



GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA
Polícia Militar - PM
Divisão de Projetos Estruturais - DAALDPE - PM-DAALDPE

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. DO OBJETO

1.1. Este Estudo Técnico Preliminar (ETP) tem como objetivo dar início à fase preparatória para a contratação do serviço de locação de imóveis adequados para sediar, em caráter provisório, as seguintes unidades da Polícia Militar de Rondônia (PMRO), no município de Porto Velho/RO:

- 1.1.1. Batalhão de Policiamento Tático de Ações e Reações (BPTAR);
- 1.1.2. Divisão de Material Bélico (DMB), vinculada à Diretoria de Apoio Administrativo e Logístico (DAAL);
- 1.1.3. Diretoria de Serviço Social (DISS);
- 1.1.4. Complexo de Correição da PMRO;
- 1.1.5. Banda de Música da PMRO;
- 1.1.6. Almoxarifado Central da DAAL.

1.2. A presente análise visa garantir que os imóveis a serem locados atendam aos requisitos técnicos e possuam a infraestrutura necessária para o desempenho eficiente das atividades administrativas, operacionais, sociais dessas unidades, em estrita conformidade com os critérios e diretrizes estabelecidos neste documento, bem como no Documento de Formalização de Demanda (SEI nº 0063328498) e no Ofício nº 62299 (SEI nº 0061633002).

1.3. O presente documento constitui a primeira etapa do planejamento da contratação, com o objetivo de explicitar o interesse público envolvido e a solução que melhor o atende. Este estudo servirá como fundamento para a subsequente elaboração do termo de referência, condicionado à confirmação da viabilidade da contratação.

2. DAS INFORMAÇÕES BÁSICAS

- 2.1. Número do processo: 0021.037882/2025-87.
- 2.2. UASG: 927005

3. DA DESIGNAÇÃO DA EQUIPE DE PLANEJAMENTO

- 3.1. A equipe foi designada através da Portaria nº 5620 de 02 de julho de 2025 (0061775418) e Portaria nº 6239 de 28 de julho de 2025 (0062661702).

4. DAS DIRETRIZES QUE NORTEARÃO ESTE ETP

- 4.1. A locação no processo referenciado, é caracterizada por inexigibilidade de licitação, o referido processo encontra-se amparo no art. 74, V, § 5º, incisos I, II e III, da Lei de Licitações e Contratos - Lei nº 14.133/2021, bem como no Decreto Estadual nº 28.874, de 25 de janeiro de 2024, conforme disposto a seguir:

[...]

Art. 82. As hipóteses previstas no art. 74 da Lei Federal nº 14.133, de 2021 são exemplificativas, sendo inexigível a licitação em todos os casos em que for inviável a competição.

[...]

§ 4º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput do art. 74 da Lei Federal nº 14.133, de 2021, devem ser observados os seguintes requisitos:

I - elaboração de Estudo Técnico Preliminar contendo, dentre outros aspectos, a avaliação fundamentada acerca da vantagem da opção pela locação ou pela compra do imóvel;

II - justificativa fundamentada acerca das razões pelas quais as características das instalações e/ou da localização do imóvel o tornam singular, único apto a satisfazer a necessidade administrativa;

III - certificação, pelo setor competente, da inexistência de imóveis públicos estaduais vagos e disponíveis que atendam às necessidades administrativas;

IV - laudo de avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização e às normas de acessibilidade e segurança pertinentes, e do prazo de amortização dos investimentos;

V - apresentação dos documentos de habilitação do contratado e comprovação da titularidade do bem.

- 4.2. Este Estudo Técnico Preliminar (ETP) tem como finalidade atender às exigências estabelecidas pela Lei de Licitações e Contratos Administrativos, Lei nº 14.133/21, quando da realização de procedimentos iniciais do planejamento de contratações que envolvem o interesse público e a sua melhor solução.

- 4.3. Visa fundamentar, portanto, o Termo de Referência a ser elaborado, caso seja apontada a viabilidade da contratação, conforme previsto no Art. 18 § 2º da Lei 14.133/2021.

- 4.4. Sobre isso, e de acordo com esse parágrafo do artigo 18 da Nova Lei de Licitações, o ETP deve conter pelo menos os elementos previstos nos incisos I, IV, VIII e XIII do § 1º do mesmo artigo, devendo justificar a ausência dos demais elementos, quando for o caso.

- 4.5. Nesse sentido, este ETP buscará identificar e analisar os cenários para o atendimento das demandas, demonstrando a viabilidade

técnica e econômica das soluções identificadas e fornecendo informações necessárias para subsidiar o processo de contratação.

4.6. Para a sua concretização, devem ser observados os princípios estabelecidos no Art. 5º da nova Lei de Licitações, destacando-se os da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência, interesse público, entre outros.

4.7. Ademais, devem ser observadas ainda, as disposições da Lei nº 12.376, de 30 de dezembro de 2010, que trata da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro, bem como as demais normas aplicáveis ao objeto do estudo em questão, tais como a Constituição Federal de 1988;

4.8. Instrução Normativa nº 065/2021, que dispõe sobre o procedimento administrativo para a realização de pesquisa de preços para aquisição de bens e contratação de serviços em geral, no âmbito da administração pública federal direta, autárquica e fundacional.

4.9. Isso implica dizer que a contratação deverá seguir as diretrizes legais vigentes, garantindo transparência, eficiência, e a obtenção da proposta mais vantajosa para a administração pública.

5. DA DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE/JUSTIFICATIVA

5.1. JUSTIFICATIVA:

5.1.1. A Polícia Militar do Estado de Rondônia (PMRO) identifica a necessidade de locação de imóvel para abrigar temporariamente as instalações listadas abaixo, visando garantir o funcionamento eficiente e eficaz dos serviços prestados pelas Instituições, atendendo às necessidades da população e, consequentemente, cumprindo os objetivos governamentais.

5.1.1.1. Batalhão de Policiamento Tático de Ações e Reações (BPTAR);

5.1.1.2. Divisão de Material Bélico (DMB), vinculada à Diretoria de Apoio Administrativo e Logístico (DAAL);

5.1.1.3. Diretoria de Serviço Social (DISS);

5.1.1.4. Complexo de Correição da PMRO;

5.1.1.5. Banda de Música da PMRO;

5.1.1.6. Almoxarifado Central da DAAL.

5.1.2. É notório que o Complexo do Comando Geral está em processo de modernização de suas instalações, conforme diretrizes do Plano Diretor da instituição. Este plano identificou deficiências estruturais nas edificações do complexo, as quais comprometem a eficiência, a funcionalidade e a segurança dos servidores e do público que ali transitam. A ocupação desordenada do terreno, somada à ausência de manutenções preventivas e corretivas periódicas, conforme recomenda a NBR 15.575 (Norma de Desempenho de Edificações Habitacionais)^[1], resultou em áreas degradadas, edificações obsoletas com diversas patologias e espaços subutilizados, impactando negativamente o ambiente de trabalho, o convívio e a segurança institucional.

5.1.3. O **Batalhão de Policiamento Tático de Ação e Reação ao Crime Organizado (BPTAR)** consolidou-se como uma iniciativa estratégica de segurança pública, demonstrando resultados notáveis em um curto período. A eficiência do batalhão no combate à criminalidade, evidenciada pelo expressivo número de prisões e apreensões, tem impactado positivamente os índices de segurança em Rondônia. Adicionalmente, o BPTAR desempenhou um papel determinante durante a recente escalada de violência, desencadeada por uma facção criminosa de alcance nacional que visava desestabilizar o estado. A resposta coordenada e enérgica do batalhão, em sinergia com outras Organizações Policiais Militares (OPMs) e órgãos estaduais, reestabeleceu a ordem pública, sendo fundamental para conter a crise.

5.1.4. Contudo, apesar dos resultados notáveis alcançados em um curto período, a unidade enfrenta desafios significativos, principalmente a ausência de um quartel próprio. Essa carência prejudica a organização operacional e impacta diretamente o bem-estar e o moral da tropa.

