

Estudo Técnico Preliminar 38/2024

1. Informações Básicas

Número do processo: 01206.0000022261/2022

2. Descrição da necessidade

Considerando as instalações do prédio do Quartel do Comando Geral da PMAL, situado no centro desta capital, encontra-se em fase de execução de reforma, conforme processo SEI nº 05502.00000707/2015, sendo necessário a locação de um imóvel singular que atenda as seguintes sessões (o Estado Maior Geral, Protocolo de Geral, Diretoria de Finanças, Diretoria de Logística, Diretoria de Ensino, Diretoria de Comunicação Social, Setores Estratégicos e Comando de Policiamento da Região Metropolitana).

Considerando que as diretorias, Estado Maior Geral, Protocolo de Geral, Diretoria de Finanças, Diretoria de Logística, Diretoria de Ensino, Diretoria de Comunicação Social, Setores Estratégicos e Comando de Policiamento da Região Metropolitana, estão atualmente funcionando, através de locação, no imóvel, situado ao 12º andar do edifício Humberto Lobo, Avenida Menino Marcelo, nº 9350, Serraria, com 20 (vinte) salas comerciais, totalizando 918 m² privativos, integradas em um só escritório corporativo, cuja área total está dividida em 01 (uma) recepção, 02 (duas) copas, 02 (dois) wc/vestiários comuns (01 masculino e 01 feminino), sala de reunião com lavabo e 33 (trinta e três) salas de trabalho, para atender aos diversos departamentos da PMAL (Assessoria; Ajudante-Geral e protocolo; Estado-Maior Geral (PM/1, PM/3, PM/4, PM/5); Diretoria de Finanças; Diretor de Logística e DLog-1; Diretor de Ensino e seções; e Diretor de Pessoal), onde foi adequado de modo singular para atender a demanda da Corporação.

Considerando que através do Memorando nº E:19/2023/Seção de Suprimento e Compras, datado de 22 de agosto de 2023, onde solicita a Prorrogação do Contrato Nº 020/2022 – CPL /PMAL – 12º Andar do Edif. Humberto Lobo (locação), com aproximadamente 03 (três) meses de antecedência da finalização do contrato;

Considerando que através do Despacho do CPOF nº 21229119, foi apreciada pelo Comitê e foi aprovado por unanimidade, conforme Ata da 63ª Reunião do CPOF (21235053);

Considerando que devido os tramites burocráticos, em atendimento ao art. 3º do Decreto Estadual nº 90.391, de 30 de março de 2023, publicado no Diário Oficial em 31 de março de 2023, Decreto Estadual nº 93.571, de 15 de setembro de 2023, publicado no Diário Oficial em 19 de setembro de 2023, que estabeleceu medidas de contingenciamento e racionalização de gastos do Poder Executivo Estadual, foi encaminhado os autos à Secretaria de Estado de Governo - SEGOV, para avaliação e verificação da compatibilidade da demanda com o Plano de Governo e possibilidade de autorização do prosseguimento, vindo a despachar no dia 26 de janeiro de 2024, informando que diante do lapso temporal da última manifestação até a presente data, faz-se necessário que o órgão informe o interesse no prosseguimento do processo;

Considerando que devido esse lapso temporal, perdeu-se o prazo para renovação do contrato;

Considerando o imóvel já realizou modificações no layout de forma singular com o intuito de atender as diversas peculiaridades das diretorias e seções, ademais já se encontram acomodadas nas dependências do 12º andar do Edif. Humberto Lobo ao longo do primeiro período contratual, sem queixas ou adversidades, onde o edifício oferece:

