

Estudo Técnico Preliminar (ETP) 100235262 - PMMG/15RPM - P4

Belo Horizonte, 24 de outubro de 2024.

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

I – INFORMAÇÕES GERAIS

1. Identificação do processo e solicitante

Número do processo SEI!: 1250.01.0018244/2024-13

Número do Processo no Portal de Compras MG: 1259970 000051/2024

Área solicitante: Almoxarifado da 15ª RPM - T. OTONI

2. Equipe de Planejamento da Contratação:

Documento(s) de designação (número SEI!):

Designação constante no corpo do Processo SEI: 1250.01.0018244/2024-13

Nº 130.165-4, 1º Ten PM Wanner Martins Matos
Nº 170.282-8, 3º Sgt PM Keilson Garcia Neto Rodrigues
Nº 145.320-8, 3º Sgt PM Clérison Tameirão Silva

II – DIAGNÓSTICO DA SITUAÇÃO ATUAL

1. Descrição do problema a ser resolvido ou da necessidade apresentada (PREENCHIMENTO OBRIGATÓRIO) (art. 6º, I e IV)

A 15ª Região de Polícia Militar de Minas Gerais, está instalada na Rua Antônio Onofre, 173, Marajoara em imóvel alugado, mediante contrato devidamente celebrado. Ocorre que, em função de alteração legislativa, tal contrato deve ser extinto até 31 de dezembro de 2024, conforme o previsto na Resolução Conjunta SEPLAG/AGE no 10.742/2023.

Dessa forma, foi demandado à Diretoria de Administração Logística (DAL) no sentido de verificação junto à SEPLAG sobre a disponibilidade de imóveis próprios, que reunissem condições para a instalação da 15ª RPM (Ofício 13/2024 – Almox 15ª RPM).

Por sua vez, a DAL retornou, por intermédio de mensagem PA Protocolo: 202409090117199-2409), a informação de que existem imóveis de propriedade do Estado de Minas Gerais disponíveis parcialmente, os quais foram visitados “in loco” pelo oficial subscritor. São eles: Escola Estadual Alberto Barreiros (cód 006854-4), 19º Batalhão de Polícia Militar (cód 006862-7), Colégio Tiradentes da Polícia Militar (cód 009879-8); Escola Estadual Antônio Jacinto Pimenta e Posto Policial (009881-4) e Casa Funcional do Comandante da 15ª RPM (009892-1).

A Escola Estadual Alberto Barreiros, localizada Rua Alerta Barreiros, 20, Vila Barreiros, não reúne condições necessárias para a instalação da sede da 15ª RPM, considerando, ser sediada em região periférica, afastada da região central da cidade, além de não ter estrutura física que comporte as demandas necessárias para a instalação da sede administrativa.

O 19º BPM, instalado na Rua Helmuth Newman, 100, São Jacinto abriga atualmente, além das seções da própria Unidade, diversas seções da 15ª RPM, considerando que o atual imóvel locado não comporta toda a estrutura administrativa. As seções da 15ª RPM instaladas nas estruturas do 19º BPM são: COPOM (Centro de Operações Policiais Militares, SAS (Seção de Assistência à Saúde); 221ª Companhia de Ensino e Treinamento; Almoxarifado, Seção de Orçamento e Finanças, Seção de Compras; Seção de Armamento e Tiro e Seção Frota e Banda de Música.

A localização do 19º BPM inicialmente atenderia aos critérios de representatividade e facilidade de acesso de autoridades e população em geral, todavia, não há salas disponíveis para a instalação da sede administrativa da 15ª RPM que atualmente se encontra instalada em imóvel alugado.

Em relação ao Colégio Tiradentes da Polícia Militar, localizado na Rua Vereador Marcos Ananias, 185, Jardim Iracema, não há possibilidade de instalação da sede da 15ª RPM, tendo em vista a indisponibilidade salas para tal finalidade. Acrescente-se ainda que o CTPM está atualmente em obras, as quais estão sendo executadas para melhoria das instalações voltadas para melhores condições de ensino aprendizagem. No que se refere à escola Escola Estadual Antônio Jacinto Pimenta, onde também funciona Posto Policial vinculado ao 19º BPM, é importante esclarecer que também não há condições físicas de instalação da administração da 15ª RPM.

