

**RAQUEL PASLAR**

**ESTUDO DAS INSTITUIÇÕES PENITENCIÁRIAS PAULISTAS COM  
ÊNFASE NA PRIVATIZAÇÃO DO ATIVO IMOBILIÁRIO E NA  
ANÁLISE CRÍTICA DA QUALIDADE DESTE INVESTIMENTO**

Monografia apresentada à Escola Politécnica da  
Universidade de São Paulo para obtenção do título de  
MBA em Gerenciamento de Empresas e  
Empreendimentos na Construção Civil, com ênfase  
em Real Estate.

Orientador:

Prof. Dr. Michael Willy Asmussen

**São Paulo**

**2009**

## FICHA CATALOGRÁFICA

**Paslar, Raquel**

**Estudo das instituições penitenciárias paulistas com ênfase na privatização do ativo imobiliário e na análise crítica da qualidade deste investimento / R. Paslar. -- São Paulo, 2009.**

169 p.

**Monografia (MBA em Gerenciamento de Empresas e Empreendimentos na Construção Civil, com ênfase em *Real Estate*) – Escola Politécnica da Universidade de São Paulo. Programa de Educação Continuada em Engenharia.**

**1. Sistema penitenciário 2. Privatização 3. Parceria público-privada 4. Investimento (Qualidade) I. Universidade de São Paulo. Escola Politécnica. Programa de Educação Continuada em Engenharia II. t.**

## DEDICATÓRIA

*Aos meus queridos pais e irmãos que sempre me apoiaram em todos os momentos da vida e ao meu amado Ildeu pela compreensão e incentivo.*

## **AGRADECIMENTOS**

Ao Professo Dr. Michael Willy Assmussem pelo entusiasmo, dedicada orientação e auxílio no desenvolvimento do trabalho, apresentando-se sempre solícito e presente.

A Professora Dra. Eliane Monetti e ao Professor Dr. Rogério Fonseca Santovito pelas contribuições valiosas.

A todos os professores do curso, pelos ensinamentos e conhecimentos compartilhados.

A equipe da Secretaria da Administração Penitenciária do Estado de São Paulo e da Penitenciária José Parada Neto em Guarulhos, pelo atendimento cordial, colaboração e informações fornecidas.

Ao meu marido, Ildeu Longo Pereira Filho, pelo carinho, paciência, contribuição e estímulo à finalização do trabalho.

Aos meus pais e irmãs, pelos exemplos de valores, ética e postura, incentivando a obtenção deste título.

A todos que auxiliaram, direta ou indiretamente, para esta realização.

## **RESUMO**

O estudo propõe à sociedade uma alternativa para reduzir a falta de edificações carcerárias e superlotação dos presídios, por meio da terceirização do ativo imobiliário. As condições atuais das Penitenciárias Públicas Paulistas são relatadas, destacando as características e custos de projeto, implantação e gestão. Estes dados, em conjunto com pesquisas do Sistema Carcerário dos Estados Unidos da América, servem como fonte de informação para o desenvolvimento do modelo proposto na monografia. O modelo é discutido sob o aspecto de mercado e submetido a uma análise da qualidade do investimento que ilustra sua sustentabilidade e fatores de atração para a iniciativa privada. A pesquisa se apoia no estudo de caso de uma Penitenciária Privada de Segurança Média Masculina a ser instalada no Estado de São Paulo.

## **ABSTRACT**

The study proposes to the society an alternative to reduce the overcrowding, and lack of penitentiary through building outsourcing. Paulista Public Prisons's present circumstances are reported, emphasizing the characteristics and costs of project, construction and management. These informations, and American Correctional System's researches are use to develop the case. Market aspects about the model are discussed and a quality investment analysis is done to check if it is sustainable and interesting to the private companies. The search will be supported by a case that discusses a Male Penitentiary in the State of São Paulo, Brazil.

## LISTA DE ILUSTRAÇÕES

- Figura 01 – Centro de Readaptação Penitenciária Presidente Bernardes  
Figura 02 – Penitenciária Compacta Avanhandava  
Figura 03 – Croqui de um Projeto Padrão de uma Penitenciária Feminina  
Figura 04 – Centro de Detenção Provisória da Caraguatatuba  
Figura 05 – Centro de Ressocialização São José do Rio Preto  
Figura 06 – Centro de Progressão. Penitenciária Valparaíso  
Figura 07 – Ala de Progressão Penitenciária Iaras  
Figura 08 – Roteiro das Atividades Pré-Construção de um Novo Estabelecimento Prisional  
Figura 09 – Pavilhão de Celas do Modelo Pennsylvania  
Figura 10 – Foto do Corredor e Celas da Penitenciária de Pennsylvania  
Figura 11 – Pavilhão de Celas do Modelo Auburn  
Figura 12 – Radiating Ring Organization  
Figura 13 – Penitenciária Osíres Souza e Silva Projetada Utilizando o Modelo Pennsylvania Radiating Wing Organization  
Figura 14 – Telephone Pole Organization  
Figura 15 – Penitenciária. Dracena I em Dracena Projetada Utilizando o Modelo Auburn Telephone Pole Organization  
Figura 16 – Prison Design Briefing System (PDBS)  
Figura 17 – Penitenciária Presidente Venceslau I Projetada Utilizando a Implantação PDBS  
Figura 18 – Croqui da Implantação do Projeto Padrão de uma Penitenciária Compacta Feminino – Modelo PDBS  
Figura 19 – Cella da Penitenciária “Dr. Sebastião Martins Silveira” de Araraquara  
Figura 20 – Espaço Multiuso na Penitenciária de Tremembé II  
Figura 21 – Espaço para Prática de Exercícios na Penitenciária Dr. José Augusto César Salgado  
Figura 22 – Espaço para Prática de Exercícios na Penitenciária Feminina de Butantã em S.P  
Figura 23 – Espaço para prática de Exercícios na Penitenciária Feminina de Butantã em S.P  
Figura 24 – Pátio de Sol no CDP de Caraguatatuba  
Figura 25 – Sala de Aula do CDP de Suzano  
Figura 26 – Sala de Aula de Informática – Tremembé II  
Figura 27 – Oficina de Trabalho em Tremembé II  
Figura 28 – Biblioteca da Penitenciária Feminina de Butantã  
Figura 29 – Playground na Penitenciária Feminina de Sant’Ana em São Paulo  
Figura 30 – Brinquedoteca na Penitenciária Feminina da Capital em São Paulo  
Figura 31 – Cozinha Industrial na Penitenciária Feminina de Sant’Ana em São Paulo  
Figura 32 – Lavanderia  
Figura 33 e 34 – Sala de controle do CDP de Caraguatatuba  
Figura 34 – Consultório Odontológico na Penitenciária de Tremembé II  
Figura 36 – Ambulatório da Penitenciária Tremembé II  
Figura 37 – Consultório Médico da Penitenciária Tremembé II  
Figura 38 – Croqui Esquemático do Pavilhão Celas de Amamentação  
Figura 39 – Croqui Esquemático do Pavilhão Creche  
Figura 40 e 41 – Horta na Penitenciária Cabo P.M. Marcelo Pires da Silva em Itaí  
Figura 42 – Galeria da Penitenciária de Tremembé II  
Figura 43 – Máquina de Raios-X da Penitenciária Tremembé II  
Figura 44 – Detector de Metal da Penitenciária de Feminina Sant’Ana em São Paulo

Figura 45 – Duas Fileiras de Muro da Penitenciária de Caraguatatuba  
Figura 46 – Muralha e Torre de Vigia da Penitenciária de Caraguatatuba  
Figura 47 – Croqui do Piso em Área de Uso de Permanência do Preso  
Figura 48 – Foto do Pátio de Sol do CDP de Serra Azul  
Figura 49 – Foto do Muro Interno, Área para Patrulhamento, Muralhas Externa com Guarita e Passarela de Circulação, do CDP de Serra Azul.  
Figura 50 – Proteção dos Beirais na Penitenciária de Tremembé II  
Figura 51 – Cella do CDP de São Vicente com Beliche, Prateleira, Lavatório  
Figura 52 – Portas em Chapa com Visor das Celas da Penitenciária de Araraquara  
Figura 53 – Portas das Celas do CPD de Ribeirão Preto  
Figura 54 – Foto da Pintura Impermeável do Banheiro, Lavatório de PVC, Mobiliários em Concreto de uma Cella do CDP de Osasco I  
Figura 55 – Organograma da SAP  
Figura 56 – Organograma das Penitenciárias no Estado de São Paulo  
Figura 57 – Organograma de uma Penitenciária Masculina Americana Típica  
Figura 58 – Croqui Padrão de uma Penitenciária para 1896 Detentos Construída pela CCA em 2007.  
Figura 59 – Fases de uma Penitenciária  
Figura 60 – Ciclos de um Investimento de Base Imobiliária  
Figura 61 – Ciclo de um Empreendimento de Base Imobiliária em Penitenciária  
Figura 62 – Investimentos x Retorno de um Empreendimento de Base Imobiliária  
Figura 63 – Croqui do Modelo Padrão para Penitenciárias Masculinas no Estado de São Paulo  
Figura 64 – Organograma de uma Penitenciária no Estado de São Paulo  
Figura 65 – Organograma de uma Penitenciária Masculina Americana Típica



## LISTAS DE GRÁFICOS

- Gráfico 01 – Número de Habitantes no Estado de São Paulo e no Brasil
- Gráfico 02 – Distribuição de Renda da População do Estado de S. Paulo
- Gráfico 03 – Crescimento e Número de habitantes da população Carcerária do Estado de São Paulo
- Gráfico 04 – População Carcerária x N° de Vagas nas Unidades Prisionais
- Gráfico 05 – Déficit de Vagas nas Unidades Prisionais e N° de Detentos/Vaga
- Gráfico 06 – Habitantes x População Carcerária no Estado de São Paulo
- Gráfico 07 – Previsão de Vagas e N° de Detentos no Sistema Prisional Paulista para os Próximos 12 Anos.
- Gráfico 08 – Relação entre a Distribuição de Custos para Construção de Estabelecimentos Penais e Residenciais de Médio Padrão.
- Gráfico 09 – Possíveis Comportamentos de Retornos nos Empreendimentos
- Gráfico 10 – Evolução da TR no Ciclo Operacional
- Gráfico 11 – Variação da Qualidade da Edificação (área construída/detento) x TR
- Gráfico 12 – Tamanho e Lotação de um Presídio x Taxas de Retorno
- Gráfico 13 – Quantidade de Presos em um Presídio de Lotação Equivalente a 768 x TR
- Gráfico 14 – Valor da Locação x TR e Lastro
- Gráfico 15 – Valor do RODi x TR e Lastro
- Gráfico 16 – Variação do Custo do Terreno x Taxa de Retorno e Lastro
- Gráfico 17 – Variação do Custo de Construção Civil x Taxa de Retorno e EXPo.
- Gráfico 18 – Variação do Prazo de Obra x Taxas de Retorno e Lastro
- Gráfico 19 – Variação do EXPo x TR e Lastro

## LISTA DE TABELAS

- Tabela 01 – Área Mínima de Terreno por N° de Presos no Estabelecimento Penal
- Tabela 02 – Área Mínima de Terreno por N° de Presos no Estabelecimento Penal
- Tabela 03 – Tabela de Cálculo da Atualização do Custo de Construção da Penitenciária de Franca.
- Tabela 04 – Cálculo de Atualização Monetária pelo IGP-M de Agosto de 2006 a Dezembro de 2008
- Tabela 05 – Movimentação Financeira com Aquisição de Terreno, Licença Ambiental e Projetos.
- Tabela 06 – Movimentação Financeira com Pagamento de Obra e Equipamentos.
- Tabela 07 – Movimentação Financeira com Pagamento de IPTU, CGA e Fornecimento de Água e Energia
- Tabela 08 – Cálculo do EXPo
- Tabela 09 – Ciclo Operacional Fluxo Receita Bruta, Seguro e Receita Operacional
- Tabela 10 – Ciclo Operacional Fluxo de Impostos, FRA e Receita Líquida
- Tabela 11 – Cálculo do VOIo
- Tabela 12 – Cálculo do Investimento, Retorno e Taxa de Retorno
- Tabela 13 – Unidades Prisionais do Estado de São Paulo Classificadas por Tipo e Local
- Tabela 14 – Orçamento para Construção do CDP Masculino de Franca
- Tabela 15 – Orçamento Referencial Elaborado pela CPOS para Construção da Penitenciária Feminina de Tremembé
- Tabela 16 – Quantidade de Funcionário, Respectivos Salários e Custo para uma Nova PC Masculina
- Tabela 17 – Prestação de Contas da Penitenciária José Parada Neto - Guarulhos
- Tabela 18 – Prestação de Contas da Penitenciária Compacta de Serra Azul I
- Tabela 19 – Prestação de Contas da Penitenciária Feminina do Butantã
- Tabela 20 – Prestação de Contas do CDP de Campinas