- **Espaço Físico Adequado:** para as atividades do Estado Maior Geral, Protocolo de Geral, Diretoria de Finanças, Diretoria de Logística, Diretoria de Ensino, Diretoria de Comunicação Social, Setores Estratégicos e Comando de Policiamento da Região Metropolitana, é essencial garantir uma área que ofereça espaço suficiente para escritórios, salas de reuniões, salas de operações, e demais instalações necessárias.
- **Localização Estratégica:** A edificação está situada em uma localização estratégica, preferencialmente próxima à outras instituições governamentais e de fácil acesso para os membros do Estado Maior Geral e demais setores.
- **Segurança:** A segurança é fundamental para proteger tanto os funcionários quanto as informações sensíveis da instituição. Portanto, a edificação conta com medidas de segurança eficazes, como sistemas de monitoramento, controle de acesso e segurança física.
- **Infraestrutura Tecnológica:** Possui uma infraestrutura de tecnologia da informação e comunicação (TIC) adequada, incluindo redes de internet estáveis, sistemas de telefonia eficientes e equipamentos de informática modernos.
- **Condições de Trabalho Confortáveis:** O edifício proporciona um ambiente de trabalho confortável e adequado para os funcionários do Estado Maior e demais setores, considerando aspectos como iluminação, ventilação e ergonomia.

Portanto, a locação deste imóvel é crucial para garantir a continuidade das atividades das Diretorias e seções da Polícia Militar de Alagoas – PMAL, de forma eficiente e eficaz.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Estado Maior Geral	Kligermario Silva Araujo - Ten. Cel PM QOC
Centro de Manutenção de Obras	James Tenório do Nascimento - Maj. QOC PM
Centro de Manutenção de Obras	Charlan William Oliveira Silva - Cap. PM QOC

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

Inexistência de imóveis públicos disponíveis para serem recebidos mediante cessão ou por meio de compartilhamento;

Os imóveis deverão estar totalmente concluídos, em condições de operação e adaptados aos padrões exigidos e ao constante da proposta apresentada pela proponente escolhida.

Todos os elementos construtivos e componentes físicos que integram as edificações deverão atender à legislação de uso e ocupação do solo, ao conjunto de normas urbanísticas contidas no Plano Diretor do Município de Maceió, LEI MUNICIPAL Nº 5486 de 30/12/2005. De modo a permitir a análise das condições de oferta do mercado imobiliário e sua adequação ao padrão exigido para o Estado Maior Geral, Protocolo de Geral, Diretoria de Finanças, Diretoria de Logística, Diretoria de Ensino, Diretoria de Comunicação Social, Setores Estratégicos e Comando de Policiamento da Região Metropolitana, as propostas deverão conter, como condição mínima para que sejam analisadas, os seguintes requisitos e informações:

- **Área Total:** A edificação deve oferecer uma área total compatível com as necessidades do Estado Maior Geral e os outros setores, considerando o número de funcionários, equipamentos e atividades a serem desenvolvidas.
- **Distribuição Interna:** A distribuição interna dos espaços deve ser funcional e permitir uma organização eficiente das atividades de todas as unidades, incluindo escritórios, salas de reuniões e áreas de apoio.

- **Infraestrutura:** A edificação deve contar com uma infraestrutura adequada, incluindo instalações elétricas, hidráulicas, de ar condicionado e de segurança, de modo a atender às necessidades operacionais da instituição.
- **Condições de Segurança:** Deve-se avaliar a segurança da edificação em termos de localização, acessibilidade, sistemas de segurança e histórico de incidentes.
- **Custo-Benefício:** Deve-se realizar uma análise de custo-benefício para avaliar a viabilidade financeira da locação da edificação, considerando não apenas o valor do aluguel, mas também os custos operacionais e de manutenção.

5. Levantamento de Mercado

LEVANTAMENTO DE MERCADO E JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DO TIPO DE SOLUÇÃO A CONTRATAR:

Diante da necessidade do objeto deste estudo, foi realizado o levantamento de mercado no intuito de prospectar e analisar soluções para a pretensa contratação, que atendam aos critérios de vantajosidade para a Administração sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência.

