

Estudo Técnico Preliminar (ETP) 82593570 - PCMG/SPGF/DCC

Luz, 11 de março de 2025.

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

I – INFORMAÇÕES GERAIS

1. Identificação do processo

Número do processo no SEI:

1510.01.0111638/2018-42

2. Equipe de Planejamento da Contratação

Titular da Unidade Policial (Ordenador de despesas):

Servidores do CPD da Unidade Policial (Responsáveis Técnicos):

II – DIAGNÓSTICO DA SITUAÇÃO ATUAL

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

A PCMG necessita de uma sede para abrigar a **DELEGACIA DE POLÍCIA CIVIL / LUZ**, pois atualmente funciona em imóvel que não atende adequadamente as demandas de instalação e localização, haja vista que **O IMÓVEL NÃO POSSUI ACESSIBILIDADE, É ANTIGO COM PROBLEMAS ESTRUTURAIS, TAIS COMO INFILTRAÇÕES, SANITÁRIOS DEFICIENTES, VENTILAÇÃO NATURAL INSUFICIENTE.**

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

Atualmente, a sede da unidade policial encontra-se em imóvel locado pela PCMG, **no valor de R\$ 3.036,00 (Três mil e trinta e seis reais)**, tal valor consta no planejamento orçamentário para os próximos anos e será tido como base para a nova contratação.

Em havendo acréscimo no valor, será solicitada autorização ao Comitê de Orçamento e Finanças - COFIN, mesmo que os gastos já estejam embutidos no próprio orçamento da PCMG.

A gestão imobiliária da PCMG é realizada pela Coordenação da SPGF, conforme melhor se apresenta no item de Levantamento de Mercado abaixo.

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

O imóvel a ser locado deverá conter as seguintes características:

Tipo do Imóvel: Comercial

Área construída: 455,87 m²

Área de circulação: Aproximadamente 150 m²

Área de estacionamento: Aproximadamente 200 m² (03 vagas cobertas e 03 vagas descobertas)

Subinspetoria: Aproximadamente 10 m²

Inspetoria: Aproximadamente 08 m² - 02 investigadores

03 Cartório(s): Aproximadamente 08 m² por unidade

01 Gabinete(s): Aprox. 20 m² por unidade

01 Copa: Aproximadamente 12 m² por unidade

02 Banheiro(s) SEM acessibilidade: Aproximadamente 05 m² (unissex)

01 Banheiro(s) social(is): Aprox. 3 m²

Rede de Lógica com pelo menos 2 pontos a cada 12 m² de área de salas uteis **(INEXISTENTE)**.

Infraestrutura condicionada a normas de acessibilidade e projeto implantando de Combate a incêndio e prevenção ao pânico **(INEXISTENTE)**.

III – PROSPECÇÃO DE SOLUÇÕES

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

A Coordenação de Planejamento, Gestão e Finanças - CPGF, desta Superintendência de Planejamento, Gestão e Finanças - SPGF realiza a gestão do patrimônio imobiliário da PCMG, por intermédio da Seção de Controle Imobiliário.

A Seção de Controle Imobiliário auxilia as Unidades Policiais na regularização da ocupação e mantendo catalogado, através do Sistema de Gestão de Imóveis – SGI, os imóveis disponibilizados para utilização da PCMG.

As Modalidades para a obtenção de novos imóveis/sedes utilizadas pela PCMG são:

- **Pedidos de Vinculação de Imóveis:** Pedidos realizados à Diretoria Central de Gestão de Imóveis da Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão - SEPLAG para utilização de imóveis de propriedade do Estado de Minas Gerais (antigos Fóruns/antigos presídios/outros Órgãos da Administração Direta);
- **Doação:** Recebimento de Doação de Terrenos para construção e doações de Prédios.
- **Permuta de Imóvel:** Liberação de imóvel pertencente ao Estado (com prévia autorização da SEPLAG) para permuta por Unidade Construída em Contrapartida à disponibilização de imóvel em desuso;
- **Cessão de Uso de bens Imóveis:** Formalização de empréstimo de imóvel por meio de cessão de uso (Prefeituras/DER/SPU/Órgãos Administração Indireta);
- **Acordo de Cooperação Técnica - ACT:** Formalização de Acordo de Cooperação Técnica realizado entre PCMG e Prefeituras contemplando dentre outros o custeio de imóvel para uso da Unidade Policial (Locação custeada pelo Município);
- **BUIT TO SUIT – BTS:** Projeto de locação de imóveis sob encomenda, com projeto piloto iniciado em Patos de Minas.
- **Contrato de Locação de Imóvel:** A PCMG precisa, algumas vezes, locar bens de particulares para abrigar as

unidades policiais e melhor oferecer serviços à coletividade, seja por não existir imóveis vinculados ao órgão na região, seja pelas condições precárias do imóvel existente. Desse modo, as cláusulas dos contratos de locação em que a PCMG figura como locatária, serão regidas pela Lei nº 8.245/91 – Lei do Inquilinato, concomitantemente com a Lei nº 14.133/2021 - Lei de Licitações. A escolha do imóvel perpassa por prospecção de mercado via Chamamento Público, sendo que em havendo mais de uma opção vantajosa para a Administração, o processo segue para licitação e havendo apenas uma opção que atenda, o processo segue para contratação direta, via Inexigibilidade de Licitação (Art. 74, V da Lei nº 14.133/2021).