## LISTA DE ABREVIÇÕES E SIGLAS

ACA	American Correctional Association
AEVP	Agente de Escolta e Vigilância Penitenciária
APCTO	Association of Private Correctional & Treatment
APP	Área de Proteção Permanente
ASP	Agente de Segurança Penitenciária
BDI	Benefícios e Despesas Indiretas
BO	Boletim de Ocorrência
CCA	Correction Company of American
CDP	Centro de Detenção Provisória
CLT	Consolidação das Leis do Trabalho
COESPE	Coordenadoria dos Estabelecimentos Penitenciários do Estado
CNPCP	Conselho Nacional de Política Criminal e Penitenciária
COP	Custo de Oportunidade
CPOS	Companhia Paulista de Obras e Serviços
CPP	Centro de Progressão Penitenciária
CR	Centro de Ressocialização
CUB	Custo Unitário Básico
Depen	Departamento Penitenciário Nacional
DIPE	Departamento dos Institutos Penais do Estado
DP	Delegacia Pública
DRU	Departamento de Recursos Humanos da SAP
EAP	Escola de Administração Penitenciária
ETE	Estação de Tratamento de Esgoto
EXP <sub>0</sub>	Nível de exposição no início do ciclo de operação
FUNAP	Fundação Professor Dr. Pedro Manoel Pimentel
GPS	Grupo de Planejamento Setorial da SAP
H	Hospital
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IGP-M	Índice Geral de Preços do Mercado
INCC	Índice Nacional de Custo de Construção
INFOPEN	Sistema de Informações Penitenciárias

IP	Instituto Penal Agrícola
IPCA	Índice Nacional de Preços ao Consumidor
IPTU	Imposto Predial Territorial Urbano
LEP	Lei de Execução Penal
LOA	Lei de Orçamentos Anuais
LDO	Lei de Diretrizes Orçamentárias
NCCHC	National Commission on Correction Health Care
NEV	Núcleo de Estudo da Violência
ONG	Organização Não Governamental
P	Penitenciária
PC	Penitenciaria Compacta
PDBS	Prison Design Briefing System
PEI	Porcelain Enamel Institute - Resistência a abrasão
PIB	Produto Interno Bruto
PM	Polícia Militar
PPA	Plano Plurianual
PPP	Parceria Público-Privada
PV	Valor Presente
ROD <sub>i</sub>	Receita Operacional no período “i”
SAP	Secretaria da Administração Penitenciária
SEADE	Fundação Sistema Estadual de Análise de Dados
SINDUSCON	Sindicato da Construção Civil de Grandes Estruturas no Estado de SP
TR	Taxa de Retorno
TV	Televisão
USM	Unidade de Segurança Máxima
USP	Universidade de São Paulo

## SUMÁRIO

I – INTRODUÇÃO .....	1
I.1 – Objetivo .....	1
I.2 – Metodologia .....	1
I.2.1 – Roteiro Básico .....	1
I.3 – Entendo o Problema das Penitenciárias Paulistas .....	3
I.4 – Análise Contextual do Problema.....	4
II - O SISTEMA PENITENCIÁRIO BRASILEIRO ANALISADO SOBRE O PONTO DE VISTA DE INVESTIMENTO DE BASE IMOBILIÁRIA .....	8
II.1 – Análise para a Inserção de uma Nova Penitenciária no Estado de São Paulo .....	8
II.1.1 – Análise Mercadológica .....	8
II.1.2 – Levantamento do Parque Instalado.....	12
II.1.3 – Procedimentos para Aprovação de Construção de uma Nova Penitenciária .....	16
III – AS QUESTÕES CONSTRUTIVAS E ARQUITETÔNICAS RELACIONADAS A UMA PENITENCIÁRIA .....	20
III.1 – A Escolha do Terreno para Construção de uma Nova Penitenciária.....	20
III.1.1 – Fatores Políticos .....	20
III.1.2 – Fatores geográficos, técnicos e econômicos.....	21
III.2 – O Projeto Arquitetônico.....	23
III.2.1 – Características e Detalhes Arquitetônicas das Unidades Prisionais Paulistas.....	23
III.2.2 – Diretrizes Governamentais Aplicadas nos Projetos de Unidades Prisionais.....	36
III.2.2.1 – Diretrizes Governamentais Aplicadas à Implantação:.....	36
III.2.2.2 – Diretrizes Governamentais Aplicadas às Celas: .....	40
III.3 – Avaliação das Expectativas Atuais da SAP em Relação às Características das Instalações. ....	43
III.4 – Orçamento para Construção de um Presídio .....	45
III.4.1 – Análises da Distribuição dos Custos de Construção de Obras Penitenciárias:.....	45
IV – A ADMINITRAÇÃO E OPERACIONALIZAÇÃO ATUAL DO SISTEMA PENITENCIÁRIO DO ESTADO DE SÃO PAULO .....	51
IV. 1 – O Papel do Governo na Administração Penitenciária.....	51
IV.2 – Informações Básicas sobre a Administração Interna de uma Penitenciária Paulista ....	56
V – MODELOS DE PARCERIA NO SETOR PENITENCIÁRIO.....	58
V.1 – Uma Referência ao Modelo Privado das Penitenciárias dos Estados Unidos .....	58
V.1.1 – O Modelo Arquitetônico Americano.....	60
V.1.1.1 – Implantação.....	61
V.1.1.2 – Planta Baixa .....	62
V.2 - Modelos de Participação da Iniciativa Privada no Sistema Penitenciário Brasileiro.....	64
V.2.1 – Co-Gestão para Penitenciárias.....	64
V.2.2 – Parceria Público-Privada para Penitenciárias – Modelo DBOT.....	66
VI – TERCEIRIZAÇÃO DO ATIVO IMOBILIÁRIO DE UMA PENITENCIÁRIA .....	68
VI.1 – A Estruturação do Modelo Proposto .....	68
VI.1.1 – Implantação .....	71

VI.1.2 – Operação.....	73
VI.1.3 – Manutenção .....	73
VI.2 – O Modelo de Terceirização do Ativo Imobiliário Comparado aos Demais Modelos de Gestão Penitenciária Brasileira.....	74
VI.2.1 - Modelo de Terceirização do Ativo Imobiliário x Modelo Atual Público Paulista .....	74
VI.2.2 - Modelo de Terceirização do Ativo Imobiliário x Co-Gestão e PPP modelo DBOT ..	77
VII – ANÁLISE DA QUALIDADE DE INVESTIMENTO DE UMA PENITENCIÁRIA PRIVADA .....	79
VII.1 – Premissas do Modelo de Penitenciária Estudado.....	79
VII.1.1 – Valor do Terreno .....	79
VII.1.2 – Licença Ambiental .....	80
VII.1.3 – Custo de Projetos .....	81
VII.1.4 -Custo de Construção.....	82
VII.1.5 -Custo de Equipamentos .....	83
VII.1.6 – Demais Despesas e Impostos .....	83
VII.1.7 – Valor de Locação .....	85
VII.1.8 – Correções Monetárias .....	85
VII.1.8.1 – Dados sem Correção .....	86
VII.1.8.2 – Dados Corrigidos pelo INCC.....	87
VII.1.8.3 – Dados Corrigidos pelo IGP-M .....	87
VII.1.9 – Arbitragens da tat e cop .....	88
VII.2 – Cálculos dos Indicadores que Configuram a Qualidade do Investimento .....	89
VII.2.1 – Sustentabilidade Financeira .....	91
VII.2.2 – Análise Econômica no Ciclo de Implantação .....	93
VII.2.3 – Análise Econômica no Ciclo de Operação.....	98
VIII - ANÁLISE DE SENSIBILIDADE.....	102
IX - CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	110
X – BIBLIOGRAFIA .....	114
XI – ANEXOS .....	118
XI.1- Exigência para Homologação de Empresas à SAP .....	118
XI.2 – Unidades Prisionais no Estado de São Paulo Classificadas por Tipo e Local .....	121
XI.3 – Implantação do Modelo Padrão Adotado Atualmente para as PC Masculinas Paulista .....	124
XI.4 - Tabelas da CNPCP de Áreas Mínimas para os Módulos nas Unidades Prisionais.....	125
XI.5 – Orçamento de Obra do CDP Masculino de Franca .....	133
XI.6 – Orçamento de Obra da Penitenciária Feminina de Tremembé.....	140
XI.7 – Administração Interna de uma Penitenciária Paulista.....	150
XI.8 – Custo Operacional de um Penitenciária .....	156
XI.9. – Administração Interna de uma Típica Penitenciária Privada dos Estados Unidos.....	162
XI.9.1 – Gerência de Segurança: .....	162
XI.9.2 – Gerência de Programa .....	164
XI.9.3 – Gerência de Operações.....	165
XI.9.4 –Gerência de Indústria.....	168
XI.10 – Proposta de Seguro Patrimonial .....	169

## **I – INTRODUÇÃO**

### **I.1 – Objetivo**

O objetivo da monografia é propor uma alternativa para melhorar o problema de superlotação nas penitenciárias paulistas por meio do envolvimento da iniciativa privada. O estudo propõe viabilizar a construção de um número maior de instituições prisionais por meio da terceirização do ativo imobiliário, transformando uma penitenciária em um investimento de base imobiliária, sendo o empreendedor responsável por sua construção, posterior arrendamento / locação ao Estado e manutenção.

### **I.2 – Metodologia**

Com o intuito de basear o estudo em dados próximos à realidade atual, uma pesquisa substantiva no sistema prisional paulista foi realizada, sendo que além de consulta a leis, livros, publicações, reportagens e sites, as informações foram obtidas também através de pesquisas primárias envolvendo visitas a presídios, entrevistas com funcionários das penitenciárias, coleta de informações, consulta a processos e entrevistas na Secretária da Administração Penitenciária do Estado de São Paulo (SAP). Os dados levantados serviram para compreensão do cenário atual, possibilitando a identificação de melhorias, e a criação de um novo modelo de implantação de penitenciária, que busca contribuir com o aumento do número de unidades prisionais do estado. Esta nova proposta é ilustrada por meio de um estudo de caso que explora situações limites ao se realizar análise de sensibilidade das premissas adotadas.

#### **I.2.1 – Roteiro Básico**

Na introdução e no capítulo II são apresentados o cenário atual, destacando uma análise da oferta e demanda por vagas, o parque instalado e o detalhamento do procedimento atual para

implantar uma nova penitenciária.

O capítulo III possibilita ao leitor conhecimento para incorporar uma penitenciária, pois relata as características necessárias do lote, descreve as exigências arquitetônicas e apresenta os custos de implantação e construção de exemplos reais.

O estudo foi consolidado através do desenvolvimento e análise de um protótipo. Para a escolha do partido arquitetônico que propicie um tratamento adequado ao preso, com uma gestão prisional funcional e com custos operacionais reduzidos tornou-se necessário entender como as penitenciárias paulistas são administradas, destacando o papel e responsabilidade de cada departamento do sistema prisional, entendendo como o modelo proposto é inserido neste contexto, assuntos estes abordados no capítulo IV.

No capítulo V são apresentados modelos de parcerias realizados no Brasil e uma explicação das características do sistema penitenciário privado americano que serviu de referência para o desenvolvimento do protótipo.

O modelo de parceria proposto nesta monografia é apresentado no capítulo VI, destacando sua formatação, comparando-o a gestão atual.

No capítulo VII é demonstrado o estudo de caso, apresentando e justificado os motivos que definiram as premissas e o estudo sob o ponto de vista econômico, apresentando o cálculo da exposição (EXPo), resultado operacional (RODi), taxa de retorno (TR) e lastro. Análises de sensibilidade são exploradas no capítulo VIII proporcionando um entendimento do comportamento do modelo frente a variações do cenário proposto.

O capítulo IX encerra o estudo com uma síntese das características do modelo proposto observando a sua estruturação, o mercado, aspectos sociais e condições econômicas.



### **I.3 – Entendo o Problema das Penitenciárias Paulistas**

Segundo Nagashi Furukawa<sup>1</sup> a superlotação consiste no principal problema da administração penitenciária.

“No que dizia respeito aos funcionários, a questão era conclusiva: a população carcerária cresceu muito mais rápida do que o número de funcionários. Havia aquela altura, por exemplo, no Centro de Detenção Provisória (CDP) do Belém (SP) mais de 2 mil presos, três vezes a capacidade do presídio, e o plantão era feito, no máximo, por quinze policiais. Aliás, não sei como ainda não aconteceu uma tragédia nesses locais, porque o limite máximo que a segurança aconselha nos CDP's são 1.100 presos, mais do que isso é uma enorme irresponsabilidade. O ideal seria funcionar com 768 presos, mas até 1.100 seria administrável, sem afetar a parte de segurança. Por isso, quando vejo hoje alguns locais com 768 vagas e 2.200 presos, só posso concluir que o limite da responsabilidade já foi ultrapassado, isso representa um enorme perigo para a sociedade.”

A superlotação não se restringe apenas a prejudicar a segurança dos presídios, aliás, esta é a etapa final. Como as cadeias são projetadas para um determinado número de prisioneiros quando esta quantidade é ultrapassada problemas de toda ordem ocorrem. Não há leitos adequados para todos, os ambientes de convívio ficam sobrecarregados dificultando a fiscalização, há dificuldade em se conseguir vagas de trabalhos para os detentos, insuficiência de instalações nas salas de aula, há poucos equipamentos de lazer para todos. Além de todos estes problemas de infra-estrutura verificados, o mau uso e sobrecarga dos espaços contribuem para acelerar a deteriorização da edificação o que intensifica a necessidade de manutenção.