5.1.5. Reconhecendo a urgência da situação, o Governo do Estado de Rondônia, no âmbito do processo SEI 0021.052234/2024-70, iniciou tratativas para destinar um imóvel no Distrito Industrial de Porto Velho ao BPTAR. Contudo, a efetiva ocupação da sede, considerando da elaboração dos projetos de arquitetura e engenharia até efetiva conclusão das obras, é estimada em um prazo de três anos.

5.1.6. A **Divisão de Material Bélico (DMB)** subordinada a Diretoria de Apoio Administrativo e Logístico (DAAL), está situada no Complexo do Comando Geral, na av. Tiradentes, 3360, Embratel no município de Porto Velho/RO. Esta importante divisão tem por missão precípua gerir as atividades de manutenção, suprimento e logística do material bélico da Polícia Militar do Estado de Rondônia (PMRO). Atualmente, o armazenamento de munições, coletes balísticos e armamentos ocorre em condições precárias, sem que a edificação ofereça condições mínimas ideais, nem proporcione um ambiente salubre e seguro para os policiais militares lotados na divisão. O grande volume de produtos controlados que são recebidos, armazenados e, posteriormente, distribuídos confere à DMB um alto grau de criticidade e vulnerabilidade, demandando atenção especial.

5.1.7. A **Diretoria de Serviço Social (DISS)** situada na Av. Dom Pedro II, nº 292, Bairro Centro, Porto Velho/RO, a DISS exerce papel fundamental na promoção da saúde biopsicossocial dos profissionais de segurança pública estaduais e seus dependentes. Após reestruturação promovida pela Portaria nº 134/2025, a unidade ampliou significativamente sua equipe e número de atendimentos, centralizando ações de educação, promoção, prevenção e assistência integral à saúde. Entretanto, o prédio apresenta sérias deficiências estruturais — infiltrações, mofo, falta de acessibilidade, iluminação insuficiente, banheiros impróprios e ausência de salas adequadas aos diversos atendimentos — comprometendo diretamente a qualidade dos serviços prestados e expondo usuários e servidores a riscos físicos e funcionais.

5.1.8. O **Complexo de Correição da PMRO** unidade essencial para investigações e procedimentos disciplinares, atualmente instalada em prédio com previsão de desativação. Sua transferência é urgente e deve priorizar ambiente reservado, seguro e tecnicamente adequado, garantindo a preservação das atividades e dos documentos sensíveis ali tratados.

5.1.9. A **Banda de Música da PMRO** com importante papel institucional, cultural e cerimonial, a Banda de Música ocupa edificação igualmente destinada à demolição para construção do novo Complexo Administrativo. Sua realocação é imprescindível para assegurar a continuidade das apresentações em eventos oficiais, solenidades e atividades de representação da Corporação.

5.1.10. O **Almoxarifado Central da DAAL** localizado em área também comprometida pelas obras, o Almoxarifado Central é responsável pelo controle, armazenagem e distribuição de materiais essenciais ao funcionamento da PMRO. Necessita de imóvel adequado, com infraestrutura segura, capacidade de estocagem eficiente e logística apropriada para manter a regularidade do abastecimento da Corporação.

5.1.11. Diante deste cenário, e em consonância com o Plano Diretor do Complexo do Comando Geral, as edificações que abrigam as unidades acima, que estão situadas no Complexo do Comando Geral, serão demolidas, as atuais edificações, darão lugar a prédios modernos, devidamente planejados para atender adequadamente as necessidades da administração, garantindo um padrão construtivo moderno e que proporcione conforto e segurança para os usuários.

5.1.12. Desta forma, evidencia-se a necessidade imediata de locação de um imóvel que atenda de forma adequada às Unidades Militares mencionadas. Com vistas à eficiência, economicidade e segurança, optou-se por buscar um espaço capaz de concentrá-las em um único local, possibilitando a otimização de recursos financeiros, humanos e operacionais.

5.1.13. A mudança para um novo prédio trará benefícios significativos, incluindo a melhoria das condições de trabalho para policiais militares e servidores civis, o aumento da produtividade e a redução dos riscos de acidentes e problemas de saúde. Um ambiente adequado e funcional é essencial para garantir o bem-estar e a segurança dos profissionais. De outra monta permitirá abrir frente de trabalho para execução do projeto de modernização do Complexo do Comando Geral.

5.1.14. A PMRO não dispõe de prédios próprios que atenda a demanda. Além disso, a Superintendência Estadual de Patrimônio (SEPAT), por meio do Ofício nº 3449/2025/SEPAT-COOPI (0064276183), confirmou a inexistência de imóveis estaduais disponíveis na localidade desejada.

5.1.15. Portanto, considerando a urgência da situação e a necessidade de garantir a continuidade das atividades e a execução das obras do Novo Plano Diretor do Complexo do Comando Geral, a PMRO buscará a locação de um imóvel no setor privado, por meio de licitação pública.

5.2. **NECESSIDADES:**

5.2.1. O imóvel a ser locado deverá atender aos seguintes requisitos mínimos, visando a instalação do Batalhão de Policiamento Tático de Ação e Reação ao Crime Organizado (BPTAR), Divisão de Material Bélico (DMB), Diretoria de Serviço Social (DISS), Complexo de Correição da PMRO, Banda de Música da PMRO e Almoarifado Central da DAAL.

5.2.2. **REQUISITOS GERAIS:**

- 5.2.2.1. Localização estratégica com facilidade de acesso viário ao Comando-Geral da PMRO, facilitando deslocamentos e a coordenação de operações;
- 5.2.2.2. Imóvel em excelente estado de conservação e usabilidade, pronto para ocupação ou ser facilmente reformado;
- 5.2.2.3. Ambientes com acessibilidade, iluminação e ventilação adequadas, em conformidade com normas técnicas e de segurança;
- 5.2.2.4. Imóvel que possua itens de segurança externa (concertina, grades em janelas);
- 5.2.2.5. Ambiente que comporte a instalação de Auditório com capacidade mínima 40 (quarenta) pessoas;
- 5.2.2.6. Estacionamento interno para, no mínimo, 50 veículos, incluindo viaturas operacionais, pátio interno para manobra de caminhões de pequeno porte, carga e descarga de materiais;
- 5.2.2.7. Espaço para lavagem de viaturas tipo L200;
- 5.2.2.8. Imóvel com situação registral e fiscal regularizada, isento de pendências jurídicas ou administrativas que possam afetar a validade, continuidade ou eficácia do contrato de locação.

5.2.3. **REQUISITOS ESPECÍFICOS POR UNIDADE:**

5.2.3.1. **BPTAR**

- 5.2.3.2. Alojamentos masculino e feminino, com vestiários;
- 5.2.3.3. Sala de Instrução com capacidade mínima para 30 pessoas;
- 5.2.3.4. Salas administrativas para até 20 pessoas;
- 5.2.3.5. Refeitório com copa;
- 5.2.3.6. Espaço aberto para treinamento tático;
- 5.2.3.7. Local para lavagem de viaturas tipo L200.

5.2.3.8. **DMB – Divisão de Material Bélico**

- 5.2.3.9. Ambientes com padrão elevado de segurança física e operacional;
- 5.2.3.10. Salas-cofre específicas: uma para armazenamento de armas de fogo e equipamentos correlatos, e outra exclusiva para munições;
- 5.2.3.11. Sala de manutenção de armamento;
- 5.2.3.12. Facilidade logística de acesso para recebimento e distribuição de material bélico.