2. Estimativa do Valor da Contratação (art. 6º, VI)

O levantamento de mercado bem como a estimativa de valor da contratação será realizado mediante Chamamento Público, com o objetivo de realizar prospecção de mercado de forma pública, transparente e impessoal.

O Chamamento Público será publicado na aba de Notícias do Portal de Compras MG, a cargo da Diretoria de Contratos e Convênios, bem como nas mídias locais, a cargo do Titular da Unidade Policial, priorizando-se a máxima divulgação da demanda da PCMG.

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

Será escolhido pelo Titular da Unidade (Ordenador de Despesas), com suporte dos servidores do seu CPD (responsáveis técnicos) e supervisão formal pela Diretoria de Contratos e Convênios o imóvel que apresente vantajosas condições de LOCALIZAÇÃO e INSTALAÇÃO, da seguinte forma:

Para análise da LOCALIZAÇÃO, será levada em consideração a estrutura das regiões e bairros da cidade, a distância de órgãos públicos, a cobertura de transporte público, a vizinhança, a predominância da região comercial, residencial ou industrial. Tais circunstâncias devem ser avaliadas pelo Titular da Unidade e CPD, por serem os profissionais que tem visão mais próxima e real da demanda daquela unidade policial em específico, com as suas singularidades enquanto órgão público de segurança pública, que atende uma comunidade de um dado local do Estado de Minas Gerais.

Para análise das INSTALAÇÕES, para além da avaliação pelo Titular da Unidade e CPD, que verificaram a adequação ao espaço que a unidade policial precisa ocupar, será também realizada Vistoria pela Seção de Engenharia, de modo a emitir Relatório Técnico Circunstanciado como o devido estudo de leiaute.

Conforme resultado da pesquisa à SEPLAG (feito pela DCC) quanto à existência de imóveis vagos e disponíveis, o Estado de Minas Gerais não possui imóveis próprios aptos a atender à presente demanda de instalação de unidade policial da PCMG.

As opções de doação, permuta, cessão e ACT não se afiguram possíveis neste caso, pois **NÃO OBTIVEMOS ÊXITO EM NENHUMA DESTAS OPÇÕES.**

Deste modo, não havendo também previsão orçamentária suficiente para aquisição de imóvel ou construção de sede própria, a demanda materializa-se numa LOCAÇÃO DE IMÓVEL.

IV – DETALHAMENTO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA

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

Pretende-se locar um imóvel com características aproximadas ao que se apresenta no item II.3, nas regiões/bairros desta cidade **DE LUZ/MG – BAIRRO CENTRO**

O prazo de locação será de **01(Um ano)** ano e as demais condições da contratação constarão de Termo de Contrato PADRÃO.

2. Justificativas para o parcelamento ou não da contratação

Por ser locação de imóvel, a contratação ocorrerá de uma única vez, com prospecção de mercado via Chamamento Público.

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

A partir da contratação de imóvel para locação, serão realizadas as contratações a seguir:

- pela Seção de Controle Imobiliário as providências quanto à ligações de água e energia elétrica;
- pela Diretoria de Informática quanto à rede de internet;
- pela Diretoria de Telecomunicações, quanto à telefonia;
- pela própria unidade policial, quanto à transporte e mudança, sendo o caso.

Com exceção da ligação da CEMIG/COPASA que é solicitada pela DCC, as demais providências devem ser tomadas pelo Titular da Unidade Policial e seu CPD.

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

Busca-se com a contratação a disponibilização de espaço adequado para que a PCMG preste serviços à população, o que depende de instalações adequadas numa localização adequada, levando-se em consideração a devida prestação do serviço público e a devida acomodação dos servidores públicos que laboram no prédio escolhido.

Ademais, sempre estará em mente a busca do melhor custo-benefício para a Administração Pública, promovendo a contratação pública mais vantajosa.

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

Elaboração do ETP;

Publicação do Chamamento Público;

Elaboração do projeto básico;

Emissão da Manifestação de Escolha e Relatório Técnico Circunstanciado de Vistoria;

Instrução processual pela Diretoria de Contratos e Convênios

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

A Seção de Engenharia verificará a questão ambiental juntamente com a Vistoria para Estudo de Layout, cujas conclusões estarão no mesmo Relatório Técnico Circunstanciado.

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

Ante o exposto, o processo deve seguir para realização de Chamamento Público, de modo a oportunizar a toda sociedade apresentar propostas de imóveis que atendam aos parâmetros mínimos elencadas para o funcionamento adequado da unidade policial em questão.

ASSINATURAS:

Titular da Unidade Policial

Vinicius Machado
Delegado de Polícia Civil
Mace - 1331138-4
Autoridade Policial

Cristina Pereira Mesquita
Analista da Polícia Civil/MG
Ass - 158119-3
Servidores da Unidade Policial