Este quadro de desconforto e stress contribui para que ocorram rebeliões e brigas. Esta situação se agrava pelo reduzido número de funcionários com relação ao número de detentos. Segundo Nagashi Furukawa, ocorre de funcionários, para facilitar o dia-a-dia do seu trabalho, oferecerem regalias para determinadas lideranças criminosas, como o PCC, em troca de uma

---

<sup>1</sup> Secretário da Segurança Pública do Estado de São Paulo de 1999 á 2006 em entrevista ao Doutor em Sociologia pela USP e pesquisador do NEV Fernando Salla.

paz aparente. Esta prática antiética facilita tentativas de fuga e a manutenção de grandes facções criminosas fora das penitenciárias alimentando o crime organizado. A deterioração da qualidade da mão de obra, seja por baixo comprometimento com metas, qualidade técnica questionável ou corrupção e suborno, gera um dano irreparável na gestão de uma unidade prisional.

Ao final deste capítulo torna-se claro que a redução do problema de superlotação é a base para agregar qualidade à administração penitenciária contribuindo para uma melhoria no tratamento ao preso e uma conseqüente diminuição da reincidência prisional.

#### I.4 – Análise Contextual do Problema

Segundo dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), a forte atração exercida pelo Estado de São Paulo no cenário nacional, atribuída basicamente à alta concentração das atividades produtivas e à sua capacidade de geração de renda, originou ao estado um crescimento populacional historicamente com taxas maiores que a média nacional. (ver gráfico 01).

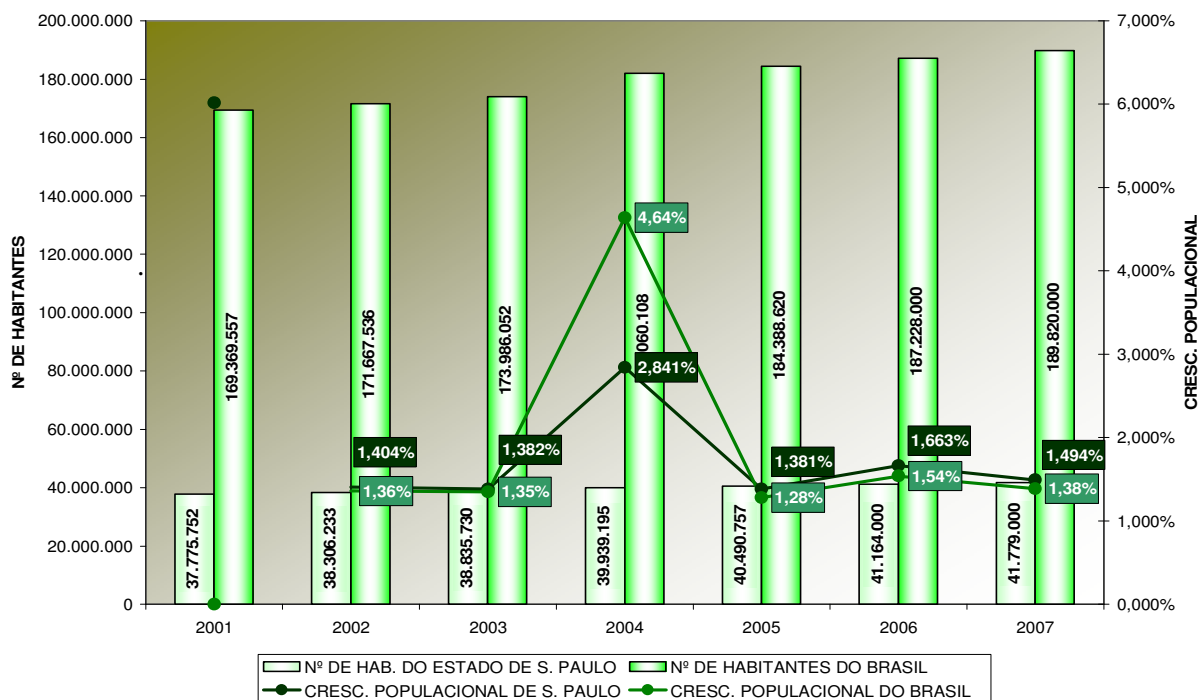


Gráfico 01 – Número de Habitantes no Estado de São Paulo e no Brasil / Fonte – IBGE - 01/02/2009

Apesar do Estado de São Paulo possuir um dos maiores produto interno bruto (PIB) do país, forte produtividade e geração de receita, não é capaz de oferecer emprego suficiente para atender sua crescente população, originando um grande número de pessoas com renda baixa ou sem empregos. (ver gráfico 02)

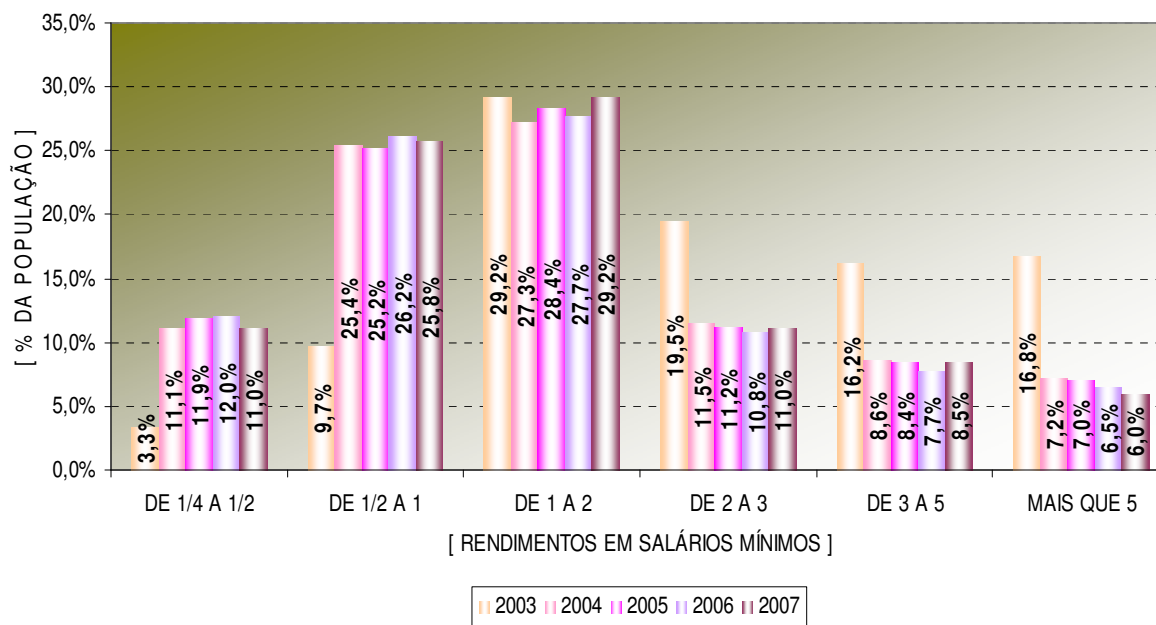


Gráfico 02 – Distribuição de Renda da População do Estado de S. Paulo / Fonte – IBGE

A ausência ou insuficiência da renda originam um aumento no registro de pobreza, com um conseqüente aumento nos índices de criminalidade e prisões decretadas, agravando a deficiência no sistema de segurança do estado, tema de discussão nesta monografia. A ocorrência de crimes e atos de violência progrediu de tal forma que a administração do estado não é capaz de acompanhar estes dados (ver gráfico 03).

Segundo informações da SAP, o número de detentos ainda encontra-se muito superior ao número de celas que o Estado oferece, sendo frequentemente observado o processo de superlotação. Tal situação além de não ser ideal para a condição de vida do detento, dificultando a ressocialização do indivíduo, gera problemas administrativos nas instituições, favorecendo rebeliões e motins que colocam em risco a vida dos funcionários e a segurança da sociedade como um todo.

A iniciativa pública, apesar da sua atuação ativa, não consegue atender as necessidades da sociedade com relação à correta e ideal clausura dos criminosos. O objetivo da monografia é apresentar uma análise da qualidade do negócio de base imobiliária configurada na

implantação de uma penitenciária para o Estado de São Paulo, buscando eximir o governo de uma parcela de suas funções, incentivando a iniciativa privada a incorporar o negócio em seu portfólio. Desta maneira o empreendedor passará a considerar uma penitenciária como um investimento de base imobiliária, sendo responsável por sua construção, posterior arrendamento / locação ao Estado e manutenção.

A proposta apresenta vantagens tanto ao governo como aos investidores. O Estado exime-se da responsabilidade pelas obras e construções, resultando em mais energia e mão de obra destinada à administração das Instituições e manutenção dos reais objetivos de uma penitenciária, e os investidores em Real Estate tem a oportunidade de iniciar atividade em um ramo da economia onde possui escassez de oferta e enorme demanda não atendida.

A grande contribuição deste estudo para a sociedade é, a partir da identificação de um cenário de investimento interessante ao governo e à iniciativa privada, incentivar às empresas particulares a construir e locar estabelecimentos prisionais ao Estado, gerando aumento no número de celas e redução na lotação nas penitenciárias resultando em melhorias para o sistema prisional e segurança nas cidades.

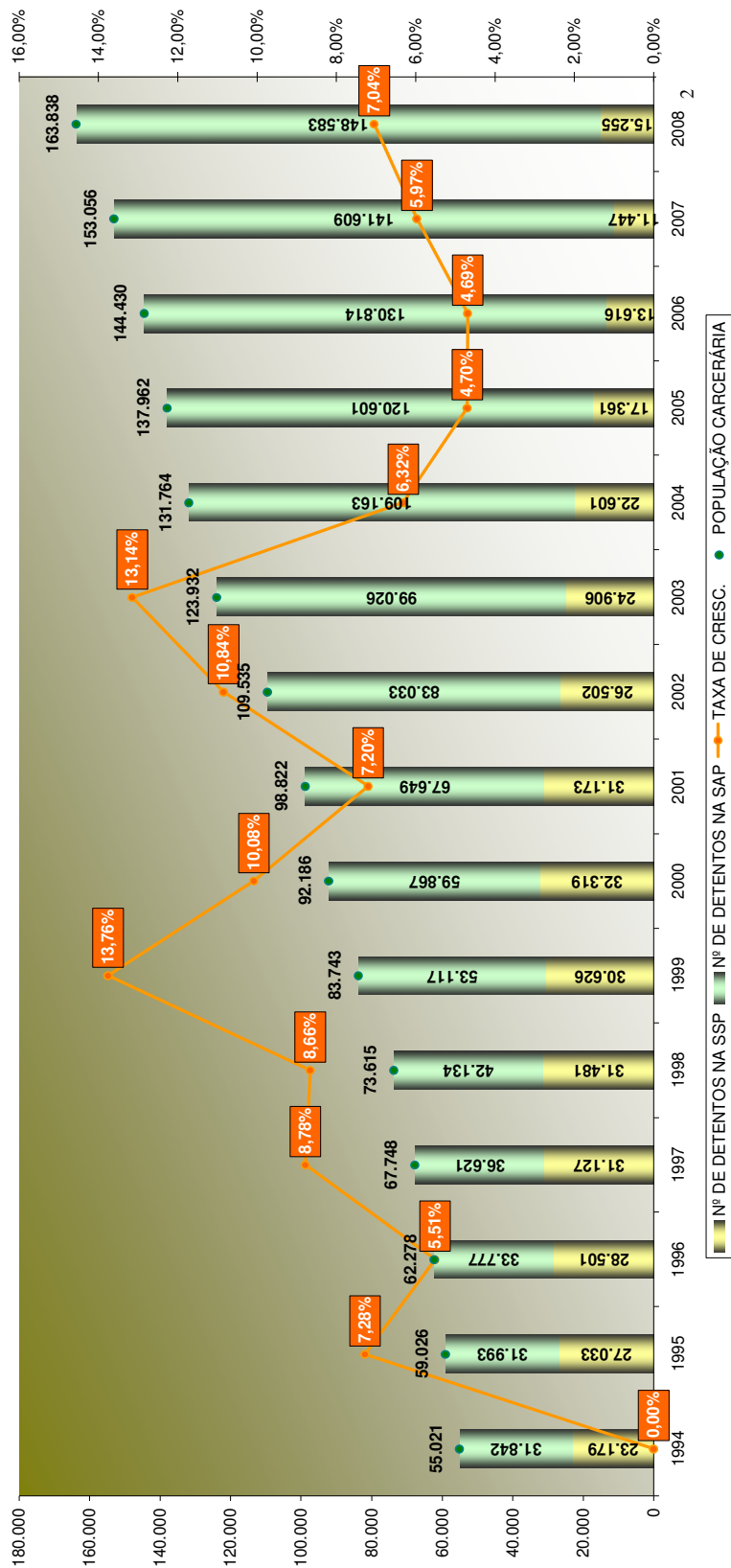


Gráfico 03 – Crescimento e Número de Habitantes da População Carcerária do Estado de São Paulo  
 Fonte – Secretaria da Administração Penitenciária do Governo de São Paulo-10/01/2009

<sup>2</sup> Valor estimado baseado nos índices publicados para junho de 2008.