5.2.3.13. **DISS – Diretoria de Serviço Social**

- 5.2.3.14. Salas para direção, administração e atendimentos especializados (médicos, psicólogos, nutricionistas e fisioterapeutas);
- 5.2.3.15. Sala de enfermagem equipada com pia e espaço para geladeira para insumos médicos;
- 5.2.3.16. Auditório com capacidade mínima para 30 pessoas;
- 5.2.3.17. Recepção com espaço para, no mínimo, 10 pessoas;
- 5.2.3.18. Sala de reuniões;
- 5.2.3.19. Depósito para materiais e documentos;
- 5.2.3.20. No mínimo seis banheiros, sendo pelo menos um adaptado para pessoas com deficiência;
- 5.2.3.21. Copa e estacionamento adequados.

5.2.3.22. **Complexo de Correição da PMRO**

- 5.2.3.23. Ambientes reservados, seguros e tecnicamente apropriados para investigações e procedimentos disciplinares;
- 5.2.3.24. Salas adequadas para guarda de documentos sensíveis e realização de oitivas com privacidade.

5.2.3.25. **Banda de Música da PMRO**

- 5.2.3.26. Salas de ensaio com acústica adequada;
- 5.2.3.27. Espaço para guarda de instrumentos musicais;
- 5.2.3.28. Ambiente para preparação e organização de apresentações.

5.2.3.29. Almoxarifado Central da DAAL

- 5.2.3.30. Instalações adequadas para armazenagem e controle de estoque;
- 5.2.3.31. Estrutura que favoreça a segurança patrimonial e a logística de distribuição;
- 5.2.3.32. Área com boa capacidade de carga e descarga de materiais.

6. DA ÁREA REQUISITANTE

6.1. A requisição do serviço de locação de imóvel para atender as necessidades dos seguintes setores da Polícia Militar de Rondônia: Batalhão de Policiamento Tático de Ação e Reação ao Crime Organizado (BPTAR), Divisão de Material Bélico (DMB), Diretoria de Serviço Social (DISS), Complexo de Correição da PMRO, Banda de Música da PMRO e Almoxarifado Central da DAAL.

7. DA DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

7.1. Os requisitos necessários ao atendimento da demanda são os seguintes:

- Adequação à legislação brasileira:** O imóvel e a contratação devem estar em conformidade com todas as leis e regulamentações aplicáveis no Brasil;
- Vigência contratual:** O prazo de vigência da contratação é de até 60 meses, podendo ser prorrogado conforme o interesse da Administração;
- Prazo de entrega:** O imóvel deverá estar disponível para ocupação no prazo máximo de 60 dias após a assinatura do contrato;
- Condições de pagamento:** O pagamento do aluguel será realizado mensalmente, por meio de depósito em conta bancária indicada pelo locador;
- Fiscalização e acompanhamento:** A PMRO designará uma equipe responsável pela fiscalização e acompanhamento do contrato, garantindo o cumprimento de todas as cláusulas e condições estabelecidas;
- Penalidades:** Serão aplicadas penalidades em caso de descumprimento de obrigações contratuais, tais como multas e rescisão do contrato;
- Reajuste de valores:** O valor do aluguel poderá ser reajustado anualmente, de acordo com a variação do Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M) ou outro índice oficialmente reconhecido;
- Responsabilidade pelas despesas:** O locador será responsável pelas despesas de manutenção do imóvel, tais como reparos estruturais, elétricos e hidráulicos, bem como pelas taxas de IPTU/TLP e condomínio, se aplicáveis;
- Condições do imóvel:** O imóvel deve estar em estado de servir ao uso a que se destina, de forma a garantir as condições físicas para o bom funcionamento das atividades do Batalhão de Policiamento Tático de Ação e Reação ao Crime Organizado (BPTAR), Divisão de Material Bélico da Diretoria de Apoio Administrativo e Logístico (DMB/DAAL), Almoxarifado Central da Diretoria de Apoio Administrativo e Logístico (ALMOX/DAAL), Diretoria de Serviço Social (DISS), Complexo de Correição (CCPM) e Banda de Música, todos da Polícia Militar de Rondônia (PMRO), durante a vigência do Contrato; e
- Vistoria inicial e final:** Serão realizadas vistorias no imóvel antes da ocupação e ao término do contrato, a fim de verificar as condições do imóvel e eventuais danos causados.

8. DA LEVANTAMENTO DE MERCADO

8.1. A pesquisa de mercado foi realizada de acordo com o previsto no Decreto nº 28.874/RO e Instrução Normativa 065/2021.

8.2. O imóvel buscado deveria atender as necessidades do Batalhão de Policiamento Tático de Ação e Reação ao Crime Organizado (BPTAR), Divisão de Material Bélico da Diretoria de Apoio Administrativo e Logístico (DMB/DAAL), Almoxarifado Central da Diretoria de Apoio Administrativo e Logístico (ALMOX/DAAL), Diretoria de Serviço Social (DISS), Complexo de Correição (CCPM) e Banda de Música, todos da Polícia Militar de Rondônia (PMRO), levando-se em consideração os seguintes parâmetros:

- No mínimo 10 (dez) salas administrativas;
- Sala para instruções;
- Estacionamento para no mínimo 30 (trinta) veículos;
- Local para teste de armamentos, inclusive para calibre 7.62;
- Refeitório com copa;
- Localização centralizada no município de Porto Velho - RO, próximo ao Quartel do Comando Geral da PMRO;
- Condições do imóvel (estado de conservação, reformas recentes);
- Salas que comportem o armazenamento de armamentos e munições de ambas as unidades;
- Ambientes para alojamento masculino para 10 homens e feminino para 04 mulheres;
- Banheiros com 03 sanitários e 03 chuveiros em cada;
- Valor de locação.

8.3. A comissão devidamente designada para elaboração deste Estudo Técnico Preliminar, realizou visitas em alguns imóveis, no período que compreende os dias 17 de fevereiro à 15 de agosto de 2025. Seguem as informações detalhadas dos imóveis pesquisados e visitados no período:

8.4. Imóvel 01

8.4.1. **Endereço:** Rua Almirante Barroso 541- Nossa Sra. das Graças, Porto Velho - RO;

8.4.2. **Resumo:** Prédio Inteiro 2900 m² com frente ampla, possuindo 15 salas de aula, mais 6 salas administrativas, 4 baterias de banheiro, 1 refeitório, 1 sala ampla, quadra de esportes, estacionamento interno. Antigo endereço da Escola Mojuca, prédio todo murado, com cerca concertina;

- 8.4.3. **Estado de Conservação:** Edificação antiga, que necessita de bastantes reparos na rede elétrica e de dados, bem como nas baterias de banheiros;
- 8.4.4. **Distância até o Comando Geral da PMRO:** 5,3 km;
- 8.4.5. **Observação:** IPTU e seguro incêndio obrigatório (por ser serviço de terceiros, os valores podem sofrer alterações);
- 8.4.6. **Vagas de Estacionamento:** 25 (vinte e cinco) vagas; e
- 8.4.7. **Valor:** R\$ 30.000,00 (Trinta mil reais) mensais.



8.5. Imóvel 02

- 8.5.1. **Endereço:** Avenida Lauro Sodré, 3290, Térreo - Bairro dos Tanques, Costa e Silva, Porto Velho - RO;
- 8.5.2. **Resumo:** Imóvel contando com área total de 18.200 m² (dezoito mil e duzentos metros quadrados), sendo a área construída de 5.600 m² (cinco mil e seiscentos metros quadrados), na região norte de Porto Velho - RO. Entrada principal pela Av. Lauro Sodré, não possuindo entrada secundária. Composto por cinco edificações, sendo três térreas e duas com dois pavimentos. Conta com 30 salas, 10 banheiros, estacionamento para 167 veículos;
- 8.5.3. **Estado de Conservação:** foi objeto de estudo por meio da Nota Técnica 17 (0063500664), identificando a necessidade de reforma na edificação;
- 8.5.4. **Distância até o Comando Geral da PMRO:** 3,7 km;
- 8.5.5. **Vagas de Estacionamento:** 167 (cento e sessenta e sete) vagas;
- 8.5.6. **Valor:** R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) mensais.



