

1. INTRODUÇÃO

1.1. Este Estudo Técnico Preliminar (ETP) é um documento essencial que visa fundamentar a necessidade de locação de imóvel para o funcionamento adequado do 24º Batalhão de Polícia Militar (24º BPM). Diante da crescente demanda por serviços de segurança pública e da necessidade de proporcionar um ambiente de trabalho que atenda às exigências operacionais e administrativas, torna-se imprescindível a análise criteriosa das opções disponíveis no mercado. Este estudo apresentará a justificativa para a escolha do imóvel, considerando aspectos como localização, infraestrutura e conformidade legal, visando garantir que a nova sede atenda plenamente às necessidades da Corporação e contribua para a eficiência das operações policiais.

2. DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. A crescente demanda por serviços de segurança pública na região, somada à necessidade de acomodar o efetivo do 24º BPM, inviabiliza a continuidade das operações na atual sede. O espaço físico limitado de 586m², compromete a acomodação adequada dos policiais, veículos e equipamentos, além de prejudicar a execução eficiente das atividades operacionais, administrativas e de atendimento ao público.

2.2. O lote destinado à construção da nova sede do 24º BPM já está disponível, aguardando apenas os trâmites legais e o processo licitatório para o início da obra. O prédio atualmente ocupado tornou-se insuficiente para atender às necessidades do batalhão, exigindo um espaço maior e mais adequado.

2.3. Nesse contexto, torna-se imprescindível a locação de um imóvel com maior capacidade, que atenda às exigências logísticas e estruturais necessárias para a plena execução das funções do batalhão. O novo imóvel deverá oferecer condições adequadas para suportar o aumento do efetivo, veículos e materiais, proporcionando melhorias nas condições de trabalho e no atendimento à população. Além disso, a localização estratégica do novo espaço será fundamental para otimizar o tempo de resposta às ocorrências e facilitar o deslocamento das equipes para áreas de maior criticidade.

2.4. A contratação de um novo imóvel visa garantir que o batalhão disponha de instalações adequadas, modernas e seguras, em conformidade com os padrões exigidos para uma unidade policial de grande porte. Isso contribuirá para o fortalecimento da atuação da Polícia Militar no combate à criminalidade e na promoção da segurança pública.

3. ÁREA REQUISITANTE

3.1. A edificação a ser locada será destinada à instalação do 24º BPM, localizado na Região Administrativa do Lago Norte, em Brasília/DF.

4. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA LOCAÇÃO

4.1. Para que a locação atenda às necessidades operacionais do 24º BPM foram estabelecidos os seguintes requisitos, que contemplam aspectos técnicos, legais e funcionais.

4.2. I - REQUISITOS OPERACIONAIS:

4.2.1. Área útil mínima: o imóvel deve dispor de, no mínimo, 1.200m² de área útil, para comportar adequadamente as instalações administrativas, operacionais e de apoio.

4.2.2. Número de salas e espaços adequados: deve haver áreas suficientes para a instalação das seções administrativas, operacionais, de atendimento ao público e áreas de suporte, como alojamentos, banheiros e copas.

4.2.3. Salas climatizadas: as salas destinadas ao corpo administrativo e operacional do batalhão devem ser climatizadas, garantindo um ambiente de trabalho confortável e produtivo. A climatização é fundamental para promover o bem-estar dos servidores, especialmente considerando as longas jornadas de trabalho e a necessidade de concentração em atividades de alta responsabilidade. Além disso, um ambiente adequado contribui para a eficiência das operações, e melhora o desempenho da equipe.

4.2.4. Estacionamento: o imóvel deve contar com estacionamento adequado para acomodar o número necessário de veículos oficiais, garantindo segurança e facilidade de movimentação.

4.2.5. Circulação interna: a disposição das áreas internas deve permitir a circulação eficiente de servidores, veículos e público externo, sem comprometer a segurança ou a operação do batalhão.

4.3. **II - REQUISITOS ESTRUTURAIS:**

4.3.1. Segurança estrutural: o edifício deve estar em boas condições, sem apresentar problemas de ordem estrutural, como rachaduras ou infiltrações, conforme constatado no Relatório Técnico - PMDF/DINFRA/SAP (149439785).

4.3.2. Infraestrutura de TI: o imóvel deve permitir a instalação de redes de comunicação e dados, incluindo cabeamento estruturado, salas de servidores e pontos de energia adequados para equipamentos de informática.

4.3.3. Sistema de segurança: deve contar com câmeras de vigilância e estrutura física capaz de oferecer proteção ao patrimônio e ao efetivo.