Assim, em pesquisa sobre o panorama do mercado mediante cotações e vistas aos imóveis disponíveis na cidade, observou-se que, em matéria de soluções para o caso em tela, a Administração Pública em geral; costuma adotar ao menos duas opções para execução deste serviço, são eles:

1- Aquisição

No modelo de aquisição de imóvel, a Administração Pública adquire o imóvel e assume todos os custos dele decorrentes, construção, reforma e manutenção, essa solução é adotada em situações específicas como, por exemplo, quando a locação não se mostra uma opção viável, isto é, não é localizado nenhum imóvel que se adeque as condições necessárias para o funcionamento, além do mais o Quartel da Polícia Militar está em Reforma, onde as seções retornaram após a conclusão, motivo pelo qual essa solução é inviável.

2- Locação

No modelo de locação de imóvel, o serviço consiste na disponibilização de imóvel pela contratada, com todas as características requeridas pela contratante, mediante os termos contratuais, uma vez que não haja local de posse da administração pública que seja compatível com a sua necessidade.

Este é o modelo mais representativo no âmbito dos órgãos da Administração Pública estadual atualmente.

3 - Análise da Solução

Desta feita, concluímos pela seguinte solução:

Solução: Locação de imóvel destinado ao funcionamento do Estado Maior Geral, Protocolo de Geral, Diretoria de Finanças, Diretoria de Logística, Diretoria de Ensino, Diretoria de Comunicação Social, Setores Estratégicos e Comando de Policiamento da Região

Metropolitana, a ser realizada por **Inexigibilidade** de Licitação, utilizando-se o critério de singularidade do imóvel a serem locados pela Administração, evidenciando vantagem para ela.

Em momento oportuno haverá manifestação técnica de órgão competente atestando a inexistência de imóvel próprio pertencente ao patrimônio do ente público estadual disponível para a finalidade da presente demanda.

6. Descrição da solução como um todo

Em primeiro momento, com relação ao modelo de contratação a ser escolhido, sugere-se que seja adotado o modelo de locação de imóveis. Isso porque, uma das principais vantagens apresentada por esse modelo de contratação é o baixo custo, quando comparado com a aquisição.

Importa frisar que atualmente a Polícia Militar está realizando a reforma do seu Quartel Geral, onde esses setores pertencem, conforme processo 05502.00000000707/2015, porém enquanto não finalizar esta obra, os setores Estado Maior Geral, Protocolo de Geral, Diretoria de Finanças, Diretoria de Logística, Diretoria de Ensino, Diretoria de Comunicação Social, Setores Estratégicos e Comando de Policiamento da Região Metropolitana não terão onde funcionar.

Outro ponto relevante está relacionado a pesquisa de mercado imobiliário realizada previamente, a qual demonstrou, na área adequada para o estabelecimento destes setores, falta de imóveis que, por si só atendessem de maneira plena as necessidades singulares do Estado Maior Geral, Protocolo de Geral, Diretoria de Finanças, Diretoria de Logística, Diretoria de Ensino, Diretoria de Comunicação, Setores Estratégicos Social e Comando de Policiamento da Região Metropolitana, que trabalha com assessoramento do Comando Geral, divulgação de notícias, toda parte estratégica do policiamento da região metropolitana de Maceió, estacionamento privativo e com segurança para frequentes idas do Comandante Geral da PMAL, salas de reuniões e auditório para as reuniões geral da corporação.

Informo ainda que atualmente estes setores estão funcionando do Edifício Empresarial Humberto Lobo no 12 andar, onde foi feito um contrato de locação, porém mesmo tendo sido solicitado sua renovação em tempo hábil, em virtude de inúmeros entraves burocráticos, o contrato não foi renovado. Tendo em vista que o proprietário da edificação fez toda sua adequação para o funcionamento destes setores até a assinatura do contrato, e estes setores continuam funcionando nesta edificação mesmo com o contrato expirado, será menos **danoso** para a repartição pública a permanência na edificação, fazendo um novo contrato de locação, tendo em vista a impossibilidade de renovação do antigo, pelo lapso temporal ocorrido devido aos entraves burocráticos nos quais já foram narrados neste documento.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

Locação de 01 (um) imóvel pelo período de 12 (doze) meses, conforme adotado costumeiramente pela órgãos públicos estaduais do Estado de Alagoas, podendo ser prorrogado, mediante Termo Aditivo, desde que comprovada a vantajosidade econômica para o Polícia Militar de Alagoas.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 720.000,00

Considerando o valor atual da contratação da locação do imóvel em que se situa o Estado Maior Geral, Protocolo de Geral, Diretoria de Finanças, Diretoria de Logística, Diretoria de Ensino, Diretoria de Comunicação, Setores Estratégicos Social e Comando de Policiamento da Região Metropolitana, estipula-se o valor das novas contratações em torno de R\$ 720.000,00 (setecentos e vinte mil reais) por ano.