8.6. Imóvel 03 (https://youtu.be/l_cVKUacTh0?si=CCwNKE3G1LS59H-A)

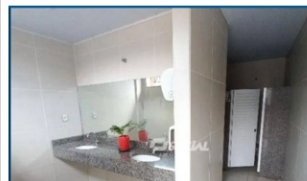
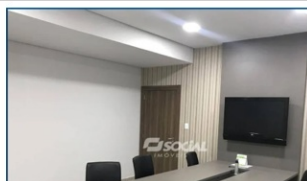
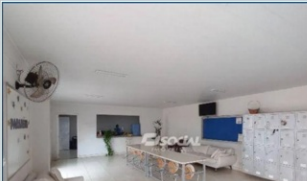
- 8.6.1. **Endereço:** Rua Gonçalves Dias, 290 - Centro, Porto Velho – RO;
- 8.6.2. **Resumo:** Imóvel com 4.205,89 m² (quatro mil duzentos e cinco e oitenta e nove metros quadrados) de área construída no Centro de Porto Velho. Imóvel comercial de frente para a Rua Gonçalves Dias, tendo como principal via de acesso a Av. Carlos Gomes. Edificação dividida em 3 pisos. Térreo: 13 salas de tamanhos variados (de 48m² a 300m²); 4 banheiros masculinos e 5 femininos. Estacionamento de aproximadamente 3.000m²; 1 cantina de 30m² e uma copa/cozinha de 36m²; 1 praça de alimentação de 150m² com 2 banheiros. 1º piso: 12 salas de tamanhos variados (de 40m² a 216m²); 7 dormitórios com 1 banheiro cada. 2º piso: 1 salão de 156m²; 1 salão de 80m²; 5 salas de tamanhos variados; 3 banheiros masculinos e 3 femininos, ampla área de estacionamento e terreno anexo possibilitando expansão. Tem toda área murada, poço artesiano, com cerca concertina, projeto contra incêndios aprovado pelo Corpo de Bombeiros, entre outros. Abrigava anteriormente a Faculdade Católica;
- 8.6.3. **Estado de Conservação:** Imóvel com 89 anos de idade, que apesar da boa estrutura, apresenta alguma depreciação pelo tempo. Rede de dados, elétrica e hidráulica instaladas, água oriunda de poço artesiano com caixa d'água com capacidade para 4 mil litros e cisterna de 3 mil;
- 8.6.4. **Distância até o Comando Geral da PMRO:** 5,8 km;

- 8.6.5. **Observação:** IPTU e seguro incêndio obrigatório (por ser serviço de terceiros, os valores podem sofrer alterações);
- 8.6.6. **Vagas de Estacionamento:** 50 (cinquenta) vagas; e
- 8.6.7. **Valor:** R\$ 57.000,00 (Cinquenta e sete mil reais) mensais.

01. Visão de entrada	02. Corredor de acesso às salas	03. Sala	04. Estacionamento
			
05. Banheiros	06. Sala	07. Entrada Av Carlos Gomes	08. Sala
			

8.7. **Imóvel 04**

- 8.7.1. **Endereço:** Av. José Vieira Caúla, 4651 - Flodoaldo Pontes Pinto, Porto Velho - RO;
- 8.7.2. **Resumo:** O Prédio comercial é edificado de 3.600m². O imóvel possui área coberta de galpão com mezanino, área administrativa com salas amplas, auditório, copa, banheiros masculinos e femininos, espaço externo para manobra de veículos, docas privativas e cobertas para carga e descarga de mercadorias. Possui estação de tratamento de esgoto, assim como uma construção totalmente moderna;
- 8.7.3. **Estado de Conservação:** Prédio com aspecto de novo, com bons acabamentos, pintura nova.
- 8.7.4. **Distância até o Comando Geral da PMRO:** 2,4 km;
- 8.7.5. **Vagas de Estacionamento:** 20 (vinte) vagas internas; e
- 8.7.6. **Valor:** R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais) mensais.

01. Visão da fachada	02. Estacionamento	03. Auditório	04. Banheiros
			
05. Galpão	06. Galpão	07. Espaço interno	08. Refeitório
			

8.8. **Imóvel 05**

- 8.8.1. **Endereço:** Av. Sete de Setembro, n. 4079, Bairro Agenor de Carvalho, Porto Velho – RO;
- 8.8.2. **Resumo:** Prédio corporativo, projetado com estrutura ampla e engenharia moderna, com jardim e paisagismo dentro e fora do imóvel, todo murado (muro com altura de 3,5 metros), cerca elétrica, central de alarme, todo calçado com bloquetes intertravados. Planejado para atender instituições que prezam pela segurança e bem-estar de seus colaboradores. A ser entregue com todos os acabamentos, e com possibilidade de projeto de execução e instalação de móveis planejados. Ambientes com toda a parte elétrica, de tubulação e de instalação dos aparelhos de climatização realizadas e prontas para o uso. Aparelhos novos, marca FUGITSUK7E SPLIT. Iluminação interna completa, toda executada com luminárias e spots 100% led. Ampla recepção, com área administrativa, podendo ser feita a inserção de divisões adaptáveis, conforme necessidade do cliente, auditório com capacidade para até 60 pessoas, corredor de circulação e acesso ao galpão comercial (descrição abaixo), sala a parte para expedição de mercadorias/ produtos, anexo com sala de dml (depósito de material de limpeza), corredor de serviço, copa, dois banheiros amplos, sendo masculino e feminino, lavabos e banheiro para pne (portador de necessidades especiais). Amplo espaço de circulação, com diversas salas e ambientes administrativos, podendo ser feita a inserção de divisões adaptáveis, conforme necessidade do cliente, sala de TI, salas amplas para diretoria, com banheiros e espaço closet, escada alternativa espiral, para acesso ao galpão comercial. Dois banheiros amplos, sendo masculino e feminino;
- 8.8.3. **Estado de Conservação:** Prédio em estado de novo, pintura nova;
- 8.8.4. **Distância até o Comando Geral da PMRO:** 2,5 km;

- 8.8.5. **Vagas de Estacionamento:** 41 vagas;
- 8.8.6. **Valor:** R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais) mensais.

01. Visão da fachada	02. Estacionamento	03. Galpão	04. Galpão
			
05. Galpão	06. Exemplo de sala	07. Espaço interno	08. Exemplo de sala
			

9. DA CERTIFICAÇÃO DA INEXISTÊNCIA DE IMÓVEIS PÚBLICOS VAGOS E DISPONÍVEIS

9.1. No decorrer do estudo, iniciou-se a pesquisa em imóveis de propriedade do Governo do Estado de Rondônia e após visitas a alguns imóveis na região que poderiam suprir as necessidades da Administração Pública, Foi constatado que não há no âmbito do Governo Estadual, nenhuma propriedade que preencha os requisitos necessários para atender a PMRO, conforme consta no Ofício (SEI nº 0064276183).

10. DA DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

10.1. Da opção pela Locação de imóvel

10.1.1. Considerando a indisponibilidade de prédios públicos, o desmonte das estruturas atuais da Divisão de Material Bélico da Diretoria de Apoio Administrativo e Logístico (DMB/DAAL), Almoarifado Central da Diretoria de Apoio Administrativo e Logístico (ALMOX/DAAL), Diretoria de Serviço Social (DISS), Complexo de Correição (CCPM) e Banda de Música, todos da Polícia Militar de Rondônia (PMRO), e a falta de espaço adequado para o Batalhão de Policiamento Tático de Ação e Reação ao Crime Organizado (BPTAR), que atualmente divide o ambiente com mais dois outros Batalhões (BPCHOQUE e BOPE), a solução mais viável que se apresenta é a locação de um único imóvel para essas unidades. Esta necessidade foi evidenciada no Documento de Formalização de Demanda (DFD) Id 0063328498;

10.2. Indisponibilidade de Prédios Públicos Adequados

10.2.1. Os atuais prédios públicos disponíveis não atendem às exigências necessárias para abrigar o Batalhão de Policiamento Tático de Ação e Reação ao Crime Organizado (BPTAR), Divisão de Material Bélico da Diretoria de Apoio Administrativo e Logístico (DMB/DAAL), Almoarifado Central da Diretoria de Apoio Administrativo e Logístico (ALMOX/DAAL), Diretoria de Serviço Social (DISS), Complexo de Correição (CCPM) e Banda de Música, todos da Polícia Militar de Rondônia (PMRO). Além disso, os estudos em andamento para a construção de novas edificações não apresentam uma solução imediata, reforçando a urgência na busca por alternativas adequadas.