4.3.4. Adequações de acessibilidade: o imóvel deve estar em conformidade com a legislação vigente de acessibilidade (Lei 13.146/2015), prevendo rampas, banheiros acessíveis e outras adaptações para o uso por pessoas com deficiência.

4.4. **III - REQUISITOS LEGAIS:**

4.4.1. Regularidade documental: o imóvel deve estar com toda a documentação regularizada, incluindo escritura, registro de imóveis e alvarás de funcionamento, de modo a evitar pendências jurídicas e administrativas.

4.4.2. Licenças e autorizações: o imóvel deve possuir todas as licenças necessárias para seu uso como sede de uma unidade policial, como o alvará de funcionamento, licença dos bombeiros e demais autorizações exigidas por lei.

4.4.3. Seguro: o proprietário do imóvel deve manter seguro contra incêndios, desabamentos e outros sinistros que possam afetar a estrutura e o funcionamento da unidade policial.

4.5. **IV - REQUISITOS LOGÍSTICOS:**

4.5.1. Localização estratégica: o imóvel deve estar localizado em área central da Região Administrativa do Lago Norte, garantindo fácil acesso às principais rodovias distritais e proximidade com as áreas de atuação do batalhão, otimizando o tempo de resposta às ocorrências.

4.5.2. Facilidade de acesso ao público interno e externo: o imóvel deve estar em local de fácil acesso para o público que utiliza os serviços da Polícia Militar, bem como para os policiais que atuam na unidade.

4.5.3. Proximidade com órgãos governamentais: a localização deve proporcionar fácil deslocamento para as principais instituições governamentais da capital, como Palácio do Buriti, Esplanada dos Ministérios, e demais órgãos públicos relevantes.

4.6. **V - REQUISITOS FINANCEIROS:**

4.6.1. Compatibilidade com o orçamento: o valor da locação deve estar em conformidade com os parâmetros de mercado para imóveis da mesma categoria e localização, atendendo ao princípio da economicidade.

4.6.2. Custos de manutenção e adequação: o imóvel deve demandar o mínimo de reformas e

adequações para atender plenamente às necessidades do 24º BPM, evitando custos adicionais significativos que possam comprometer a viabilidade financeira da locação.

4.7. VI - PRAZOS:

4.7.1. Disponibilidade imediata: o imóvel deve estar disponível para ocupação no menor prazo possível, preferencialmente de forma imediata, ou após adequações rápidas.

4.7.2. Prazo contratual: o contrato de locação deve prever prazo compatível com a continuidade das operações do 24º BPM, permitindo a renovação conforme o interesse público.

4.8. Esses requisitos garantem que o imóvel selecionado será capaz de atender plenamente às necessidades operacionais, estruturais e administrativas da Polícia Militar, proporcionando um ambiente seguro, eficiente e economicamente viável.

4.9. Em realização de consulta junto à Secretaria de Estado de Planejamento do DF/SEPLAN, conforme preceitua o Decreto Distrital 33.788/2012, permitiu constatar a inexistência de instalações próprias do GDF capazes de abrigar a sede do 24º BPM no Lago Norte, conforme Ofício da SEAL (153055731).

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

5.1. O levantamento de mercado realizado para a locação de um imóvel destinado à instalação do 24º BPM, na Região Administrativa do Lago Norte, revelou a inexistência de outros edifícios disponíveis na região que atendam às especificações técnicas, logísticas e estruturais necessárias. A pesquisa abrangeu tanto imóveis comerciais quanto residenciais que poderiam ser adaptados para uso institucional, que não exigissem reformas estruturais extensas e onerosas, porém nenhum outro edifício na região apresentou condições adequadas para a locação imediata.

5.2. A busca por locação de imóveis foi realizada em diversas plataformas renomadas da internet, como WIMOVEIS e DFIMOVEIS (151582865). Essas ferramentas são amplamente reconhecidas por reunir imóveis oferecidos por imobiliárias locais em um único local, destacando-se pela confiabilidade e pela diversidade de opções, o que possibilita uma análise detalhada das disponibilidades. A pesquisa concentrou-se em imóveis que atendem aos requisitos específicos do batalhão, assegurando uma seleção criteriosa e eficaz para a escolha do espaço mais adequado.

5.3. Os principais fatores que limitaram a oferta de imóveis na região foram:

5.3.1. **Área útil insuficiente**: a maioria dos imóveis disponíveis não oferecia área adequada para comportar o efetivo, os veículos e os equipamentos do 24º BPM.

