácil acesso e servida por transporte público.

## 7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

7.1 O objeto a ser contratado é a locação de imóvel destinado a abrigar a sede da Delegacia de Polícia Federal em Santarém, no estado do Pará.

7.2 Considerando as características do objeto pretendido, a Administração necessita realizar a locação de imóvel, que possua as características mínimas estipuladas no Projeto Básico.

## 8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 35.000,00

8.1 O levantamento do preço de referência foi realizado tomando como base dois contratos em andamento, firmados por órgãos e entidades públicas.

8.2 Os imóveis utilizados como referência possuem características compatíveis com as do imóvel que a Polícia Federal pretende locar.

8.3 Informa-se que houve grande dificuldade em obter o preço de referência, em razão da escassez de imóveis no município de Santarém/PA, com características compatíveis com as do imóvel pretendido pela Polícia Federal.

8.4 Após várias buscas, realizadas em sites de imobiliárias e sítios eletrônicos de outros órgãos públicos, foi possível encontrar apenas dois imóveis contendo as características do objeto almejado por este órgão, sendo utilizado o menor valor locatício mensal como preço de referência para a futura contratação.

8.5 Abaixo seguem os valores utilizados como referência:

DOCUMENTO	DISCRIMINAÇÃO	ÓRGÃO CONTRATANTE	VALOR MENSAL	MENOR VALOR
Contrato nº 10 /2020	Locação de imóvel urbano, situado na Avenida Curuá, bairro Uma, Santarém/PA.	Banco do Estado do Pará - BANPARA	R\$ 35.000,00	R\$ 35.000,00
Contrato nº 83 /2021	Locação de imóvel situado na Avenida Mendonça Furtado, bairro Santa Clara, Santarém/PA.	Secretaria de Estado de Educação do Pará - SEDUC	R\$ 39.014,95	

8.6 O valor máximo que a Polícia Federal no Estado do Pará se propõe a pagar pelo preço mensal de locação a ser contratado é de R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais).

## 9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

9.1 Levando em consideração que o objeto a ser contratado diz respeito a locação de imóvel, não há que se falar em parcelamento do objeto.

9.2 O contrato conterá apenas um item.

## 10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

10.1 Para manter as instalações do prédio a ser alugado em condições de funcionamento, deverão ser disponibilizados os serviços de manutenção predial; limpeza e conservação; vigilância; fornecimento de energia; e fornecimento de água.

10.2 Informa-se que a Superintendência Regional de Polícia Federal no Pará já dispõe de todos os contratos descritos no item anterior.

## 11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

11.1 A locação pretendida vai ao encontro das diretrizes traçadas no Plano Estratégico 2010/2022 da Polícia Federal, aprovado pela Portaria nº 1735/2010-DG/DPF, contribuindo para que se atinjam os seguintes fatores críticos de sucesso:

11.1.1 Pessoal motivado;

11.1.2 Apoio logístico efetivo; e

11.1.3 Credibilidade mantida.

11.2 Dentro do objetivo institucional ainda temos:

11.2.1 Modernizar a gestão do patrimônio e dos recursos materiais da instituição, aperfeiçoando o seu emprego e utilização.

11.3 A contratação pretendida também está prevista no Plano Anual de Contratações - PAC 2022, da Superintendência Regional de Polícia Federal no Pará.

## 12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

12.1 Com a contratação pretendida, busca-se atingir os seguintes resultados:

12.1.1 Em relação à eficácia, atendimento de todas as demandas do público usuário dos serviços prestados pela Polícia Federal;

12.1.2 Quanto à eficiência, assegurar que a contratação atenda às necessidades do órgão com o menor custo possível;

12.1.3 O resultado que se almeja alcançar com a solução proposta é garantir a satisfação do público usuário dos serviços prestados pela Polícia Federal no Pará, por meio da disponibilização de um imóvel capaz de proporcionar qualidade laboral aos servidores envolvidos nas atividades desempenhadas pelo órgão, colaborando, assim, para um melhor aproveitamento dos seus recursos humanos.

## 13. Providências a serem Adotadas

13.1 Destaca-se que deverá ser realizado chamamento público, conforme tratado no Item 5, deste Estudo Técnico Preliminar.

## 14. Possíveis Impactos Ambientais

14.1 Implementar ações de sustentabilidade ambiental voltadas às seguintes atividades:

14.1.1 consumo racional de água e energia elétrica;

14.1.2 seleção e reciclagem de lixo; e

14.1.3 manutenção de áreas verdes.

## 15. Declaração de Viabilidade

Esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação.

### 15.1. Justificativa da Viabilidade

15.1 Por todo o exposto, declaramos que a solução que melhor atende ao interesse público no caso concreto é a locação de um imóvel para sediar as instalações da Delegacia de Polícia Federal em Santarém/PA, conforme especificações constantes no presente documento, e consideramos que a contratação é plenamente viável.

## 16. Responsáveis

ERIC QUINTELA SMITH

Escrivão de Polícia Federal - Membro da Equipe de Planejamento

RAIMUNDO SÉRGIO PACHECO DE VILHENA

Agente Administrativo - Membro de Equipe de Planejamento