## II - O SISTEMA PENITENCIÁRIO BRASILEIRO ANALISADO SOB O PONTO DE VISTA DE INVESTIMENTO DE BASE IMOBILIÁRIA

### II.1 – Análise para a Inserção de uma Nova Penitenciária no Estado de São Paulo

#### II.1.1 – Análise Mercadológica

A inserção de uma nova penitenciária depende em especial de uma análise da relação esperada de oferta e demanda por vagas para os detentos. A SAP e o Departamento Penitenciário Nacional (DEPEN) através do Sistema de Informação Penitenciária<sup>3</sup> (INFOPEN) - um sistema integrado com as unidades prisionais - mantêm um controle atualizado do número de vagas, nas unidades e da quantidade de detentos em cada instituição.

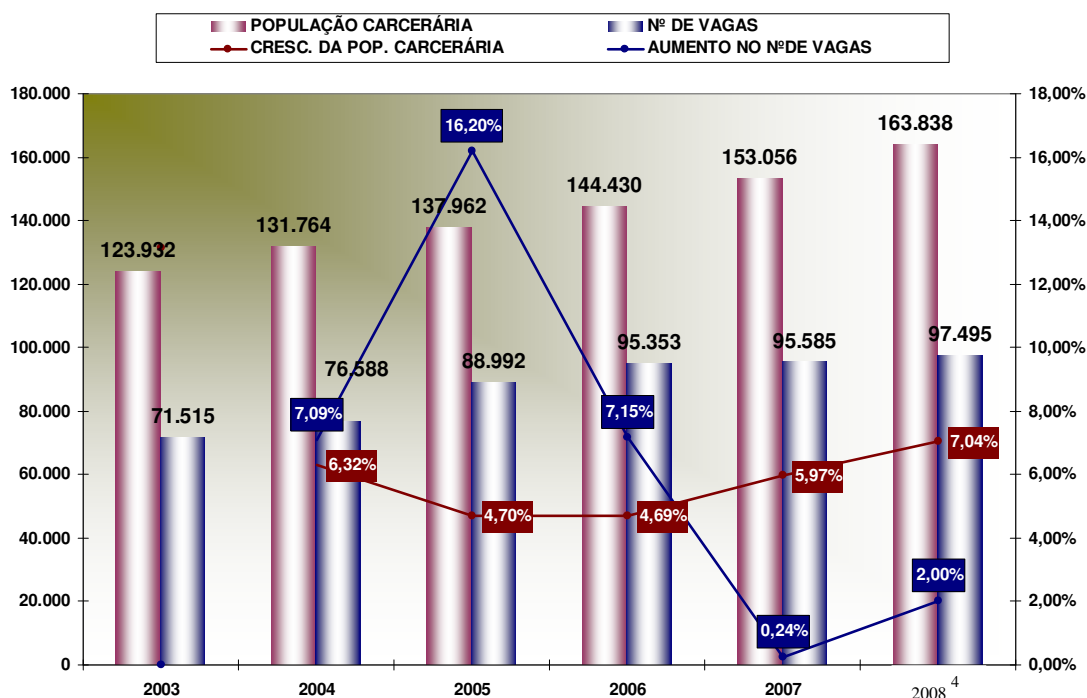


Gráfico 04 – População Carcerária x Nº de Vagas nas Unidades Prisionais  
Fonte – Ministério da Justiça (dados publicados em 05/01/2009)

<sup>3</sup> INFOPEN é um programa de coleta de dados, com acesso via Internet, contendo informações estratégicas sobre os estabelecimentos penais e a população prisional, alimentado pelas secretarias estaduais auxiliadas pelas penitenciárias.

<sup>4</sup> Valor estimado baseado nos índices publicados para junho de 2008.

No gráfico 04 é possível constatar que apesar dos esforços do governo ainda há uma carência muito grande por vagas nas unidades prisionais. O gráfico 05 explora este problema de superlotação, verificando que as unidades prisionais no Estado de São Paulo, em média estão com aproximadamente 1,7 vezes as lotações que foram projetadas.

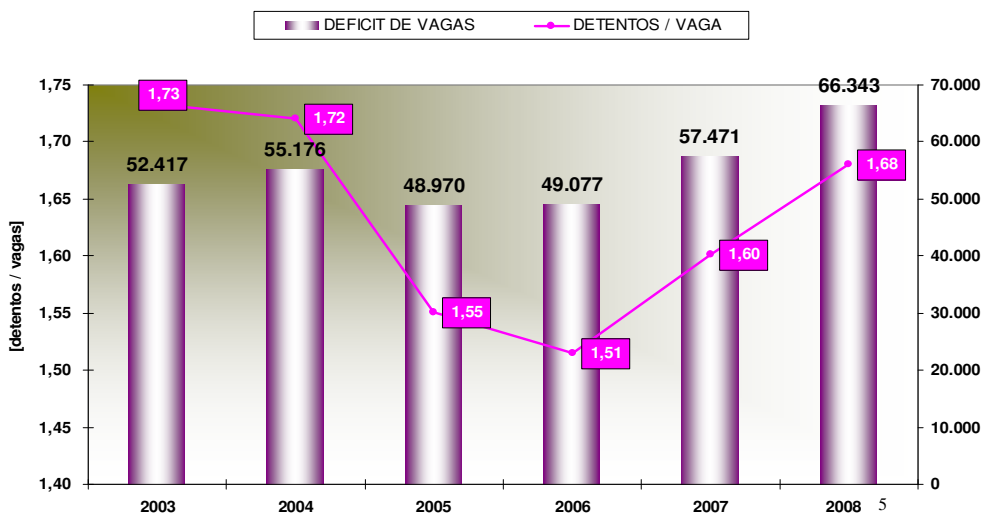


Gráfico 05 – Déficit de Vagas nas Unidades Prisionais e Nº de Detentos/Vaga  
Fonte – Ministério da Justiça do Brasil (05/01/2009)

O problema de lotação nas unidades prisionais é agravado por um crescente aumento do número de presos. Segundo a SAP nos últimos 5 anos, apesar de em alguns períodos a taxa de crescimento da quantidade de detentos no estado de São Paulo apresentar redução, a relação número de detentos / habitante continua aumentando. Os índices de crescimento populacional do estado são muito inferiores à taxa de aumento do encarceramento, sendo que de dezembro de 2003 a junho de 2008, a taxa de crescimento habitacional no estado foi de 8% enquanto que a população carcerária apresentou crescimento de 49,5%. (ver gráfico 06).

O aumento da quantidade de prisioneiros exige a criação e construções de novas unidades prisionais constantemente. Com o objetivo apenas de atender a demanda atual seria necessário projetar 87 novos estabelecimentos prisionais. (1)

$$66.343(\text{demanda por vagas}) \div 768 (\text{celas/presídios}) = 86,38 \text{ novos presídios} \quad (1)$$

<sup>5</sup> Valor estimado baseado nos índices publicados para junho de 2008

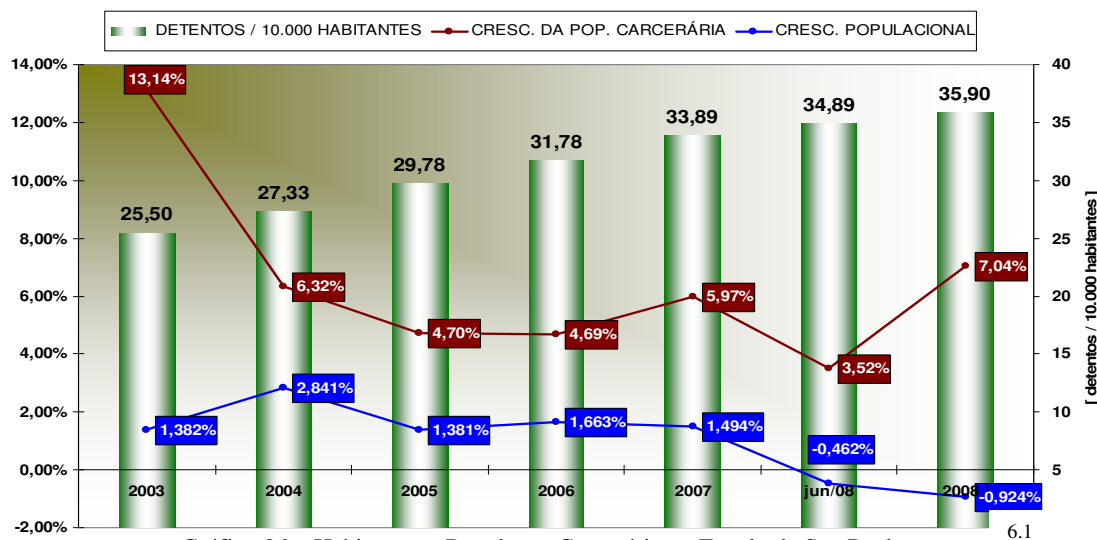


Gráfico 06 – Habitantes x População Carcerária no Estado de São Paulo  
Fonte – Ministério da Justiça do Brasil e Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

O governo incluiu no Plano Plurianual<sup>6</sup> (PPA) do Estado de São Paulo a construção de 44 unidades prisionais no período de 2008 a 2011. No entanto este número ainda é insuficiente. Analisando a demanda atual e considerando que a população carcerária aumenta constantemente, esta proposta torna-se ineficaz. Piorando este cenário, verificou-se que dificilmente esta meta será alcançada, uma vez que no ano de 2008 foram inauguradas apenas duas unidades prisionais e as expectativas para os próximos anos não são muito diferentes. Admitindo-se que o estado fizesse um esforço a fim de atender a meta proposta pelo plano, ainda haveria espaço para a iniciativa privada atuar neste segmento, pois é necessária a construção de aproximadamente 14 edificações com lotação de 768 vagas, para atender apenas a demanda prevista anualmente para o estado de São Paulo. (2)

$$(\text{n}^\circ \text{ de detentos } 2008 - \text{n}^\circ \text{ de detentos } 2007) \div (\text{celas} / \text{presídio}) = \text{n}^\circ \text{ de presídios } (2)$$

$$(163.838 - 153.056) \div 768 = 14,04$$

Observando novamente o levantamento histórico do aumento da quantidade de detentos paulistas por ano apresentado no gráfico 04, obtêm-se uma taxa média de crescimento anual da população carcerária equivalente a 5,74%. Considerando que a estrutura organizacional da administração penitenciária não sofra alterações, estima-se que o Estado tem potencial para

<sup>6</sup> O Plano Plurianual - PPA é uma lei de iniciativa do Poder Executivo que estabelece as diretrizes, objetivos e metas da administração pública estadual para as despesas de capital e outras delas decorrentes e para as relativas aos programas de duração continuada. Orienta as Leis de Diretrizes Orçamentárias (LDOs) e os Orçamentos Anuais (LOAs), bem como todos os planos setoriais instituídos durante o seu período de vigência.

<sup>6.1</sup> Valor estimado baseado nos índices publicados para junho de 2008.



entregar 3 unidades prisionais masculinas com 768 vagas/ cada por ano, o que representa uma demanda não atendida suficiente para gerar oportunidade para a iniciativa privada. Na seqüência é apresentada uma projeção do que seria este cenário futuro de carência por vagas nas unidades prisionais, caso as premissas atuais e estimadas sejam mantidas.

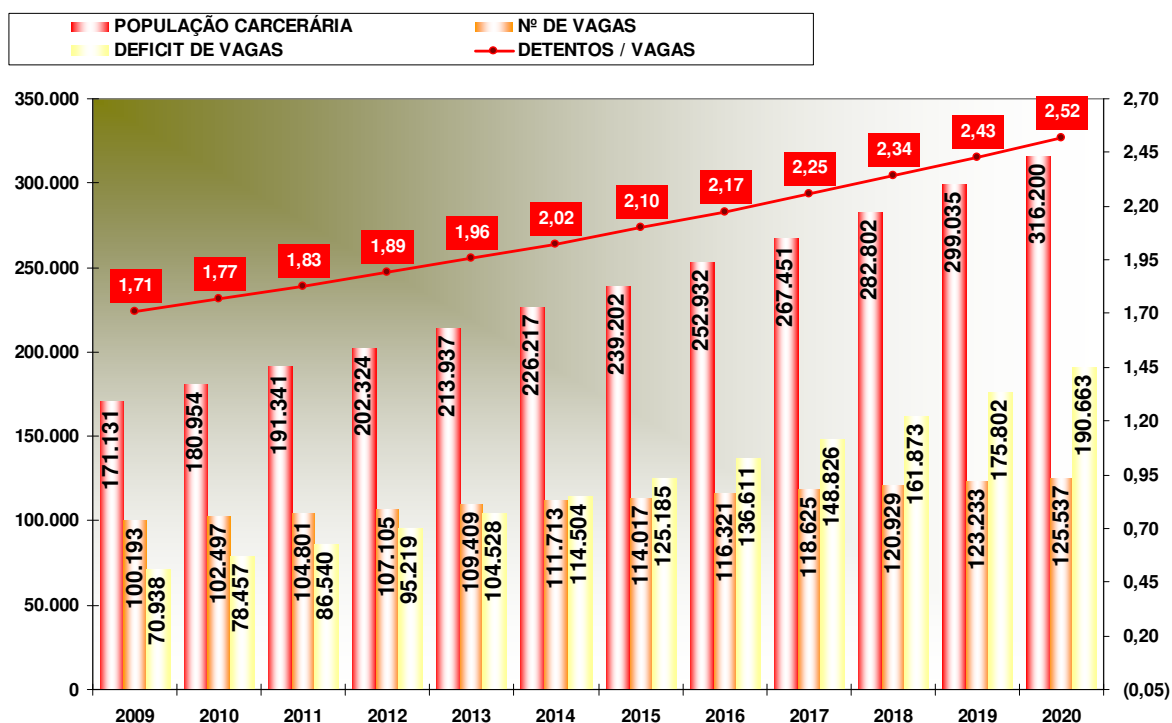


Gráfico 07: Previsão de Vagas e Nº de Detentos no Sistema Prisional Paulista para os Próximos 12 Anos.  
Fonte: Elaborado pelo autor, utilizando base de informações do Ministério da Justiça do Brasil.