10.3. Urgência na Desocupação e Continuidade das ações administrativas

10.3.1. A necessidade de desocupar os prédios atuais para evitar riscos à segurança e melhor ambiente laboral aos Policiais Militares da Divisão de Material Bélico da Diretoria de Apoio Administrativo e Logístico (DMB/DAAL), Almoarifado Central da Diretoria de Apoio Administrativo e Logístico (ALMOX/DAAL), Diretoria de Serviço Social (DISS), Complexo de Correição (CCPM) e Banda de Música, bem como garantir a continuidade das operações policiais do Batalhão de Policiamento Tático de Ação e Reação ao Crime Organizado (BPTAR) é crescente no cenário atual e a desocupação é imprescindível para prevenir acidentes, melhorar as acomodações e assegurar a continuidade das operações policiais. A locação de um único imóvel que possa acomodar todas as unidades permitirá uma transição eficiente e segura, minimizando interrupções nas atividades críticas da corporação.

10.4. Economia de Recursos

10.4.1. A locação do imóvel oferece vantagens significativas em comparação a outras alternativas, destacando-se pela economia de recursos. A locação evita os custos elevados associados à reforma ou reconstrução dos prédios públicos atualmente comprometidos, permitindo que esses recursos sejam direcionados para outras necessidades críticas da corporação. Isso é essencial para a alocação eficiente de recursos, garantindo que áreas prioritárias da PMRO sejam devidamente atendidas sem comprometer o orçamento. Ademais, para redução de custos, a depender das negociações junto aos locatários, pode-se conseguir a locação de imóvel em conjunto com outros benefícios, tais como a disponibilização de mobiliário, serviços de manutenção predial, manutenção de sistemas, dentre outros.

10.5. Rapidez na Implementação

10.5.1. A locação de um imóvel oferece a vantagem significativa de possibilitar uma transição rápida e eficiente para novas instalações. Em comparação com processos de reforma ou construção, que podem demandar meses ou até anos para serem concluídos, a locação permite que a PMRO ocupe o espaço em um curto espaço de tempo. Esta rapidez é essencial para garantir que as operações da corporação não sejam interrompidas por longos períodos, assegurando a continuidade dos serviços essenciais de segurança pública. Além disso, a adaptação imediata às novas instalações minimiza os impactos operacionais, permitindo que os recursos humanos e materiais sejam empregados de forma eficaz desde o início, permitindo que a corporação continue a operar de maneira eficaz e a responder prontamente às necessidades da comunidade.

10.6. Flexibilidade

10.6.1. A locação de um imóvel oferece a PMRO a flexibilidade necessária para ajustar suas ações, administrativas e operacionais, de forma ágil e eficiente, sem os compromissos de longo prazo associados à posse de um imóvel. Este aspecto é crucial diante de cenários que envolvem futuras expansões, mudanças nas demandas operacionais ou reestruturações organizacionais. Ao optar pela locação, a PMRO tem a

liberdade de adaptar suas necessidades de espaço conforme exigências específicas surgem, sem os encargos e custos fixos que viriam com a propriedade de um imóvel. Essa flexibilidade permite à instituição responder rapidamente às mudanças no ambiente, mantendo sua eficiência e capacidade de resposta aos desafios emergentes

10.7. **Melhoria das Condições de Trabalho**

10.7.1. O novo imóvel proporciona significativas melhorias nas condições de trabalho para os servidores da PMRO, oferecendo condições estruturais superiores que garantem um ambiente seguro e adequado. Essa melhoria não apenas promove o bem-estar dos funcionários, mas também contribui diretamente para a eficiência das operações da corporação. Com instalações bem equipadas e projetadas para atender às necessidades específicas da PMRO, os servidores podem desempenhar suas funções de maneira mais eficaz e segura, aumentando a produtividade e reduzindo potenciais riscos à saúde e segurança no ambiente de trabalho.

10.8. **Da análise dos imóveis**

10.8.1. Ao avaliar as opções de imóveis para locação, é crucial considerar uma variedade de critérios, incluindo localização, tamanho, condições e custos associados. Este estudo buscou destacar as características mais relevantes de cada imóvel verificado, fornecendo uma análise abrangente para embasar decisões informadas.

10.8.2. Análise comparativa foi realizada por meio do levantamento de mercado constante no item 8. deste estudo.

10.9. **Da escolha do imóvel**

10.9.1. Após análise dos imóveis disponíveis para locação no levantamento de mercado descrito no item 8 deste estudo, foi identificado que um imóvel que atende plenamente as necessidades da PMRO considerando sua localização, e as especificidades as instalações apresentadas. Este imóvel se destaca por suas características de localização estratégica e instalações adequadas, conforme descrito no item 5 deste estudo. A localização central do imóvel facilita o acesso as principais vias de trânsito e sua proximidade com outras instalações policiais garante eficiência operacional e logística.

10.9.2. Todos os detalhes do imóvel selecionado seguem abaixo:

Imóvel 03 (Carta de apresentação do proprietário Id 0064173583)	
Endereço:	Rua Gonçalves Dias , nº 290, Centro, Porto Velho - RO;
Área total	7.717,19 m² (sete mil setecentos e dezessete e dezenove metros quadrados)
Área construída	4.205,89 m² (quatro mil duzentos e cinco e oitenta e nove metros quadrados)
Parte Inferior (térreo):	• 4 banheiros masculinos e 5 femininos; • 13 salas de tamanhos variados de 48m² a 300m²; • 1 cantina de 30m²; • uma copa/cozinha de 36m²; • 1 praça de alimentação de 150m² com 2 banheiros; • Estacionamento de aproximadamente 3.000m².
Parte superior (1º andar):	• 12 salas de tamanhos variados de 40m² a 216m²; • 7 dormitórios com 1 banheiro cada.
Parte superior (2º andar):	• 1 salão de 156m²; • 1 salão de 80m²; • 5 salas de tamanhos variados; • 3 banheiros masculinos; • 3 banheiros femininos.
Acessibilidade:	Possui 1 elevador e rampas de acessibilidade.
Estrutura:	Alvenaria.
Forro:	Madeira.
Pisos e revestimento:	Cerâmica no térreo e piso de madeira nos demais.
Água	Somente paga taxa de esgoto, pois o imóvel possui poço artesiano.
Energia	Relógio da Energisa.
Estado de Conservação:	Imóvel com 89 anos de idade, que apesar da boa estrutura, apresenta alguma depreciação pelo tempo e necessidade de reparos. Rede de dados, elétrica e hidráulica instaladas, água oriunda de poço artesiano com caixa d'água com capacidade para 4 mil litros e cisterna de 3 mil.
Diferenciais propostos pelo proprietário:	• Somente paga taxa de esgoto, pois o imóvel possui poço artesiano; • Proprietário está propício a realizar as adaptações necessárias para a acomodação das unidades, conforme a Nota Técnica Id 0063394229.
Distância até o Comando Geral da PMRO:	5,8 km
Vagas de Estacionamento:	50 vagas
Valor de locação:	R\$ 57.000,00 (cinquenta e sete mil reais).
Período da locação:	60 meses.