Será realizada uma avaliação dos imóveis pelo órgão estadual competente, com objetivo de identificar o valor de mercado do aluguel com base nos valores por metro quadrado no município de Maceió, Alagoas.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

Por tratar-se de uma locação de imóvel, não se aplica.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Serviços de fornecimento de energia, água e esgoto, telefonia, internet.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A locação se justifica pela necessidade da não renovação do contrato de locação para as unidades Estado Maior Geral, Protocolo de Geral, Diretoria de Finanças, Diretoria de Logística, Diretoria de Ensino, Diretoria de Comunicação Social, Setores Estratégicos e Comando de Policiamento da Região Metropolitana, por motivo do prazo ter sido ultrapassado, e pela não conclusão da reforma do Quartel Geral da PMAL, local que estes setores serão locados definitivamente após sua conclusão, logo fazendo-se agora a necessidade de confeccionar um novo contrato, o que fez surgir a demanda de forma imediata.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

1. Evitar interrupção na execução das atividades inerentes ao Estado Maior Geral, Protocolo de Geral, Diretoria de Finanças, Diretoria de Logística, Diretoria de Ensino, Diretoria de Comunicação Social, Setores Estratégicos e Comando de Policiamento da Região Metropolitana;

2. Imóvel contratado com instalações, é uma **estrutura singular** que atendem plenamente as necessidades dos Setores da PMAL (Estado Maior Geral, Protocolo de Geral, Diretoria de Finanças, Diretoria de Logística, Diretoria de Ensino, Diretoria de Comunicação Social, Setores Estratégicos e Comando de Policiamento da Região Metropolitana), garantindo segurança aos recursos humanos e materiais do órgão, elevando a qualidade dos serviços prestados pelo referido setor;

13. Providências a serem Adotadas

Verificar a existência de eventuais restrições legais, sejam relativas aos imóveis que se deseja alugar, ou a impedimentos orçamentários previstos na Lei Orçamentária Anual (LOA) e regulamentações vigentes.

14. Possíveis Impactos Ambientais

A execução do objeto será realizada de acordo com os critérios de sustentabilidade ambiental do Governo de Alagoas.

A CONTRATADA deverá adotar procedimentos de Sustentabilidade Ambiental, se comprometendo a atender a legislação que dispõe sobre o assunto, com boas práticas na prestação dos serviços a serem desempenhadas por intermédio de seus profissionais nas atividades diárias.

15. Declaração de Viabilidade

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

15.1. Justificativa da Viabilidade

A partir do presente estudo preliminar, a equipe de planejamento declara a contratação pretendida viável, tendo em vista, que a locação de imóvel é indispensável para o bom funcionamento das atividades do Estado Maior Geral, Protocolo de Geral, Diretoria de Finanças, Diretoria de Logística, Diretoria de Ensino, Diretoria de Comunicação Social, e Comando de Policiamento da Região Metropolitana. Tratando-se de contrato que visa substituir contrato que já prescreveu, contudo os setores da PMAL continuam funcionando na localidade e pagando por indenização.

16. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

CHARLAN WILLIAM OLIVEIRA SILVA

Membro da comissão de contratação



Assinou eletronicamente em 30/04/2024 às 10:10:13.

JAMES TENORIO DO NASCIMENTO

Membro da comissão de contratação



Assinou eletronicamente em 30/04/2024 às 10:14:57.

KLINGERMARIO SILVA ARAUJO

Membro da comissão de contratação