Por fim, o imóvel destinado à residência funcional do Comandante da 15ª RPM, localizado na rua Elias Simões, 231, Fátima, por razões de privacidade da autoridade que lá reside e também por não haver estrutura física de funcionamento da sede administrativa, mostra inviável a sua utilização.

Nesse sentido, os imóveis de propriedade do Estado Minas Gerais não reúnem condições de instalação da sede da 15ª RPM, sendo imprescindível a busca por alternativas no mercado imobiliário privado.

2. Alinhamento entre a contratação e o planejamento da Administração (art. 6º, II)

A contratação do serviço está autorizada pelo Gestor DAL, até o valor do contrato atual, no valor de R\$ 10.811,56 (dez mil oitocentos e onze reais e cinquenta e seis centavos).

3. Descrição dos requisitos da potencial contratação (art. 6º, III)

A potencial contratação de serviço de aluguel de imóvel destinado à instalação da sede da 15ª Região de Polícia Militar, conforme especificações e exigências estabelecidas neste documento, visa atender as demandas diárias da atividade administrativa exercidas pelos policiais militares e civis que atuam na citada unidade de direção intermediária.

a) Requisitos necessários e suficientes à escolha da solução:

- Estar localizado em área central urbana e adjacências do município de Teófilo Otoni, preferencialmente em rua plana, pavimentada, não sujeita a alagamentos, atendida por serviços de iluminação pública, coleta de lixo, infraestrutura de transporte público e demais equipamentos urbanos;
- Imóvel deverá possuir as seguintes características mínimas: 14 salas, das quais 02 com banheiros; 04 banheiros sociais, 01 copa, 01 cozinha, 01 sala de reunião, garagem para no mínimo 20 veículos e área de serviço;

b) Padrões mínimos de qualidade relativos ao objeto:

- Instalações elétricas e hidrossanitárias em perfeitas condições de funcionamento;
- Energia elétrica em tensão 127 e 220 volts (trifásico), com corrente de no mínimo 100 amperes.
- Boa ventilação interna e ausência de umidade/mofos.
- Boa apresentação visual da construção;
- Captação de água pluvial em funcionamento, evitando-se vazamento em teto/telhado, com vistas a proteger os bens públicos e documentos armazenados no interior do imóvel;
- Ausência de entulhos ou outros objetos que possam ser proliferadores de pragas e /ou animais peçonhentos;
- Estrutura para instalação de condicionadores de ar, com ponto de energia, drenos de água, e tubulações de cobre, de acordo com cada modelo

c) Por quanto tempo a solução deverá ficar disponível à administração?:

O contrato terá vigência de até 5 (cinco) anos, a partir da publicação de seu extrato no órgão oficial de imprensa e publicação no PNCP, podendo ser prorrogado sucessivamente, respeitada a vigência máxima decenal, observando as diretrizes dos art. 106 e 107 da Lei n. 14.133/2021.

III – PROSPECÇÃO DE SOLUÇÕES (PREENCHIMENTO OBRIGATÓRIO)

1. Levantamento de Mercado (art. 6º, V)

Conforme explicitado, não há imóveis próprios do Estado de Minas Gerais aptos à instalação da sede da 15ª RPM. Dos imóveis informados, que estão na condição de disponíveis parcialmente no Portal de Imóveis do Estado Minas Gerais, não há condições físicas para a instalação da sede da Região de Polícia Militar, razão pela qual deve ser buscar alternativa no setor imobiliário privado.

2. Estimativa do valor da contratação (art. 6º, VI)

O valor estimado para a contratação é de R\$ 10.811,56 (dez mil oitocentos e onze reais e cinquenta e seis centavos). Valor considerando é o atual contratado para o aluguel vigente.