5.3.2. **Infraestrutura inadequada**: muitos dos imóveis encontrados não dispunham de infraestrutura compatível com as necessidades de uma unidade policial de grande porte, como áreas administrativas amplas, banheiros suficientes e áreas de circulação apropriadas para o público externo e interno.

5.3.3. **Necessidade de reformas**: a maior parte dos imóveis demandaria reformas substanciais para adequação às normas de segurança, acessibilidade e às especificações operacionais exigidas pela Polícia Militar, o que aumentaria significativamente o custo de implantação e o prazo de ocupação.

5.3.4. **Localização estratégica**: a análise dos imóveis disponíveis na região do Lago Norte revelou que, além da escassez de opções, não há outros imóveis com o tamanho desejado que atendam às necessidades do 24º BPM, e que estejam localizados no Centro de Atividades.

5.4. Dessa forma, o imóvel identificado e descrito neste ETP é o único que atendeu plenamente às necessidades da Corporação. Destaca-se que este edifício foi a antiga sede da 9ª Delegacia de Polícia Civil do Distrito Federal, oferecendo infraestrutura pronta para uso com um número reduzido de adequações. Além disso, sua localização em um ponto estratégico do Lago Norte otimiza as operações da Polícia Militar na região.

5.5. A análise realizada comprova que o imóvel atende a todas essas condições, apresentando uma infraestrutura adequada e uma localização estratégica, além de não haver outros imóveis disponíveis na região que satisfaçam as necessidades operacionais do batalhão. Dessa forma, a locação deste imóvel se

revela como a solução mais viável e vantajosa para a Corporação.

5.6. Atendendo aos princípios da economicidade e da utilidade pública, além de estar situado em uma localização privilegiada e próxima ao atual prédio alugado, o imóvel, objeto deste projeto, de interesse do 24º BPM, no valor de R\$ 46.000,00 (quarenta e seis mil reais) é o localizado em SHIN CA 07 Bloco Y, Lago Norte, Ed. Benedito Zacarias, CEP: 71.503-507, Brasília-DF. As proprietárias e sócias do imóvel são a Sra. Alzira de Oliveira Zacarias, a Sra. Renata Zacarias e a Sra. Rosana Zacarias, representadas pela procuradora e corretora Gabriella Gianna Mazza, CPF 221.015.781-15 e CRECI 14.289, que está encarregada da locação do imóvel, conforme Procuração (151611133).

5.7. A locação anterior deste edifício pela Polícia Civil do DF proporciona uma maior segurança e viabilidade para a locação pela Polícia Militar, uma vez que a infraestrutura já foi adaptada para atender às necessidades de um órgão de segurança pública. Além disso, por ter sido alugado por um ente governamental, o imóvel cumpriu todas as exigências legais e burocráticas para locação de imóveis descritas na lei de licitações.

6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

6.1. O espaço físico do imóvel selecionado, conforme Planta Baixa (151618787), atende plenamente às necessidades operacionais e administrativas do 24º BPM.

6.2. A adequação do espaço para atividades administrativas é fundamental para o funcionamento eficiente da unidade, permitindo a alocação de todo o efetivo, além de acomodar adequadamente o patrimônio, mobiliário e documentação da Unidade. O imóvel oferece condições ideais para a circulação de pessoas e funcionários, facilitando a execução das atividades inerentes à atividade policial militar.

6.3. Além disso, o imóvel possibilita um atendimento digno ao público externo, assegurando uma recepção adequada aos cidadãos. O espaço também proporciona condições favoráveis para o atendimento do público interno, promovendo maior eficiência nas atividades de planejamento estratégico e operacional, essenciais para as diversas modalidades de policiamento ostensivo e preventivo realizadas diariamente em prol da sociedade do Distrito Federal. A localização estratégica do imóvel, na região central do Lago Norte, oferece fácil acesso às principais rodovias distritais e às instalações dos poderes constituídos na Capital Federal, como o Palácio do Buriti, Estádio Nacional Mané Garrincha e Esplanada dos Ministérios, otimizando o deslocamento das equipes.

6.4. O imóvel selecionado possui uma área construída de 1.292,86m², destinada exclusivamente à sede administrativa e operacional do 24º BPM, com banheiros em todos os pavimentos e copas, oferecendo uma infraestrutura completa para o funcionamento da unidade. Entre as opções apresentadas, este imóvel foi o único que atendeu plenamente às especificações técnicas requeridas, demandando um número significativamente menor de adequações e reformas em comparação aos demais, conforme detalhado nos orçamentos (151582865).

6.5. Em síntese, a locação do imóvel está em conformidade com os princípios constitucionais da economicidade, eficiência e interesse público.