Assim somente entre 2019 e 2020, caso nenhuma proposta seja implementada, seria necessária a entrega de 20 novas penitenciárias com 768 vagas somente para atender o déficit gerado entre estes 2 anos. Entretanto destaca-se que esta situação representa o caos do sistema, sendo pouco provável de se concretizar uma vez que o governo não está omissa a este problema. Em situações extremas espera-se que o governo re-analise os planos para o sistema penitenciário, readequando as propostas e direcionando mais esforços para possibilitar o cumprimento de suas metas o que minimizariam esta estatística. A revisão do código penal, a implementação de penas alternativas, maior velocidade na soltura do preso consolidam outras medidas que podem ser implementadas para reduzir o déficit carcerário. No entanto a análise é válida, pois mesmo em situações menos críticas a demanda continua enorme oferecendo um cenário fértil para a iniciativa privada.

## II.1.2 – Levantamento do Parque Instalado

Segundo publicação da SAP, datado de 13/02/2009, existem no Estado de São Paulo 147 unidades prisionais, sendo 3 unidades de segurança máxima, 73 penitenciárias compactas, 37 centros de detenção provisória, 22 centros de ressocialização, 7 centros de progressão penitenciária, 2 institutos penais agrícolas e 3 hospitais. Estas unidades estão distribuídas pelo estado segundo o Anexo XI.2.

De acordo com Séan McConville<sup>7</sup> “Seguindo a tendência atual das populações, a população carcerária tem apresentada uma alta taxa de crescimento, assim padronização tem se tornando um tema central na arquitetura prisional, permitindo rapidez, economia na construção e facilidades no gerenciamento”.

De acordo com este conceito o Departamento Penitenciário Nacional (DEPEN), a SAP e Companhia Paulista de Obras e Serviços<sup>8</sup> (CPOS) desenvolveram projetos padrão de penitenciárias com características arquitetônicas diferenciadas para atender a uma determinada função, número de detentos e critérios de segurança. Os modelos desenvolvidos basicamente se diferenciam no número de vagas, espaços de uso comum e regras de segurança.

### II.1.2.1 – Modelo de Centro de Readaptação Penitenciária/ Unidades de Segurança Máxima (USM)

Regime de segurança máxima com proposta de número de tentativas/ fuga equivalente à zero. Celas individuais, com regime disciplinar diferenciado, sistema interno de TV, detectores de metais, equipamento de alarme e bloqueador de celular. Capacidade para 160 presos gerando 207 empregos diretos.

---

<sup>7</sup> Citação extraída do livro *Prison Architecture – Policy, Design and Experience*, 2003

<sup>8</sup> A Companhia Paulista de Obras e Serviços — CPOS é uma empresa de economia mista, vinculada à Secretaria Estadual de Economia e Planejamento, responsável por soluções de engenharia elaboradas para os órgãos da administração direta e indireta do Governo do Estado de São Paulo.



Figura 01 – Centro de Readaptação Penitenciária Presidente Bernardes  
Fonte – CPOS

### II.1.2.2 – Modelo de Penitenciária (P) ou Penitenciária Compacta

As Penitenciárias Compactas tem capacidade para abrigar até 768 presos, sendo a edificação com maior número de leitos gerando aproximadamente 367 empregos diretos. São projetadas para criminosos que devem cumprir pena em regime fechado com local adequado para banho de sol, parlatório, cozinha e ambulatório médico oferecendo condições de recuperação através de oficinas e salas de aula. Este é o modelo que o protótipo do caso estudado nesta monografia se baseia.



Figura 02 – Penitenciária Compacta Avanhandava  
Fonte – CPOS

### II.1.2.3 – Modelo de Penitenciária Feminina

Regime fechado projetado especialmente para abrigar mulheres, caracterizado como uma nova proposta da SAP em busca de adaptar a edificação as necessidades femininas incluindo celas de amamentação, creches, playground, brinquedoteca. Modelo ainda em implantação com lotação para 600 detentas. Possui a maior relação área / detento, correspondendo a mais

de 30m<sup>2</sup>/detento, englobando muito ambientes de convívio comum entre os presos. O projeto arquitetônico caracteriza-se por possuir mais atributos, oferecendo uma melhor condição de vida ao detento.



Figura 03 – Croqui de um Projeto Padrão de uma Penitenciária Feminina  
Fonte – CPOS

#### II.1.2.4 – Modelo de Centro de Detenção Provisória (CDP)

São estabelecimentos para presos provisórios em regime fechado, que aguardam julgamento, sendo construídos para abrigar a população das delegacias públicas (DP) e cadeias. Oferece dignidade para o preso com atendimento médico e odontológico, parlatório e sala de audiência. A segurança é um item levado em consideração neste modelo, apresentando celas reforçadas com chapas de aço, detector de metais e sistema de alarme e TV. Possui capacidade para gerar 293 empregos. Assemelham-se muito arquitetonicamente a uma penitenciária Compacta.



Figura 04 – Centro de Detenção Provisória da Caraguatatuba  
Fonte – CPOS

### II.1.2.5 – Modelo de Centro de Ressocialização

São unidades mistas com regime fechado, semi-aberto e provisório. Normalmente são administradas em parceria com Organizações Não Governamentais (ONG's) e participação efetiva da comunidade. O reeducando tem acesso a serviços assistenciais, saúde, odontológico, psicológico, jurídico, social, educativo, religioso, etc. Possuem custo reduzido, gerando aproximadamente 61 empregos, pois a manutenção é realizada pelo detento. Devido as suas características possuem baixo índice de reincidência.



Figura 05 – Centro de Ressocialização São José do Rio Preto  
Fonte – CPOS

### II.1.2.6 – Modelo de Centro Progressão Penitenciária e Ala de Progressão Penitenciária

Regime semi-aberto com capacidade para 672 presos e geração de 233 empregos. Maior facilidade de ressocialização, pois o reeducando tem a oportunidade de trabalhar fora ou dentro da unidade prisional nas oficinas. Possuem salas de aula. As Alas de Progressão Penitenciária são edificações concebidas para o mesmo propósito dos Centros de Progressão Penitenciárias diferenciando-se por abrigar apenas 108 presos sendo construídas junto a estabelecimentos prisionais de regime fechado.



Figura 06 – Centro de Progressão Penitenciária Valparaíso  
Fonte – SAP



Figura 07 – Ala de Progressão Penitenciária Iaras  
Fonte – CPOS

Em São Paulo os maiores déficits de vagas estão nos CDP's e PC's, portanto este estudo foi formatado utilizando uma Penitenciária Compacta Masculina como referência para desenvolvimento do protótipo.

### **II.1.3 – Procedimentos para Aprovação de Construção de uma Nova Penitenciária**

Considerando que a iniciativa privada esteja interessada em se envolver na construção e locação de presídios para o governo é necessário entender como que funciona o mecanismo atual, as regras e diretrizes que definem quando, onde e como será construída uma nova penitenciária.

Um dos motivos que dificultam o atendimento da demanda prisional paulista é que tanto em São Paulo como no resto do Brasil, todo o sistema encontra-se sob gestão pública. Não é a regra do mercado que determina a construção de novas unidades e sim a existência de verba, planos de governo e interesses políticos.

Segundo edital de concorrência nº 01/2008, publicado no site da CPOS em 10/02/2009, de uma maneira simplificada, o roteiro que precede a construção de uma nova unidade prisional segue diretrizes semelhantes aos de um processo de licitação pública padrão. (ver figura 08).

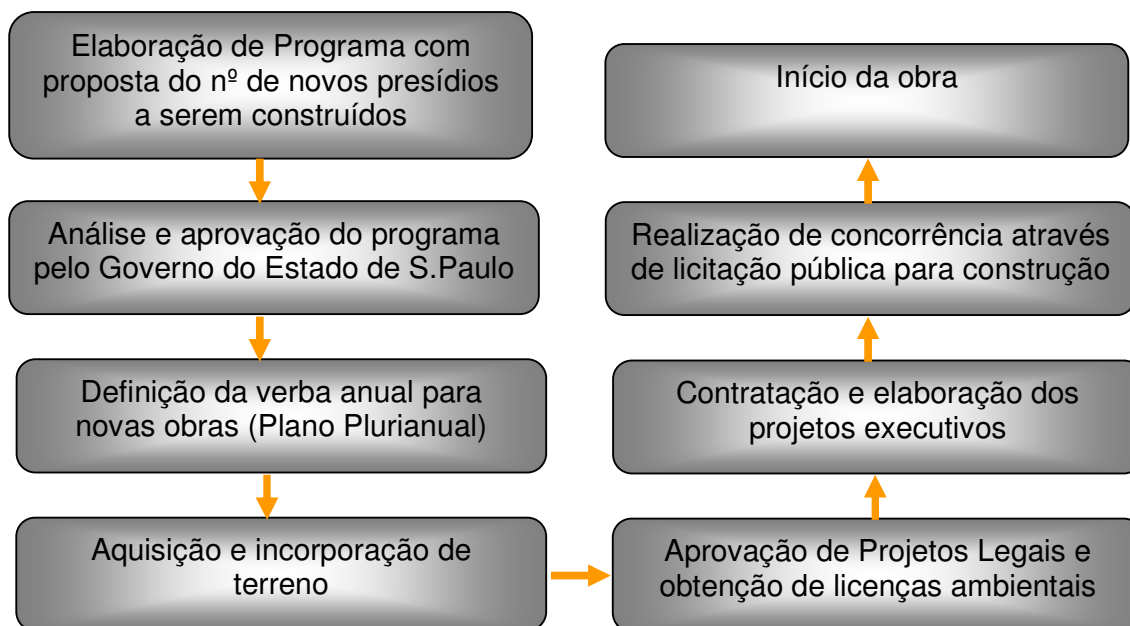


Figura 08 – Roteiro das Atividades Pré-Construção de um Novo Estabelecimento Prisional  
 Fonte: Edital concorrência nº 01/2008 processo SAP/GS nº 071/2008

Como o custo para construção e posterior operação de uma penitenciária é alto, a decisão por se construir uma nova unidade prisional, bem como o local adequado para edificá-la é sedimentada em uma série de informações que possibilitam aos órgãos responsáveis uma análise consciente do quadro, constatando a real necessidade de um novo estabelecimento penal na região. Desta forma é necessário o levantamento das informações abaixo, proporcionando ao governo, montar um cenário atual e identificar os melhores lotes para implantar uma nova penitenciária. No processo de implantação de um novo presídio devem ser analisados:

- o tipo ou regime, categoria e situação dos detentos na unidade da federação, bem como a capacidade de lotação real e a descrição dos demais estabelecimentos penais existentes, com sua localização;
- as estatísticas sobre a distribuição da população prisional por sexo, faixa etária, origem, grau de instrução, aptidão profissional e tipo penal praticado, com destaque para o perfil de condenações criminais da região;
- a capacidade atual necessária e a projetada para os próximos cinco anos;
- o número de mandados de prisão expedidos e não cumpridos e a quantidade de pessoas presas com condenação em cadeias públicas;
- a população penitenciária total da Unidade da Federação e da região;
- os índices de reincidência nas unidades da federação e na região;

- o número de fugas, evasões e motins ano a ano, nos últimos cinco anos;
- a evolução da população urbana e rural, indicando quais os municípios ou povoados que serão abarcados pelo estabelecimento;
- os meios e vias de transportes disponíveis para acesso ao estabelecimento penal proposto;
- a distância entre o estabelecimento penal a ser construído e a malha urbana do município (mapa, escala, indicando a localização do estabelecimento em relação à malha urbana);
- a organização e a estrutura dos serviços essenciais (água, esgoto, energia) ou de infraestrutura (já sistematizados ou não) no lote proposto;
- as estratégias institucionais em curso para a execução dos serviços penais, destacando como estarão organizados, como se pretende desenvolver a reintegração social dos detentos, qual a estrutura sócio-econômica da região e como ela pode influir positivamente nesse processo, etc.

Os dados anteriores possibilitam a elaboração de um programa que atenda as necessidades do estado com relação a instalações de novas penitenciárias, enquadrando-as em regiões próximas aos locais com maior déficit de vagas, que demandam menor custo para implantação e melhor integração do presídio com a sociedade local.

O programa é submetido à análise e aprovação do governo e do Secretário da Administração Penitenciária, sendo incluído no Plano Plurianual do Estado, repassando à SAP a verba necessária para viabilizá-lo. Legalmente há também a necessidade de se atender aspectos institucionais, anexando manifestações formais do Ministério Público e do Poder Judiciário sobre a validade da proposição do projeto. Essa exigência tem por objetivo assegurar a inclusão do estabelecimento na rede de serviços legais e judiciários concernentes à atividade da execução penal.