3. Escolha da solução (consequência dos incisos V e VI do art. 6º)

Soluções	Vantagens (pontos fortes)	Desvantagens (riscos, limitações, problemas)
Solução 1 - construção de sede própria	1-Possibilitar edificar o imóvel segundo os padrões previstos pela PMMG para sede de Unidades de Direção Intermediária, gerando maior funcionalidade 2-Centralizar as seções da 15ª RPM em um mesmo ambiente físico, considerando que atualmente há seções que funcionam em salas do 19º BPM 3- Eliminar custos com aluguel de imóveis particulares	1-Ausência de recurso orçamentário/ financeiro para execução de um projeto de construção de aquartelamento, o qual é estimado em R\$ 18.010.442,18 (dezoito milhões, dez mil e quatrocentos e quarenta e dois reais e dezoito centavos); 2- Exiguidade de tempo para levantamento do recurso e construção, considerando a necessidade de encerramento do atual contrato até 31Dez24.
Solução 02 - locação de imóvel:	1-Atender de imediato as precrições da Resolução Conjunta SEPLAG/AGE nº 10.742, no sentido de extinção dos atuais contratos de aluguel até 31Dez24; 2- Evitar a solução de continuidade de prestação de serviço publico por parte da 15ª RPM, decorrente da implicação normativa acima citada. 3- Já há atualmente recurso orçamentário/financeiro para o custeio do pagamento de aluguel da sede da 15ª RPM	1-Permanência da descentralização das seções da 15ª RPM; 2- Continuidade no gasto público com aluguel.

Diante do mencionando no quadro acima, verifica-se que, para o atual momento, considerando sobretudo a necessidade de finalização do atual contrato de locação até 31Dez24, aliado ao fato de já existir recurso disponível para o pagamento do aluguel atual, aliado ainda, ao fato de inexistência de recurso para a construção de sede própria, a solução mais viável é a locação de imóvel.

IV – DETALHAMENTO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA

1. Descrição da solução como um todo (PREENCHIMENTO OBRIGATÓRIO) (art. 6º, VII)

A Instrução Normativa SEGES no 103/2022 dispõe sobre os modelos de locação:
Art. 3º Os órgãos e as entidades poderão firmar contratos de locação de imóveis, observados os seguintes modelos:
I - locação tradicional: o espaço físico é locado sem contemplar os serviços acessórios, os quais serão contratados independentemente, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros;
II - locação com facilities: o espaço físico é locado contemplando os serviços para a sua operação e manutenção, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros; e
III - locação built to suit - BTS: o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma, por si mesmo ou por terceiros, do imóvel então especificado pelo pretendente à locação, a fim de que seja a este locado, prevalecendo as condições livremente pactuadas no respectivo contrato e as disposições procedimentais previstas na Lei no 8.245, de 18 de outubro de 1991.
§ 1º A escolha da modelagem de que trata o caput deverá ser justificada no estudo técnico preliminar - ETP, o qual será fundamento para a elaboração do termo de referência ou projeto básico, nos termos dos incisos XXIII e XXV do art. 6º da Lei no 14.133, de 2021.

A melhor modelagem que se enquadra para a locação da 15ª RPM é a locação tradicional, haja vista existir em vigor contrato de limpeza, aliado ao fato de possuir militares destinados à função de sentinela/recepção, considerando questões de segurança de instalações militares

2. Justificativas para o parcelamento ou não da contratação (PREENCHIMENTO OBRIGATÓRIO)

Não cabe parcelamento ao contrato de locação.

3. Contratações correlatas e/ou interdependentes (art. 6º, XI)

A contratação de imóvel para utilização por parte da 15ª RPM resulta na necessidade de celebração de contrato de manutenção e limpeza do aquartelamento, o qual já esta em andamento, com a empresa JS Serviços e Conservação EIRELE . CNPJ 27.968.525.0001-71.