10.10. **Disposição Legal e Enquadramento: inexistência de licitação (art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021)**

10.10.1. Inicialmente, é necessário mencionar que a licitação é o meio pelo qual a Administração Pública dispõe para contratação com terceiros para suprir suas necessidades. Nos termos do art. 51, a locação de imóveis geralmente deve ser precedida de licitação, incluindo a

avaliação prévia do bem, seu estado de conservação, os custos de adaptações necessárias e o prazo de amortização dos investimentos. Contudo, a legislação prevê exceções a regra geral, permitindo a contratação direta por inexigibilidade de licitação conforme o art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021:

"É inexigível a licitação quando houver inviabilidade de competição, em especial:

V - para locação de imóvel cujas características de instalações e de localização, por se tratarem de necessidades de segurança e operacionalidade, condicionem a sua escolha;"

10.10.2. Conforme acima mencionado, a locação de um imóvel para a PMRO por inexigibilidade de licitação encontra respaldo no artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021. Este dispositivo legal prevê a inexigibilidade de licitação para locação de imóveis cujas características de instalações e de localização condicionem sua escolha, sendo inviável a competição.

10.10.3. Do mesmo modo, o Decreto estadual 28.874/2024, em seu artigo 170 prevê a locação de imóveis mediante prévia licitação, salvo se a hipótese caracterizar inexigibilidade de licitação, na forma do art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133, de 2021.

"Art. 170. A aquisição ou locação de imóveis por parte do Estado deve se dar mediante prévia licitação, salvo se a hipótese caracterizar inexigibilidade de licitação, na forma do art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133, de 2021."

10.10.4. Assim, **no caso de locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, haverá inexigibilidade de licitação**, em razão da inviabilidade de competição. A seguir, serão apresentados os argumentos acerca das instalações do imóvel específico e de sua localização, que justificam a contratação direta via inexigibilidade de licitação para a locação deste imóvel específico, objetivando a instalação de setores específicos da PMRO.

10.10.5. A inexigibilidade de licitação para a locação de imóvel pela PMRO, conforme previsto no inciso "V", do artigo 74 da Lei nº 14.133/2021, está fundamentada na necessidade de garantir que as características específicas das instalações atendam aos requisitos essenciais de segurança e operacionalidade da instituição. Em casos onde a competição é inviável devido à singularidade das exigências técnicas e de localização, a contratação direta se mostra a solução mais eficiente e adequada. Isso assegura que a PMRO possa dispor rapidamente de um espaço que não apenas cumpra com as normas de segurança exigidas, mas também ofereça condições ideais para a realização das atividades operacionais e administrativas.

10.11. Características de localização do imóvel

10.11.1. O imóvel em questão está situado em uma área estratégica na região central da cidade de Porto Velho, em via de fluxo rápido onde pode ter acesso facilitado as demais regiões. Essa facilidade possibilitará ao Batalhão de Policiamento Tático de Ação e Reação ao Crime Organizado (BPTAR) maior agilidade no atendimento das ocorrências, causando maior sensação de segurança a população, incluindo os moradores próximos, comerciantes e transeuntes. A proximidade ao Quartel do Comando Geral da PMRO também é um diferencial que pode ser destacado, pois o QCG como unidade central de gestão da PMRO necessita que unidades essenciais e de cunho estratégico como o Batalhão de Policiamento Tático de Ação e Reação ao Crime Organizado (BPTAR), Divisão de Material Bélico da Diretoria de Apoio Administrativo e Logístico (DMB/DAAL), Almoxarifado Central da Diretoria de Apoio Administrativo e Logístico (ALMOX/DAAL), Diretoria de Serviço Social (DISS), Complexo de Correição (CCPM) e Banda de Música, todos da Polícia Militar de Rondônia (PMRO), estejam em constante contato e disponíveis para qualquer acionamento. Logo, a promoção de uma coordenação direta e ágil das atividades operacionais e administrativas. A proximidade física permite que oficiais e equipes de diferentes setores se desloquem rapidamente para consultas, planejamentos e tomadas de decisão conjuntas, fundamentais para a gestão operacional da corporação. Além disso, estar próximo ao Quartel do Comando Geral proporciona uma integração mais estreita entre os níveis estratégico e tático da PMRO, otimizando a resposta a incidentes e operações de grande escala.

10.11.2. O acesso facilitado às principais vias de trânsito de Porto Velho também é um benefício significativo proporcionado pela localização estratégica do imóvel. Isso permite uma mobilidade ágil para as operações da PMRO, reduzindo o tempo de resposta a incidentes e facilitando o deslocamento de equipes e viaturas.

10.11.3. Adicionalmente, a presença central da PMRO em uma área de grande circulação contribui para uma presença policial visível e constante, atuando como um elemento dissuasório contra atividades criminosas. Esta visibilidade não apenas aumenta a sensação de segurança da população, mas também fortalece o apoio das comunidades locais às atividades da polícia. Portanto, a localização estratégica do imóvel justifica plenamente a decisão de utilizar a inexigibilidade de licitação para sua locação, conforme previsto no artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.



11. CARACTERÍSTICAS DE INSTALAÇÃO DO IMÓVEL

11.1. O imóvel 03, Rua Gonçalves Dias, 290 - Centro, Porto Velho - RO, apresenta características que o tornam uma escolha ideal para abrigar os órgãos operacionais e administrativos da Polícia Militar de Rondônia (PMRO). Suas especificações atendem perfeitamente às necessidades operacionais e de acomodação da corporação.

11.2. **Área Total e Construída:** O imóvel possui uma área total de 7.717,19 m² (Sete mil, setecentos e dezessete metros quadrados e dezenove decímetros quadrados), com uma área construída de 4.205,89 m² (Quatro mil, duzentos e cinco metros quadrados e oitenta e nove decímetros quadrados). Essa área construída é distribuída em três partes (térreo, 1º e 2º piso), oferecendo espaço suficiente para acomodar todas as unidades (Batalhão de Policiamento Tático de Ação e Reação ao Crime Organizado (BPTAR), Divisão de Material Bélico (DMB), Diretoria de Serviço Social (DISS), Complexo de Correição da PMRO, Banda de Música da PMRO e Almoxarifado Central da DAAL).

11.3. **Estado de Conservação:** foi objeto de estudo por meio da Nota Técnica 16 (0063394229), identificando a necessidade de reforma na edificação.

11.4. **ESPAÇOS DO IMÓVEL**

11.4.1. **Térreo:** 13 salas de tamanhos variados (de 48m² a 300m²); 4 banheiros masculinos e 5 femininos. Estacionamento de aproximadamente 3.000m²; 1 cantina de 30m² e uma copa/cozinha de 36m²; 1 praça de alimentação de 150m² com 2 banheiros;

11.4.2. **1º piso:** 12 salas de tamanhos variados (de 40m² a 216m²); 7 dormitórios com 1 banheiro cada;

11.4.3. **2º piso:** 1 salão de 156m²; 1 salão de 80m²; 5 salas de tamanhos variados; 3 banheiros masculinos e 3 femininos.

11.5. **APROVEITAMENTO DO ESPAÇO**

11.5.1. O imóvel situado na Rua Gonçalves Dias, nº 290, Centro, em Porto Velho/RO, apresenta condições favoráveis para a instalação, em caráter provisório, de múltiplas unidades da Polícia Militar de Rondônia (PMRO), atendendo ao disposto no Documento de Formalização de Demanda e no Ofício nº 62299.

11.5.2. A edificação é um prédio de três andares com uma ampla área construída de 4.205,89 m2 e um estacionamento de aproximadamente 3.000 m2. Ele inclui acessibilidade com elevador e rampas, além de diversos espaços que podem ser adaptados para as necessidades operacionais e administrativas da PMRO.

11.5.3. A Arquidiocese de Porto Velho, a proponente do imóvel, se compromete a realizar melhorias conforme a nota técnica 16/2025. As modificações incluem pintura interna e externa, nova elétrica e rede lógica, e reforma de pisos, forros, sistema hidráulico.