Com a definição da quantidade de novas penitenciárias e os locais em que estas serão construídas, inicia-se a fase de licitações, obtenção de licenças ambientais e aprovações de projetos nas Prefeituras locais. O desenvolvimento dos projetos padrão para penitenciárias reduziu os gastos nesta etapa, no entanto, gerenciamento de obra, construção e atividades que dependem de características geológicas do solo como sondagem, projeto de fundação,



relatório para obtenção de licença ambiental, são atividades contratadas normalmente por meio de concorrência pública pelo critério de menor preço.

A licença ambiental caracteriza a fase inicial do processo, sendo a sua obtenção dividida em duas partes: a licença prévia e de instalação necessária para viabilizar a aprovação dos demais projetos e a licença de operação exigida após a conclusão da obra, permitindo o início das atividades do presídio. Para a licença prévia e de instalação é necessário elaborar e aprovar junto aos órgãos competentes os projetos de sinalização, drenagem, reflorestamento e compensação ambiental. A emissão da licença de operação fica condicionada a apresentação do projeto de reciclagem de resíduos, elaboração do programa de fiscalização e vigilância, elaboração do manual para disciplinar o uso do comércio local, realização do treinamento da população sobre medidas de segurança e procedimentos de visitas.

Na fase de aprovação pode ocorrer um grande atraso no projeto caso a comunidade ou prefeitura local realizem manifestações contrárias à obra. Em entrevista com profissionais da SAP foi constatado que muitos projetos estão paralisados, cancelados ou encontram-se com o cronograma comprometido devido a reivindicações e ações judiciais contra a instalação de um novo presídio movida pela população local.

Atualmente, devido a incentivos do governo como linhas de crédito especial distribuída pela Caixa Econômica Federal, as empresas de construção civil não precisam dispor de capital em caixa para realizar a obra quando participam do processo de licitação, bastando, portanto que as sejam homologadas pela SAP, possuindo habilitações jurídicas, técnicas e econômico-financeiro conforme o ANEXO XI.1. As empresas cujas habilitações forem aprovadas têm as suas propostas comerciais avaliadas, sendo que os valores propostos deverão ser inferiores ao limite máximo admitido para participação no certame licitatório. Os envelopes são abertos em sessão pública com hora marcada, ocorrendo o julgamento por ordem crescente de preço, e, em caso de empate, é realizado um sorteio público.

Finalizada a etapa de licitação o governo continua a sua atuação por meio de profissionais habilitados nas áreas de engenharia e arquitetura para a fiscalização e o acompanhamento dos serviços.

### **III – AS QUESTÕES CONSTRUTIVAS E ARQUITETÔNICAS RELACIONADAS A UMA PENITENCIÁRIA**

#### **III.1 – A Escolha do Terreno para Construção de uma Nova Penitenciária**

##### **III.1.1 – Fatores Políticos**

A análise para inserção de uma nova unidade prisional é decorrente da relação do número de vagas disponíveis e de uma previsão do número de detentos para os anos seguintes.

Atualmente com a criação de um banco de dados chamado INFOPEN estas informações são obtidas com maior facilidade. Com o auxílio destes números e com o conhecimento da capacidade de quantas obras o governo tem capacidade de conduzir, projeta-se o número de novas unidades prisionais para construção no ano seguinte.

O cenário criminal do estado, as cidades com ausência de presídios, as cidades com suas Delegacias Públicas (DP)´s e cadeias lotadas, locais com unidades prisionais superlotadas, áreas com aumento de criminalidade, todas estas informações somadas aos dados exigidos no programa para aprovação do Plano Plurianual determinam as regiões do estado de São Paulo com maior carência de estruturas prisionais. Após a definição do local, é iniciado o contato com as prefeituras dos municípios das regiões selecionadas, averiguando o interesse na implantação de uma unidade prisional no seu perímetro.

Cada prefeito conduz estas tratativas da maneira que melhor entender, mas como esta decisão, caso mal gerenciada, pode resultar em muita impopularidade, normalmente são realizados fóruns de discussões, assembléias e debates, onde a população é convidada a participar, objetivando a ciência do que uma obra deste porte representa para o município e quais os benefícios que ela trás.

Embora cada vez mais raro, alguns municípios oferecem ao governo terrenos para construção de unidades prisionais, pois a geração de empregos movimenta a economia local e muitas vezes a prefeitura negocia benefícios fiscais ou de infra-estrutura.

Há casos em que a determinação do local de instalação de uma nova penitenciária é imposta pelo governo objetivando solucionar problemas logísticos, de transporte de presos ou de ausência de centro de detenção em uma região, sendo a obtenção do lote resultado de pesquisa regional no mercado imobiliário ou de desapropriação de terras, atitude esta que pode originar contestação judicial. Quando o lote é adquirido por força de lei, ocorrerá a contratação de um perito pelo governo que determinará o valor de ressarcimento ao proprietário. Caso o dono do lote esteja negociando o valor de venda com o governo e apresente preço relativamente superior ao determinado pelo perito abre-se um processo de desapropriação, objetivando o pagamento judicial.

Na situação acima o governo do estado resolve um problema de segurança, mas acaba por gerar grande impopularidade, pois a decisão pelo local é realizada sem consulta prévia ou aprovação do município, não preparando a população que acaba por manifestar grande rejeição à novidade. Este é o caso da Penitenciária que será instalada no município de Bernadino de Campos em São Paulo, cujo prefeito em entrevista ao Diário do Estado de São Paulo em 21/01/2009 alegou que a prefeitura e a população não tinham conhecimento da nova obra e não aprovam a vinda da penitenciária. Em suas palavras: “A população entende que a criminalidade pode aumentar com a obra. Eu não quero e há um clamor da população para não instalar. Nós vamos ver e procurar as autoridades para ver se é possível reverter essa situação”.

### **III.1.2 – Fatores geográficos, técnicos e econômicos**

O terreno que abrigará uma penitenciária deve respeitar alguns critérios com relação a sua localização, características técnicas e econômicas. Primeiramente o lote deve apresentar ampla área devendo-se adequar a Resolução nº3 de 23 de setembro de 2005 publicada pelo CNPCD que estabelece limites mínimos para comportar a obra. Dados como geologia do solo, nível do lençol freático, área de preservação permanente (APP), concessão de energia, fornecimento de água e esgoto, terraplenagem, obras de fundação, atividades de reflorestamento e instalação de infra-estrutura básica são verificados, pois caso estas configurações onerem demasiadamente a obra, o terreno é descartado.

**Área Mínima de Terreno por vaga para a população presa conforme a capacidade máxima prevista, o tipo do estabelecimento e a verticalização da arquitetura. (m<sup>2</sup>/vaga)**

Capacidade	Tipo do Estabelecimento		
	Cadeia Pública / Seg. Max.		Seg. Max. Especial <sup>9</sup>
	Térrea	Vertical	Térrea
Até 500 pessoas presas	30	20	80
Até 800 pessoas presas	40	35	-

Tabela 02 – Área Mínima de Terreno por N° de Presos no Estabelecimento Penal  
Fonte – DOU, n° 189, seção I, página 93.

Algumas vizinhanças são mais interessantes que outras para a construção de um estabelecimento penal. Normalmente as áreas próximas às zonas centrais da cidade ou bairros eminentemente residenciais são desprezadas, dando preferência por lotes próximos a rodovias e estradas. Estas regiões constituem localizações interessantes para a construção de presídios, pois apresentam algumas características que são apreciadas nesta análise:

- Preferencialmente apresentam áreas planas o que reduz custo com terraplenagem.
- Grandes terrenos pertencentes a um mesmo proprietário facilitando a negociação e compra.
- Proximidade a vias expressas contribuindo para a sinalização, facilitando o transporte de detentos e acesso dos visitantes.
- Disponibilidade para desenvolver transporte público, optando-se pela criação de pontos de ônibus ou linhas expressas (importante para os visitantes e transporte do preso para locais de trabalho, quando se trata de regime semi-aberto).
- Presença de poucas residências nos locais gerando menor conflito com a população.
- Distância do perímetro urbano da cidade não desvalorizando áreas já construídas.
- Situado em áreas não urbanizadas, possuindo espaço para desenvolver comércio local que atenda ao presídio.

---

<sup>9</sup> Penitenciária de Segurança Máxima Especial caracterizam-se por Penitenciária de Segurança Máxima projetadas apenas com celas individuais, não havendo celas coletivas.

## **III.2 – O Projeto Arquitetônico**

### **III.2.1 – Características e Detalhes Arquitetônicas das Unidades Prisionais Paulistas**

Na antiguidade, as unidades carcerárias eram instaladas em diversas construções que não haviam sido projetadas especialmente para este fim. Como exemplo pode-se citar a Bastilha e os Convict Hulk, que correspondiam respectivamente a um castelo e barcos aportados na costa que tiveram a sua utilização convertida a esta função. Com o entendimento que o encarceramento devido a sua complexidade e função exigia edificações específicas, teve início a construção e desenvolvimento da arquitetura prisional. Segundo Carlson e Garret<sup>10</sup>,

“A arquitetura de uma prisão é orientada pelas atitudes da sociedade e diretamente relacionada para o propósito que a instituição foi projetada. Se a atitude prevalecente é a punição, instituições serão desenhadas e construídas enfatizando forte controle. Se a sociedade deseja enfatizar a reabilitação, a arquitetura terá um aspecto mais normal, com menos características de vigilância.”

Ainda de acordo com Carlson e Garret<sup>10</sup> quando da elaboração do projeto arquitetônico de uma instituição penal deve-se considerar as características e quantidades de reeducandos, o sistema de gerenciamento e de segurança, o orçamento disponível, as características do terreno, da vizinhança, a quantidade de funcionários que exigirá e o tipo de edificação.

No Estado de São Paulo há uma séria preocupação com a arquitetura prisional, estando este assunto em constante estudo em busca de edificações que possibilitem melhor ressocialização do detento, segurança e economia na administração. Desta forma os modelos mais utilizados são o Pennsylvania e Auburn que além de possuírem estas características também permitem a separação dos detentos em alas (exemplo: ala feminina, por idade), podendo ser construídos sob a orientação de diversos tipos de implantação.

O modelo Pennsylvania destaca-se por permitir uma economia na fiscalização e visualização do detento através da existência de um corredor central, sendo as celas organizadas lado a lado em fileiras, construídas adjacentes às paredes externas.

---

<sup>10</sup> Trechos extraídos Livro *Prison and Jail Administration Practice and Theory* capítulo *Prison Architecture*

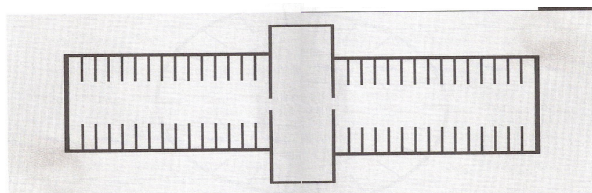


Figura 09 – Pavilhão de Celas do Modelo Pennsylvania  
Fonte – Prison And Jail Administration – Practice and Theory

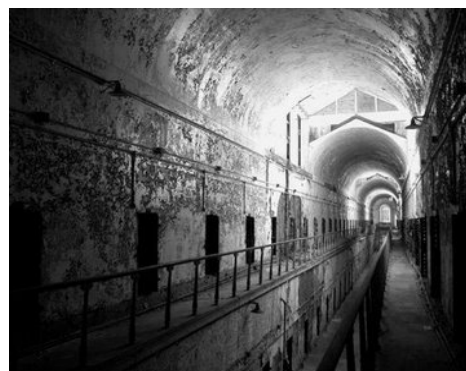


Figura 10 – Foto do Corredor e Celas da Penitenciária de Pennsylvania  
Fonte – [www.wikipedia.com](http://www.wikipedia.com)

A arquitetura Auburn, que é a utilizada no projeto padrão das Penitenciárias compactas Masculinas, preserva a segurança e isolamento do detento, objetivando evitar conflitos, ficando o preso sem contato visual com as demais celas, que são posicionados no centro da edificação separados por uma espécie de “shaft” central, onde são localizadas as instalações hidráulicas, de ventilação e elétricas.

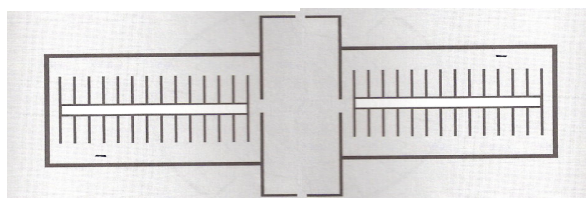


Figura 11 – Pavilhão de Celas do Modelo Auburn  
Fonte – Prison And Jail Administration – Practice and Theory

As implantações adotadas no Estado de São Paulo seguem os modelos:

- “Telephone Pole Organization”, onde os blocos de fileiras de celas estão dispostos paralelamente;
- “Radiating Wing Organization” distribuição que os blocos de celas estão dispostos circunscritos em uma esfera imaginária ligados por uma central;
- “Prison Design Briefing System” (PDBS) o qual a arquitetura ressalta as áreas de integração entre detentos – espaços de lazer, estudo e trabalho -posicionando as celas voltadas para as áreas de convívio social, valorizando a humanização na busca da reabilitação e ressocialização do detento.