Da mesma forma, há contratos em vigor para o fornecimento de energia elétrica (Companhia Energética de Minas Gerais - CEMIG, água/esgoto (Companhia de Saneamento de Minas Gerais - COPASA e internet com link de acesso aos Sistemas PRODEMGE, por intermédio da Empresa OI S.A.
Contratação de serviço de instalação e desinstalação de condicionadores de ar

4. Resultados pretendidos (art. 6º, IX)

Locação de imóvel que possua instalações físicas e infraestrutura adequada ao desempenho das atividades, proporcionando ao público interno e externo um ambiente salubre, seguro e adequado, com melhor aproveitamento de recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis.

5. Providências a serem adotadas (art. 6º, X)

Realização de chamamento público para prospecção de mercado imobiliário na cidade de Teófilo Otoni, sendo as propostas avaliadas de forma técnica em estrita conformidade com os princípios da legalidade, isonomia, impessoalidade, moralidade, publicidade, probidade administrativa, eficiência e segurança jurídica.

A classificação e seleção da melhor proposta levarão em consideração os critérios de conveniência e oportunidade, além da finalidade do imóvel pretendido pela Administração e o valor pretendido para a locação.

Na análise das propostas poderão ser solicitadas documentações complementares, bem como realizadas quaisquer diligências que se façam necessárias para amplo conhecimento da situação do imóvel objeto da proposta apresentada.

No caso de a prospecção demonstrar que há ambiente de competição no mercado imobiliário local, a Seção de Compras - 15ª RPM deverá realizar procedimento licitatório público para locação do imóvel que apresentar a melhor proposta. Caso contrário, a locação será realizada diretamente, por inexigibilidade de licitação, na forma do art. 74, V, § 5º da lei 14.133/21.

6. Possíveis impactos ambientais (art. 6º, XII)

Durante todo o processo de chamamento público, e, posteriormente, durante o contrato de locação, deverão ser observados os critérios de sustentabilidade e acessibilidade, inclusive com práticas e materiais que envolvam eficiência energética, uso racional da água e materiais sustentáveis, visando assim à redução dos custos operacionais e um menor impacto ambiental, observando a lei 12.305/2010, regulamentada pelo Decreto nº 10.936/2022, que dispõe sobre a Política nacional de resíduos sólidos.

V - POSICIONAMENTO CONCLUSIVO (PREENCHIMENTO OBRIGATÓRIO) (art. 6º, XIII)

Assim, diante do exposto acima, entendemos ser VIÁVEL a contratação da solução demandada (solução 02).

Em cumprimento ao disposto no art. 12 da Instrução Normativa nº 4, de 11 de setembro de 2014, emitida pela Secretaria de Logística e Tecnologia da Informação do Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão e Resolução n.º 115/2021 da SEPLAG o presente documento segue assinado pelos Integrantes Requisitante e Técnico da Equipe de Planejamento da Contratação, designada pelo documento de Ato de designação da Equipe de Planejamento da Contratação.

ASSINATURAS:

- Equipe de Planejamento da Contratação e Autoridade Competente nos termos do art. 5º da Resolução SEPLAG nº 115/2021.

Nº 130.165-4, 1º Ten PM Wanner Martins Matos
Nº 170.282-8, 3º Sgt PM Keilson Garcia Neto Rodrigues
Nº 145.320-8, 3º Sgt PM Clériston Tameirão Silva

AUTORIDADE COMPETENTE

Nº 121.124-2, HENRIQUE CHAVES ALEIXO, CEL PM
ORDENADOR DE DESPESAS DA 15ª RPM



Documento assinado eletronicamente por **Keilson Garcia Neto Rodrigues, 3º Sargento**, em 29/10/2024, às 09:33, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 47.222, de 26 de julho de 2017](#).



Documento assinado eletronicamente por **Henrique Chaves Aleixo, Coronel PM**, em 29/10/2024, às 19:07, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 47.222, de 26 de julho de 2017](#).



Documento assinado eletronicamente por **Cleriston Tameirão Silva, 3º Sargento**, em 30/10/2024, às 10:27, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 47.222, de 26 de julho de 2017](#).



Documento assinado eletronicamente por **Wanner Martins Matos, 1º Tenente**, em 30/10/2024, às 10:35, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 47.222, de 26 de julho de 2017](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site http://sei.mg.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **100235262** e o código CRC **D52A047B**.