11.5.4. A seguir segue sugestão de aproveitamento dos espaços, conforme Adendo (SEI nº 0064372660).

11.6. **Outras Vantagens**

11.6.1. **Localização**

11.6.1.1. A localização do imóvel no centro de Porto Velho facilita o acesso e a comunicação entre as diferentes unidades da PMRO. Além disso, o prédio possui duas entradas de estacionamento, uma pela Rua Júlio de Castilho e outra pela Avenida Carlos Gomes.

11.6.2. **Flexibilidade e Adaptabilidade**

11.6.2.1. A locação do Imóvel 03 para os órgãos da Polícia Militar de Rondônia (PMRO) oferece uma vantagem crucial em termos de flexibilidade e adaptabilidade das instalações. Com uma área construída de 1.400 m² distribuída entre o térreo e o primeiro andar, pode ser a qualquer tempo modificada para atender as necessidades atuais e futuras das unidades, estando o proprietário disposto a realizar essas modificações no decorrer do tempo de contrato. A possibilidade de ajustar e reorganizar os espaços internos conforme as demandas operacionais garantem que o imóvel possa evoluir junto com as necessidades da PMRO.

11.6.2.2. A locação do imóvel oferece uma vantagem significativa em termos de flexibilidade. Com um espaço de 4.205,89 m2 distribuído em três andares, ele pode ser adaptado para atender às necessidades atuais e futuras das unidades.

11.6.2.3. A proponente está disposta a realizar as modificações e manutenções necessárias ao longo do contrato, garantindo que o imóvel possa evoluir junto com as demandas da PMRO.

12. **DA ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO**

12.1. Os parâmetros utilizados para estimativa da despesa foi obtida por meio da análise da Proposta de Locação **Id (0064173583)**, bem como do Laudo Técnico de Avaliação de Locação (0064426343), em cumprimento ao art. 171, § 1º, inciso II do DECRETO Nº 28.874, DE 25 DE JANEIRO DE 2024, veja-se:

"Art. 171.O processo de locação de imóveis deve ser instruído com:

(...)

II - laudo de avaliação prévia do bem, elaborado por engenheiro ou arquiteto dos quadros do Estado, de acordo com as normas técnicas de referência;"

12.2. Assim, verifica-se que a Proposta de Locação - Imóvel 03 (0064173583), o valor proposto pelo proprietário está em consonância com o Laudo Técnico de Avaliação de Locação (0064426343), estando dentro da margem estipulada pelos engenheiros da SEPAT.

ITEM	ESPECIFICAÇÕES	MEDIDA	QUANTIDADE	Valor unidade	Valor total	Link
------	----------------	--------	------------	---------------	-------------	------

ITEM	ESPECIFICAÇÕES	MEDIDA	QUANTIDADE	Valor unidade	Valor total	Link
1	Locação de imóvel contando com área total de 7.717,19 m² (sete mil setecentos e dezessete e dezenove metros quadrados), sendo a área construída de 4.205,89 m² (quatro mil duzentos e cinco e oitenta e nove metros quadrados), na região central de Porto Velho - RO. Entrada principal pela Rua Gonçalves Dias, nº 290, Centro, possuindo entrada secundária com acesso para o estacionamento pela Rua Júlio de Castilho. Edificação dividida em 3 pisos. Térreo: 13 salas de tamanhos variados (de 48m² a 300m²); 4 banheiros masculinos e 5 femininos. Estacionamento de aproximadamente 3.000m²; 1 cantina de 30m² e uma copa/cozinha de 36m²; 1 praça de alimentação de 150m² com 2 banheiros. 1º piso: 12 salas de tamanhos variados (de 40m² a 216m²); 7 dormitórios com 1 banheiro cada. 2º piso: 1 salão de 156m²; 1 salão de 80m²; 5 salas de tamanhos variados; 3 banheiros masculinos e 3 femininos. Área do terreno: 7.717,19 m²; Pav. Térreo: 2.056,55 m²; Mezanino Biblioteca: 68,22 m² Pav. 01: 353,99 m²; Pav. 02: 1.286,49 m²; Pav. 03: 348,39 m²; Pav. Cobertura: 92,25 m²; Área coberta: 2.155,80 m²; Área construída: 4.205,89 m². Estrutura: Alvenaria; Forro: Madeira; Pisos e revestimento: Cerâmica no térreo e piso de madeira nos demais; Água: Somente paga taxa de esgoto, pois o imóvel possui poço artesiano; Energia: Relógio da Energisa.	mês	60	R\$ 57.000,00	R\$ 3.420.000,00	Proposta de Locação - Imóvel 03 (0064173583) Proposta de intervenção - Nota Técnica 16 (0063394229)

13. DA JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

13.1. A solução não contempla o parcelamento, uma vez que a locação do imóvel é uma medida temporária, alinhada com a urgência da necessidade. O pagamento será efetuado mensalmente, de acordo com os termos contratuais, garantindo a continuidade dos serviços operacionais.

14. DA CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

- 14.1. Para a presente contratação será necessário providências quanto a contratações interdependentes, veja-se:
- 14.2. **Contratação de fornecimento de energia elétrica:** O imóvel locado precisará de um fornecimento estável de energia elétrica para suportar os serviços administrativos diários da Polícia Militar. A falta de energia ou a qualidade inadequada do fornecimento poderia comprometer a eficácia e a eficiência das atividades realizadas no local. Portanto, é essencial garantir que um contrato adequado para o fornecimento de energia elétrica esteja estabelecido antes da ocupação do imóvel.
- 14.3.

15. DO ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

15.1. Quanto ao alinhamento estratégico da contratação, é imperioso ressaltar que a demanda apresentada no presente estudo, foram demandados por setores da PMRO, através de Documento Oficial de Demanda - DOD e estão inseridos no Plano de Contratações Anual (PCA) 2025, constante no processo SEI 0021.007980/2025-90. Segue detalhado abaixo:

"O COMANDANTE-GERAL DA POLÍCIA MILITAR DE RONDÔNIA, no uso das atribuições que lhe conferem o art. 12 da Lei nº 4.302, de 25 de junho de 2018, bem como o disposto nas alíneas "e" e "f" do inciso V do art. 14 do Decreto Estadual nº 26.648, de 17 de dezembro de 2021; e

(...)

Art. 1º Aprovar e homologar o Plano de Contratações Anual da Polícia Militar de Rondônia para o ano de 2025 (PCAPMRO 2025), em conformidade com o inciso VII do art. 12 da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, bem como em consonância com o disposto no Art. 12 da Resolução nº 0287/2023/PM-ASSELEGIS, vinculando o planejamento das aquisições e contratações de bens e serviços comuns das Unidades Gestoras (UG) "15005 - Polícia Militar" e "15015 - Fundo Especial de Modernização e Reparelhamento da Polícia Militar", na forma do Anexo Único deste Plano.

(...)

NATUREZA DA DESPESA	ESPECIFICAÇÃO
339039	ALUGUEL DE IMÓVEIS

16. DO RESULTADOS PRETENDIDOS

16.1. A locação de um imóvel para o Batalhão de Policiamento Tático de Ação e Reação ao Crime Organizado (BPTAR), Divisão de Material Bélico da Diretoria de Apoio Administrativo e Logístico (DMB/DAAL), Almoxarifado Central da Diretoria de Apoio Administrativo e Logístico (ALMOX/DAAL), Diretoria de Serviço Social (DISS), Complexo de Correição (CCPM) e Banda de Música apresenta uma gama abrangente de resultados desejados, impactando positivamente diversos setores da PMRO e da sociedade em geral. Categorizar esses resultados em aspectos estratégicos, operacionais, facilita a compreensão dos benefícios esperados, o acompanhamento e a avaliação da eficácia da iniciativa.

O objetivo principal da locação do imóvel é garantir um ambiente de trabalho adequado e eficiente para ambas, otimizando o desempenho das atividades e promovendo o bem-estar dos servidores e da população atendida.