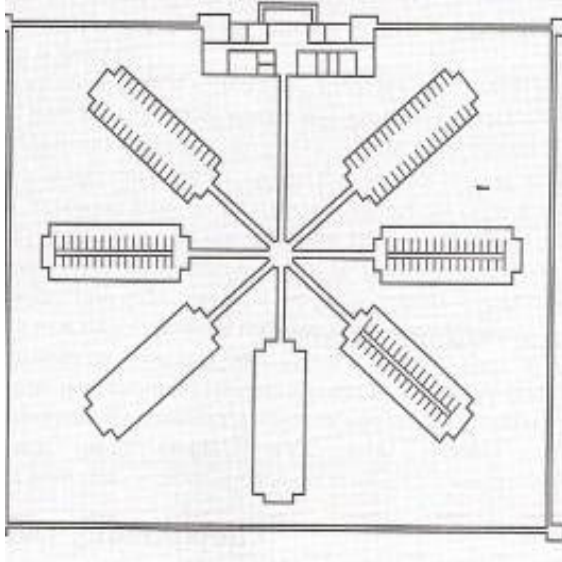


Figura 12 – Radiating Ring Organization  
Fonte – Prison and Jail Administration – Practice and Theory



Figura 13 – Penitenciária Osíres Souza e Silva  
Projetada Utilizando o Modelo Pennsylvania  
Radiating Wing Organization / Fonte: Googleearth

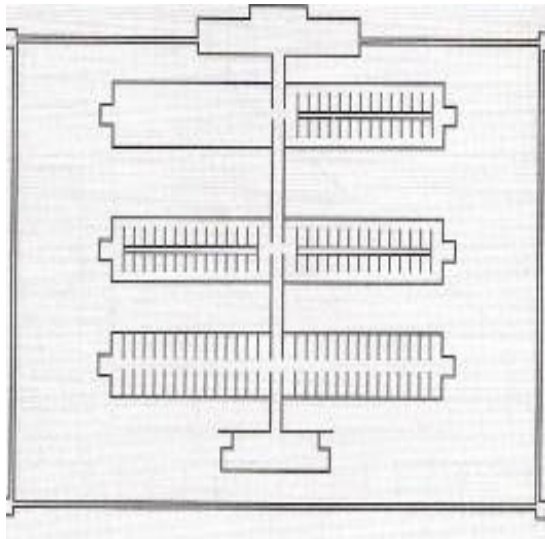


Figura 14 – Telephone Pole Organization  
Fonte – Prison and Jail Administration – Practice and Theory



Figura 15 – Penitenciária Dracena I em Dracena  
Projetada Utilizando o Modelo Auburn Telephone Pole Organization  
Fonte – Googleearth

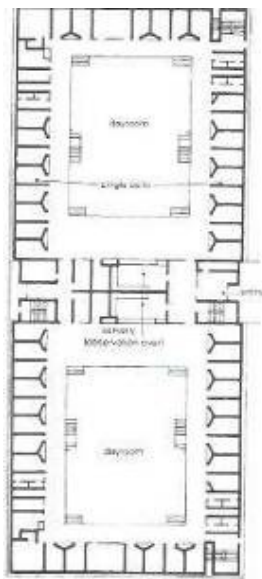


Figura 16 – Prison Design Briefing System (PDBS)  
Fonte – Prison Architecture– Policy, Design and Experience



Figura 17 – Penitenciária Presidente Venceslau I –  
Projetada Utilizando a Implantação PDBS  
Fonte – Googleearth

Neste estudo discutiremos a terceirização da propriedade e construção civil de uma penitenciária compacta masculina com regime fechado de média segurança. O modelo arquitetônico utilizado como referência para elaboração de custos de construção do protótipo é o PDBS, pois embora hoje seja adotado o modelo Pennsylvania com distribuição Telephone Pole Organization para as unidades masculina<sup>11</sup>, a SAP constatou que o modelo PDBS, que é atualmente utilizado nas unidades femininas, garante ao detento pela valorização das áreas de convívio social, melhor qualidade de vida, além de apresentar melhor relação de custo de construção por metro quadrado. No protótipo estudado é adotada a arquitetura da Penitenciária Feminina substituindo as áreas de amamentação e creche por pavilhões de trabalho conforme sugestão descrita no capítulo III.3.

Segundo a Lei de Execução Penal (LEP) e As Regras Mínimas para o Tratamento do Preso no Brasil, uma unidade prisional deve contêm vários ambientes para assistência e permanência do detento. Objetivando um entendimento completo do modelo proposto nesta monografia, na figura 18 é apresentada a implantação da penitenciária que discutiremos, identificando os ambientes por uma numeração, sendo na seqüência do texto esclarecido a sua destinação.

<sup>11</sup> A título de curiosidade no anexo XI.3 é apresentado a implantação padrão atual de uma PC Masculina.



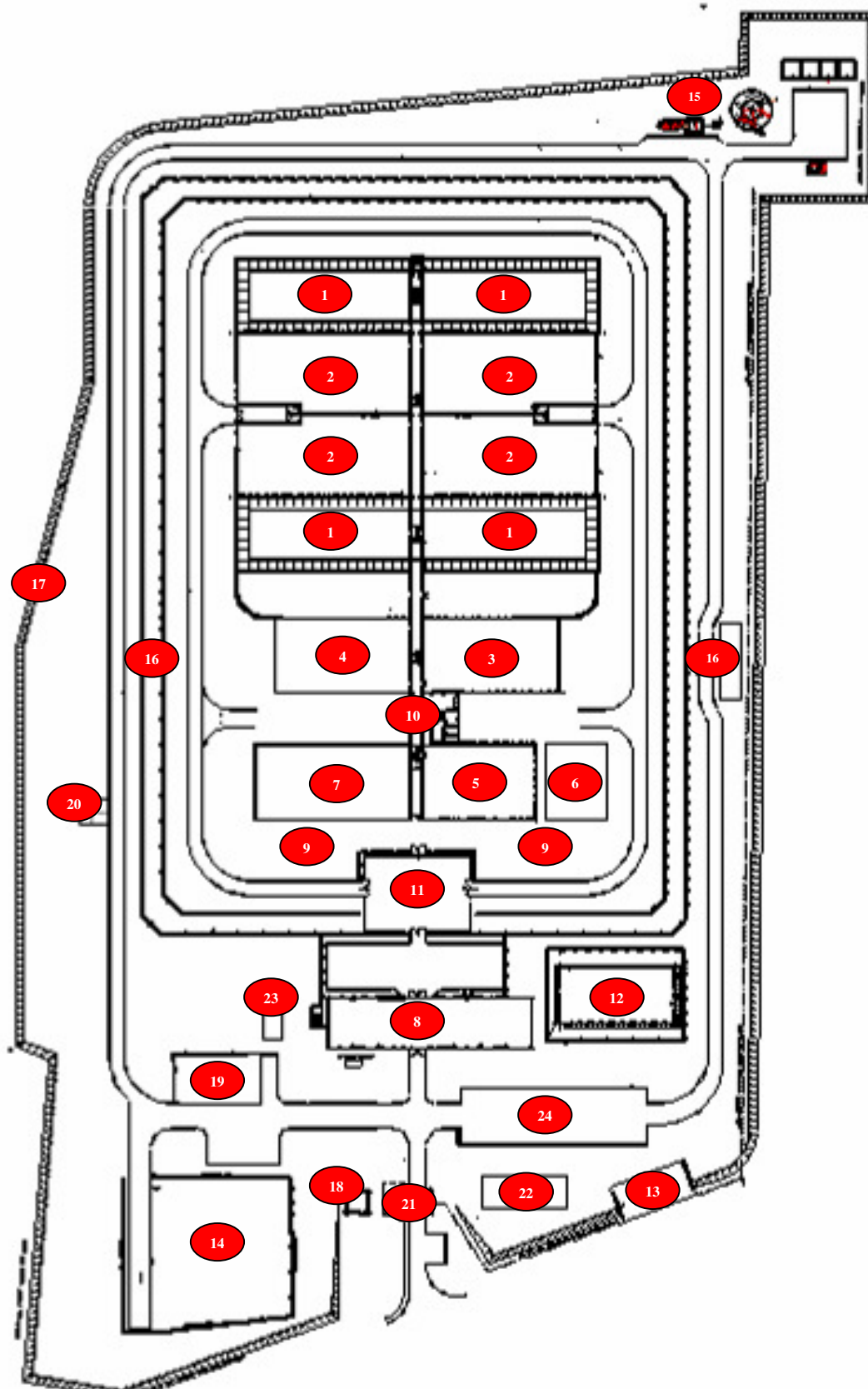


Figura 18 – Croqui da Implantação do Projeto Padrão de uma Penitenciária Compacta Feminino – Modelo PDBS  
 Fonte – [www.cpos.org.br](http://www.cpos.org.br) – Edital de licitação – concorrência 01/2008 – Acesso: 20.02.2009

### 1 – Pavilhão Celular e/ou Raios:

No modelo masculino são blocos prisionais compostos por 8 conjuntos de celas (raios) com capacidade para 12 detentos cada. Cada conjunto prisional conta com um pátio de sol, sala multiuso e sanitários para visitas. Na unidade Feminina esta área recebe a denominação de Pavilhões Celulares compartimentando as celas em 2 pavimentos totalizando 300 unidades. Há espaço para corte de cabelos “cabeleireira” e no centro do pavilhão há áreas para atividades esportivas e pátio descoberto com palco para uso múltiplo, por pavilhão.



Figura 19 – Cella da Penitenciária “Dr. Sebastião Martins Silveira” de Araraquara / Fonte: SAP  
 Figura 20 – Espaço Multiuso na Penitenciária de Tremembé II / Fonte: SAP



Figura 21 – Espaço para Prática de Exercícios na Penitenciária Dr. José Augusto César Salgado / Fonte: SAP  
 Figura 22 – Espaço para Prática de Exercícios na Penitenciária Feminina de Butantã em São Paulo / Fonte: SAP



Figura 23 – Espaço para Prática de Exercícios na Penitenciária Feminina de Butantã em São Paulo / Fonte: SAP  
 Figura 24 – Pátio de Sol no CDP de Caraguatatuba / Fonte: SAP

## 2 – Pavilhões de Trabalho:

Na unidade masculina esta área é totalmente dedicada ao ofício e estudo com salas de aulas, bibliotecas e galpão de trabalho. No projeto padrão das unidades prisionais femininas este módulo está organizado em 2 pavimentos localizados ao lado de cada Pavilhão Celular, contendo além das salas de aulas e oficinas de trabalho, áreas de convivência e visitas, com Playground, Praça de Areia, Mini-campo de Futebol e salas para atividades educativas com os filhos tais como Brinquedoteca, Videoteca e Oficina Cultural.



Figura 25 – Sala de Aula do CDP de Suzano / Fonte: SAP



Figura 26 – Sala de Aula de Informática – Tremembé II / Fonte: SAP



Figura 27 – Oficina de Trabalho em Tremembé II / Fonte: SAP



Figura 28 – Biblioteca da Penitenciária Feminina de Butantã / Fonte: SAP



Figura 29 – Playground na Penitenciária Feminina de Sant'Ana em São Paulo / Fonte: SAP



Figura 30 – Brinquedoteca na Penitenciária Feminina da Capital em São Paulo / Fonte: SAP

### 3 – Pavilhão de Serviço:

No Pavilhão de Serviços está localizadas a Lavanderia tipo Industrial e a Cozinha também Industrial que nas unidades novas possui câmara fria para carnes, câmara fria para legumes e verduras, depósito de mantimentos, área de preparo, cocção, padaria, lavagem de panelas, lavagem de carrinhos, refeitório dos funcionários da penitenciária. A cozinha é entregue pela construtora equipada.



Figura 31 – Cozinha Industrial na Penitenciária Feminina de Sant'Ana em São Paulo / Fonte: SAP  
Figura 32 – Lavanderia / Fonte: SAP

### 4 – Pavilhão de Inclusão:

O Pavilhão de Inclusão abrange celas de Seguro e Disciplinar, com pátio descoberto e cela especial com chuveiro elétrico. No modelo novo feminino é organizado em dois pavimentos. No modelo masculino situa-se na mesma edificação que a área de saúde e abrange no pavimento térreo o acesso de veículos de transporte de detentos, triagem – inclusão, guarda – pertences, sala de identificação, sala agente, parlatório, sala de advogados, celas de inclusão e no pavimento superior inclui sala de agente, sala do diretor segurança, celas de observação, celas de segurança com pátio de sol, salas de controle.



Figura 33 e 34 – Sala de Controle do CDP de Caraguatatuba / Fonte: SAP

### 5 – Pavilhão de Saúde:

No Pavilhão de Saúde feminino estão localizados os consultórios médicos, odontológicos, enfermagem e primeiros socorros. O pavilhão contará com sistema de água quente por meio de aquecedores a gás. No novo modelo masculino situa-se no mesmo prédio da triagem abrangendo, sala de médico, sala de dentista, farmácia e ambulatório.



Figura 35 – Consultório Odontológico na Penitenciária de Tremembé II / Fonte: SAP  
Figura 36 – Ambulatório da Penitenciária Tremembé II / Fonte: SAP



Figura 37 – Consultório Médico da Penitenciária Tremembé II / Fonte: SAP

### 6 – Pavilhão de Visita Íntima e Biblioteca:

Na penitenciária feminina a edificação onde se encontra as celas de Visita Íntima engloba também a biblioteca. No modelo masculino não existe este espaço estando a biblioteca no Pavilhão de trabalho junto as salas de aula.