6.6. As especificações técnicas deste documento foram elaboradas considerando os seguintes aspectos:

6.6.1. O número de servidores que atuam diariamente na unidade, bem como o número médio estimado de público que utiliza os serviços prestados pelo batalhão;

6.6.2. As normas técnicas e a legislação vigente, além de consultas aos órgãos competentes, que fornecem os parâmetros necessários para cálculo das áreas, quantitativos e especificações de infraestrutura e equipamentos;

6.6.3. A fase de avaliação do imóvel para abrigar o 24º BPM, na qual o *layout* definitivo será confeccionado após reuniões com a comissão responsável e técnicos designados pelo proprietário do imóvel. Esse processo visa garantir adequações necessárias à infraestrutura e melhorias funcionais na distribuição das seções e nos equipamentos que compõem o quartelamento.

7. PROPOSTA DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL LOCALIZADO NO SHIN CA 07

BLOCO Y, LAGO NORTE, BRASILIA-DF, EDIFÍCIO BENEDITO ZACARIAS

7.1. Conforme Proposta de Locação (152646615), formalizou-se a locação do referido imóvel nos seguintes termos:

"O prédio conta com 1.200m² de área construída, além de 12 vagas de estacionamento. Com metro quadrado (m²) de R\$ 38,33 (trinta e oito reais e trinta e três centavos), o valor proposto é de R\$ 46.000,00 (quarenta e seis mil reais) mensais, totalizando R\$ 552.000,00 (quinhentos e cinquenta e dois mil reais) anuais. Vale ressaltar que todas as taxas estão inclusas neste valor. O imóvel possui como proprietárias e sócias a Sra. Alzira de Oliveira Zacarias, a Sra. Renata Zacarias e a Sra. Rosana Zacarias, em nome da empresa RALBE ENGENHARIA INVESTIMENTOS. Representadas por sua procuradora e corretora Gabriella Gianna Mazza, de CPF 221.015.781-15 e de CRECI 14.289".

8. PREVISÃO DA DISTRIBUIÇÃO DAS SEÇÕES DO 24º BPM

8.1. A previsão de distribuição das seções do 24º BPM está especificada no Anexo I - Especificação Técnica (153398321)

9. ANÁLISE DE RISCOS

9.1. A análise de riscos está descrita no Mapa de Riscos (155381858).

10. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

10.1. O custo estimado do contrato é de R\$ 552.000,00 (quinhentos e cinquenta e dois mil reais) por ano, considerando o valor mensal a ser pago pela locação do imóvel, estipulado em R\$ 46.000,00 (quarenta e seis mil reais), excluídas as taxas referentes ao fornecimento de água, energia elétrica, telefonia fixa, entre outros.

10.2. A estimativa de custo apresentada neste estudo foi fundamentada em uma pesquisa realizada em sites imobiliários idôneos de Brasília, conforme Comprovante de Pesquisa (151582865). Apesar da análise detalhada, não foram encontrados edifícios na região do Lago Norte que apresentassem as características necessárias para atender às demandas do 24º BPM. A pesquisa levou em consideração não apenas os valores de locação, mas também as especificidades requeridas, como espaço, infraestrutura e localização estratégica.

10.3. A análise dos custos de locação entre o prédio pretendido e o atual revela uma oportunidade significativa de economia para a Corporação. O novo prédio possui uma área de 1.292,86m² e um custo mensal de R\$ 46.000, o que resulta em um valor de R\$ 35,55 por m². Em contrapartida, o prédio atual, com 586,64 m², custa mensalmente R\$ 26.500, resultando em um valor de R\$ 45,13 por m².

10.4. Essa comparação evidencia que, apesar de um aluguel mensal maior, o novo imóvel oferece uma redução no custo por metro quadrado, permitindo uma utilização mais eficiente do espaço. Com uma área significativamente maior e um valor de m² mais baixo, o novo prédio não só atende às necessidades de expansão do batalhão, mas também proporciona uma economia considerável a longo prazo.

10.5. A ausência de opções adequadas ressalta a importância da locação do imóvel identificado, que se mostra como a solução mais viável para atender às necessidades operacionais da Corporação.

11. JUSTIFICATIVAS PARA PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

11.1. Por se tratar de uma locação de imóvel ao custo mensal acima estipulado, não se faz necessário qualquer tipo de parcelamento, sendo único dispêndio com o pagamento do aluguel, conforme estipulado em contrato.

12. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

12.1. A Polícia Militar já celebra contratos de locação para sede de Unidades Operacionais e Administrativas.

13. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

13.1. A locação visa, dentre outros fatores, ao favorecimento e facilitação do acesso do policiamento às áreas onde deve atuar o batalhão, promovendo deslocamentos ágeis e pronto-atendimento às demandas apresentadas nessas áreas de atuação, além de proporcionar facilidade de acesso ao prédio por parte dos policiais militares, funcionários civis e público externo.

13.2. Esses requisitos mínimos apresentados e exigidos das empresas pautam-se na busca por edificação que melhor atenda aos anseios da Administração, tomando por base os padrões técnicos exigidos pela Corporação, em específico pela Diretoria de Infraestrutura (DINFRA), visando, dentre outros, à promoção e realização de um serviço qualitativamente superior, refletindo dessa forma, maior sensação de segurança à sociedade de Brasília, missão essa precípua da PMDF.

14. RESULTADOS PRETENDIDOS

14.1. Com a locação de um imóvel maior para abrigar o 24º BPM, espera-se alcançar os seguintes resultados:

14.1.1. **Melhoria das condições de trabalho:** a obtenção de um espaço mais amplo e adequado proporcionará melhores condições de trabalho aos policiais, com áreas adequadas para treinamento, descanso, armazenamento de materiais e execução de atividades administrativas, impactando positivamente na eficiência das operações diárias.

14.1.2. **Aumento da capacidade operacional:** o novo imóvel permitirá a expansão do efetivo policial e da frota de viaturas, possibilitando uma maior capacidade de resposta a demandas da população e a ampliação das ações preventivas e repressivas, contribuindo para a redução dos índices de criminalidade na área de atuação.

14.1.3. **Melhor atendimento ao público:** com instalações mais amplas e estruturadas, será possível oferecer um atendimento de qualidade à população, com áreas adequadas para registros de ocorrências, recebimento de denúncias e suporte à comunidade, além de melhorar a acessibilidade para pessoas com necessidades especiais.

14.1.4. **Otimização da logística e tempo de resposta:** a escolha de uma localização estratégica para o novo imóvel contribuirá para a redução do tempo de deslocamento das equipes, permitindo uma resposta mais rápida e eficiente às ocorrências, especialmente em áreas de maior incidência criminal.

14.1.5. **Segurança e modernização:** um imóvel novo e adequado permitirá a implementação de sistemas de segurança modernos, como vídeo-monitoramento e controle de acesso, além de abrigar instalações atualizadas que atendam às normas técnicas e de segurança exigidas para uma unidade policial de grande porte.

14.1.6. **Melhoria na imagem institucional:** um espaço adequado, moderno e bem estruturado fortalecerá a imagem da Polícia Militar perante a sociedade, demonstrando compromisso com a qualidade do serviço prestado, a valorização dos policiais e a eficiência no combate à criminalidade.

14.2. Esses resultados esperados contribuirão diretamente para o fortalecimento da atuação da Polícia Militar na promoção da ordem pública e na proteção da sociedade.

15. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

15.1. Locação de imóvel na área urbana do Lago Norte que atenda as necessidades de uma Unidade Policial Militar.

16. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

16.1. Tendo em vista o prédio previsto para locação, já possuir habite-se e toda documentação

exigida pelos órgãos do GDF, não há de falar em impactos ambientais

17. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A VIABILIDADE E RAZOABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

17.1. Esta equipe de planejamento declara VIÁVEL esta contratação com base neste Estudo Técnico Preliminar, consoante o inciso XIII, art. 7º da IN 40 de 22 de maio de 2020, da SEGES/ME.

Equipe de Planejamento e Fiscalização nomeada de acordo com a **PORTARIA DLF Nº 366, DE 13 DE NOVEMBRO DE 2024** (150997699):

Nome: **RONAN BARROS SAKAYO - MAJ QOPM**

CPF: 021.711.131-97

Telefone: (61) 98625-1530

Email: ronan.sakayo@pm.df.gov.br

Gerente do Projeto

Nome: **MATHEUS GARCIA BRANDÃO - 2º TEN QOPM**

CPF: 035.774.561-24

Telefone: (61) 99645-3060

Email: matheus.brandao@pm.df.gov.br

Integrante Administrativo



Documento assinado eletronicamente por **RONAN BARROS SAKAYO - MAJ QOPM, Matr.0177011-X, Subcomandante**, em 14/11/2024, às 18:44, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:
[http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)
[acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)
verificador= **154961866** código CRC= **6A334AAD**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"
SHIN CA 02 Lote 19 - Bairro Lago Norte - CEP 71503-502 - DF
Telefone(s): 31902430
Sítio - www.pm.df.gov.br