16.2. A expectativa dos resultados a serem alcançados com a presente contratação da alocação do imóvel são:

a) **Melhoria das condições de trabalho:** O imóvel oferecerá espaço físico adequado para o trabalho dos servidores, com mobiliário ergonômico, instalações sanitárias modernas, ambiente climatizado, alojamentos para tropa, espaço para testes de armamentos e munições, bem como treinamentos;

b) **Otimização do espaço físico:** O layout do imóvel está projetado para atender às necessidades específicas das unidades, com salas adequadas para cada função e otimização do espaço disponível, podendo ainda serem modificados e/ou acrescidos novos espaços para melhor acomodação;

c) **Aumento da satisfação dos servidores:** O ambiente de trabalho propício contribuirá para a satisfação dos servidores, impactando positivamente na imagem da instituição;

d) **Redução de custos com infraestrutura:** A locação de um imóvel adequado pode ser mais econômica do que a manutenção do atual, além de evitar investimentos em reformas e adaptações;

e) **Melhoria da qualidade dos serviços prestados:** A estrutura adequada permitirá uma melhor organização do trabalho, otimização das operações e agilidade no atendimento, resultando em serviços de excelência para a comunidade. No ambiente militar, muito se valoriza a sede de uma unidade operacional, trazendo um sentimento de orgulho entre seus integrantes quando de um espaço dito como seu, sua casa, sua unidade. Esse fortalecimento reflete diretamente no policiamento a ser realizado.

16.3. A locação de um imóvel adequado trará diversos benefícios para a instituição e para a sociedade em geral. Os resultados esperados se traduzem em melhorias estratégicas, disciplinar, operacionais e de imagem, contribuindo para o fortalecimento da instituição, a otimização dos recursos públicos e a prestação de serviços de excelência à população.

17. DAS PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

17.1. Para a mudança de endereço e adequação do imóvel a ser locado, conforme as necessidades da Polícia Militar, serão necessárias as seguintes providências:

- a) Transporte dos bens patrimoniais para o novo endereço;
- b) Transporte mediante escolta do grande volume de materiais bélicos da DMB
- c) Desinstalação e instalação de aparelhos de ar-condicionados;
- d) Alteração de endereço dos serviços;
- e) Adaptações na rede de internet;
- f) Alteração do titular nas despesas de energia elétrica e água tratada;

As providências acima elencadas serão de responsabilidade do locatário.

18. DOS POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

18.1. Da perspectiva dos possíveis impactos ambientais, uma análise detalhada demonstra que a locação do imóvel não resultará em efeitos adversos ao meio ambiente que contrariem as normas e legislações vigentes sobre o assunto. Além disso, serão adotadas medidas para garantir a sustentabilidade das operações, com foco na implementação de práticas de economia de energia e água, além da gestão adequada de resíduos.

18.2. Adicionando a isso, é importante destacar que a locação do imóvel viabilizará a execução do plano de adequação das estruturas do Complexo do Comando Geral por meio da demolição de prédios antigos, obsoletos, inservíveis, inadequados, que já não atendem as necessidades da PMRO.

18.3. Assim, os prédios antigos e que não atendem aos padrões de planejamento atualmente exigidos serão substituídos por estruturas modernas e bem planejadas. A construção de uma nova edificação para o Batalhão de Policiamento Tático de Ação e Reação ao Crime Organizado (BPTAR), Divisão de Material Bélico (DMB), Diretoria de Serviço Social (DISS), Complexo de Correição da PMRO, Banda de Música da PMRO e Almoxarifado Central da DAAL está em fase de planejamento. Estima-se prazo de 60 meses para que algumas edificações sejam construídas. Essas novas edificações não apenas suprirão as demandas do PMRO, mas também atenderão a todos os requisitos legais, garantindo uma convivência sustentável e ambiental.

19. DAS DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

19.1. Esta equipe de planejamento declara viável esta contratação.

20. DA JUSTIFICATIVA DA VIABILIDADE

20.1. Diante das condições verificadas nas atuais instalações, evidencia-se a necessidade imediata de locação de um imóvel que atenda, de forma adequada, às demandas das Unidades Militares envolvidas. A permanência em estruturas precárias compromete a habitabilidade, a salubridade, a segurança e a funcionalidade das atividades institucionais, além de gerar custos elevados com manutenções corretivas e adaptações improvisadas, sem atender plenamente às normas técnicas vigentes.

20.2. A opção pela locação de um único imóvel para concentrar todas as Unidades Militares supracitadas apresenta-se como a solução mais eficiente, segura e econômica. A centralização proporcionará melhor gestão dos espaços, otimização de recursos humanos e financeiros, maior integração entre as equipes e racionalização da logística operacional, reduzindo custos indiretos de deslocamento e manutenção de prédios distintos.

20.3. Conclui-se, portanto, que a locação de um imóvel único e estruturado para acomodar as referidas Unidades Militares é a alternativa mais viável, pois alia **eficiência administrativa, economicidade e segurança institucional**, assegurando condições adequadas para o pleno desenvolvimento das atividades finalísticas e garantindo o melhor aproveitamento dos recursos públicos.

Porto Velho/RO, 17 de setembro de 2025.

Elaboração:

RICARDO FERREIRA DE SOUTO - Major QOPM

Presidente da Comissão

Portaria 6239 (0062661702)

DANILO CABRAL DE PAULA - Major QOPM

Membro da Comissão

Portaria 5620 (0061775418)

RICARDO GUIMARÃES FERREIRA

Membro da Comissão

Portaria 5620 (0061775418)

JOSÉ ROBERTO RIOS - 2º Tenente QOAPM

Membro da Comissão

Portaria 5620 (0061775418)

MARCELO RAMALHO DA CRUZ

Membro da Comissão

Portaria 5620 (0061775418□□□□□□)

SAMUEL HENRIQUE DE CASTRO - 2º Sargento QPPM

Membro da Comissão

Portaria 5620 (0061775418□□□□□□)

JEAN MARCEL NUNES DE MORAES - Cabo QPPM

Membro da Comissão

Portaria 5620 (0061775418□□□□□□)

[1] Embora a NBR 15575 seja especificamente para edificações habitacionais, seus princípios e requisitos de desempenho podem ser usados como referência para outras construções, incluindo edificações públicas



Documento assinado eletronicamente por **SAMUEL HENRIQUE DE CASTRO**, 2º Sargento, em 17/09/2025, às 10:33, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no artigo 18 caput e seus §§ 1º e 2º, do [Decreto nº 21.794, de 5 Abril de 2017](#).



Documento assinado eletronicamente por **RICARDO FERREIRA DE SOUTO**, Major, em 17/09/2025, às 10:35, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no artigo 18 caput e seus §§ 1º e 2º, do [Decreto nº 21.794, de 5 Abril de 2017](#).



Documento assinado eletronicamente por **Danilo Cabral de Paula**, Major, em 17/09/2025, às 10:37, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no artigo 18 caput e seus §§ 1º e 2º, do [Decreto nº 21.794, de 5 Abril de 2017](#).



Documento assinado eletronicamente por **Jean Marcel Nunes de Moraes**, Cabo, em 17/09/2025, às 10:37, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no artigo 18 caput e seus §§ 1º e 2º, do [Decreto nº 21.794, de 5 Abril de 2017](#).



Documento assinado eletronicamente por **Ricardo Guimaraes Ferreira**, Subcomandante, em 17/09/2025, às 11:03, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no artigo 18 caput e seus §§ 1º e 2º, do [Decreto nº 21.794, de 5 Abril de 2017](#).



Documento assinado eletronicamente por **Jose Roberto Rios**, 1º Tenente, em 17/09/2025, às 11:15, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no artigo 18 caput e seus §§ 1º e 2º, do [Decreto nº 21.794, de 5 Abril de 2017](#).



Documento assinado eletronicamente por **Marcelo Ramalho da Cruz**, 2º Sargento, em 17/09/2025, às 12:27, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no artigo 18 caput e seus §§ 1º e 2º, do [Decreto nº 21.794, de 5 Abril de 2017](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [portal do SEI](#), informando o código verificador **0064480362** e o código CRC **1E8ADA00**.