### 7 – Pavilhão Creche e de Celas de Amamentação:

O Pavilhão Creche é destinado aos filhos das sentenciadas que nascerem durante o regime prisional, até a idade de 1 ano, com refeitório, playground e dormitórios. Contíguos ao

Pavilhão da Creche estão às celas Especiais para Amamentação. O pavilhão conta com sistema de água quente por meio de aquecedores a gás.

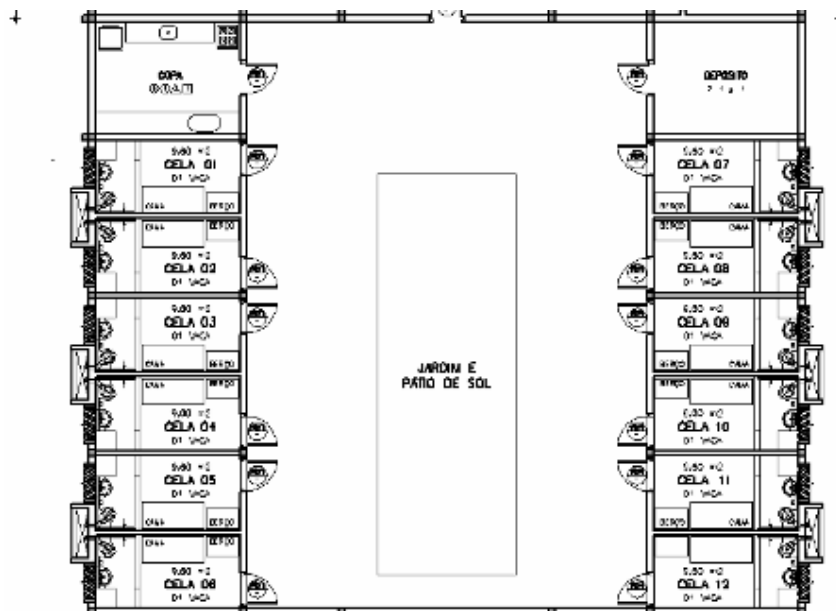


Figura 38 – Croqui Esquemático do Pavilhão Celas de Amamentação / Fonte: CPOS



Figura 39 – Croqui Esquemático do Pavilhão Creche / Fonte: CPOS

## 8 – Administração:

A Administração localiza-se fora da área dos Pavilhões Prisionais sendo construída em dois pavimentos tanto nas unidades femininas como nas masculinas. Abriga os seguintes ambientes:

Térreo: acesso de visitantes e revista, recepção e controle, depósito e câmaras frias, pabx, vestiário de funcionários, controle, acesso da segurança;

Pavimento superior: salas administrativas, diretorias, controle central monitorada, sala de audiências, testemunhas e advogados, sanitários funcionários, refeitório e copa dos funcionários, alojamento da segurança de muralha e acesso ao passadiço da muralha e torre de vigia.

### 9 – Horta:

Com o intuito de gerar economia no suprimento de cozinha, oferecendo qualidade alimentar, ocupação e recreação aos detentos implantaram-se nas novas unidades área para cultivo de alimentos.



Figura 40 e 41 – Horta na Penitenciária Cabo P.M. Marcelo Pires da Silva em Itaí / Fonte: SAP

### 10 - Galerias:

As galerias são elementos de ligação entre inclusão/triagem/saúde e raios, raios e oficinas de trabalho e salas de aula, raios e cozinha e entre raios, tendo a função de criar mais uma barreira de proteção impedido a fuga do detento.



Figura 42 – Galeria da Penitenciária de Tremembé II / Fonte: SAP

### 11 – Portaria Mirim:

Portaria mirim é uma segunda portaria no complexo prisional que limita o acesso ao bloco do pavilhão prisional e pavilhão de trabalho.

### 12 – Ala de Progressão Penitenciária:

Optou-se por apresentar o croqui da Penitenciária Feminina de Tremembé, pois assim é possível visualizar o posicionamento deste prédio no complexo penal. Neste projeto está prevista Ala de Progressão Penitenciária, dupla, em 1 pavimento, localizada fora da área dos Pavilhões Prisionais, com capacidade para 108 sentenciadas.

### 13 – Espera de Visitas:

Na sala de espera e visita há inspeção com detector de metal e raios-X, havendo porta objetos.



Figura 43 – Máquina de Raios-X da Penitenciária Tremembé II / Fonte: SAP



Figura 44 – Detector de Metal da Penitenciária de Feminina Sant'Ana em São Paulo / Fonte: SAP

### 14 – Casa dos Diretores:

As penitenciárias possuem duas residências localizadas fora da área dos Pavilhões Prisionais, com sala, dois dormitórios, uma suíte, cozinha, banheiro, dormitório e banheiro de empregada, área de serviço, garagem coberta para veículos e varanda, oferecendo moradia ao diretor geral e diretor administrativo da unidade.

### 15 – Estação de Tratamento de Esgoto (ETE):



As penitenciárias possuem Estação de Tratamento de Esgoto Compacta e algumas possuem poços profundos para o abastecimento de água potável. O esgoto passa por um gradeamento antes de chegar à rede pública, através de estação elevatória e um emissário previamente projetado.

#### 16 – Alambrado:

O complexo prisional possui um fechamento externo com duas fileiras de alambrado de segurança, criando uma circulação externa de segurança interligando as Torres de Vigia.



Figura 45 – Duas Fileiras de Muro da Penitenciária de Caraguatatuba / Fonte: SAP

#### 17 – Muralha:

A muralha corresponde à construção que oferece grande proteção e segurança ao presídio, sendo protegida com cerca de arame farpado com mourão de concreto e com torres de vigia.



Figura 46 – Muralha e Torre de Vigia da Penitenciária de Caraguatatuba / Fonte: SAP

#### Demais Ambientes:

Além dos espaços mencionados acima uma penitenciária também é projetada com depósito de lixo (18), oficina e manutenção de veículos (19), reservatório de água (20), portaria e guarda-

pertences (21), subestação e cabine primária (22), abrigo de gás (23) e estacionamento de veículos (24). Estes ambientes juntamente com a casa dos diretores e a ETE, podem ter a sua localização, medidas e áreas alteradas nos projetos, buscando melhor adequação ao terreno.

### **III.2.2 – Diretrizes Governamentais Aplicadas nos Projetos de Unidades Prisionais**

Apesar de existir projetos distintos para cada tipologia de penitenciária, para se projetar uma unidade prisional é preciso conhecer algumas características que as diferenciam de outras edificações comuns. O governo do estado de São Paulo em observância a Resolução nº 3 datada de 23 de setembro de 2005 estabeleceu algumas diretrizes e características arquitetônicas que devem ser seguidas por todos os projetos de estabelecimentos penais independentes da classificação de segurança, número e tipo de detentos. No anexo XI.4 somos relatadas as áreas mínimas para módulos e ambientes de uma penitenciária segundo especificação elaborada pelo Conselho Nacional de Política Criminal e Penitenciária (CNPNP).

#### III.2.2.1 – Diretrizes Governamentais Aplicadas à Implantação:

Um projeto de penitenciária deve inclusive na fase de planejamento, prever propostas de ampliações dos estabelecimentos para que as várias dependências destinadas a assistir à pessoa presa, possam ser redimensionadas de acordo com a capacidade total a ser atingida. As edificações devem ser econômicas quanto ao custo da construção, considerando também o material a empregar, objetivando a redução das despesas de manutenção, sem, contudo, acarretar prejuízo das condições mínimas de comodidade, indispensáveis para a segurança e a preservação dos direitos fundamentais da pessoa humana.

Os estabelecimentos penais deverão levar em conta a acessibilidade e ambientes para deficientes físicos, prevista na Lei n 10.098, de 19/12/2000. As implantações devem contemplar sistema viário para veículos interligando todos os edifícios, além de sinalização tátil de alerta. O uso e construção de subsolos devem ser evitados por questão de insalubridade. O fluxo nas escadas e circulação por onde transitam os presos deve ser exclusivo sem obstáculos e sobrecargas.

A fachada deve possuir seu layout e materiais cuidadosamente estudados de modo a evitar sua utilização como esconderijos para pessoas ou objetos. Também devem ser evitadas barreiras

visuais que possam criar pontos cegos em áreas de segurança, tais como: muralhas, corredores de circulação, acessos e telhados. Os blocos isolados devem ser interligados por passarelas cobertas.

As paredes, sempre que possível, deverão ser lisas, de pintura lavável. Os pilares devem, de preferência, ser embutidos na alvenaria. Não deverá ser utilizado material combustível nos estabelecimentos penais, tais como: tinta a óleo ou produtos graxos. Sempre que possível, devem ser evitados revestimentos com materiais abrasivos no interior dos estabelecimentos. Os pisos e outros materiais devem ter alta resistência - PEI-5<sup>12</sup> - sendo laváveis e resistentes, permitindo uma prática e eficiente manutenção e conservação.

As esquadrias devem na sua maioria serem temperadas. As janelas quando localizadas em celas deverão ser em grades de segurança pelo lado externo e vidros temperados de 10 mm com película refletiva. As portas de segurança são grapeadas ou chapeadas com grades de aço resistente.

As instalações hidráulicas devem ser embonecadas ou instaladas dentro de paredes de tijolos maciços “shafts”. Os materiais empregados são o aço carbono ou galvanizado para encanamento de recalque de água potável e incêndio, cobre para gás, ferro fundido ou PVC série R para esgoto e tubo de concreto para pluviais. Todos os esgotos deverão ser lançados em caixa de inspeção situada na parte externa contígua às celas. Os registros de incêndio deverão ficar em locais apropriados e de acordo com as normas do Corpo de Bombeiros, sendo que as mangueiras e os respectivos extintores deverão ficar em locais seguros e restritos aos funcionários. Os metais deverão ser todos em bronze ou latão (exceto nas celas) com economizadores.

O fornecimento de energia e iluminação natural é realizada pela concessionária com transferência automática para grupo gerador diesel capacitado para atender a demanda total, no caso de paralisação do fornecimento. O projeto de instalação elétrica deve prever no mínimo alarme de incêndio, alarme de segurança, informática, telefonia, CFTV. Os quadros de energia deverão ser o mais próximo possível dos centros de carga para economia de fiação

---

<sup>12</sup> PEI é a resistência ao desgaste da superfície esmaltada causada pelo tráfego de pessoas, contato com sujeiras abrasivas e movimentação de objetos. É o PEI que orienta onde o produto pode ser utilizado. Quanto maior o PEI, maior a resistência ao desgaste do esmalte.

e eletroduto, respeitando o critério de isolamento de acesso aos detentos. Todos os estabelecimentos penais devem ser munidos de pára-raios instalados no ponto mais alto da construção. A fiação elétrica, os quadros de energia, caixas de passagem enterradas, caixas de incêndio e reservatórios d'água devem ser especialmente protegidos com trancas de segurança e cadeados, e situados em locais de difícil acesso às pessoas presas.

No pátio do sol e qualquer outro local de permanência dos presos sem intensa fiscalização, o piso deve ter acabamento cimentado executado sob piso de concreto armado com fck de 40MPa, sobre chapa metálica e esta sobre base de concreto ciclópico<sup>13</sup> com espessura de 40 cm e lona plástica.

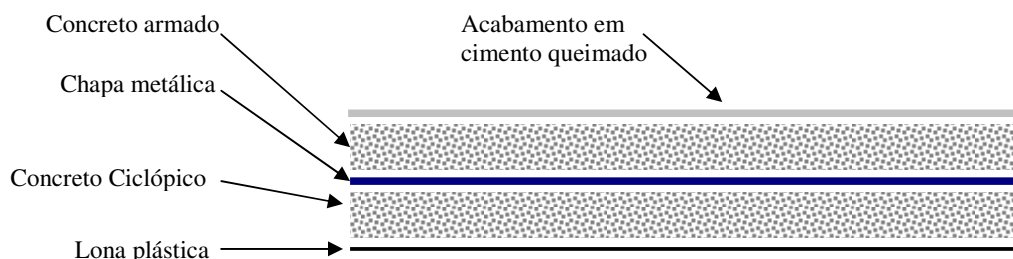


Figura 47 – Croqui do Piso em Área de Uso de Permanência do Preso / Fonte: Elaborado pelo autor

Todo o pátio deverá ser fechado com estrutura de treliça metálica tipo alambrado.



Figura 48 – Foto do Pátio de Sol do CDP de Serra Azul / Fonte: SAP

Instalações especializadas como câmaras frias, sistema de circuito fechado de segurança devem ser realizados por empresas adequadas que forneçam termo de garantia e manual.

<sup>13</sup> O concreto ciclópico ou fundo de pedra argamassada, é a incorporação de pedras denominadas “pedras de mão” ou “matacão” ao concreto pronto, objetivando aumentar seu volume e peso. A pedra de mão é um material de granulométrica variável, com comprimentos entre 10 e 40 cm e peso médio superior a 5 kg por exemplar. As pedras de mão não fazem parte da dosagem do concreto e deve ser incorporadas a massa diretamente no local onde for aplicado. É um concreto de baixa resistência á tração, mas com boa resistência à compressão.

Entre muralha e edificações das celas há a zona de tiros que é separada do acesso a administração por 2 alambrados com ouriço em aço inoxidável. Muros internos de fechamentos dos pavilhões de celas, serviços e trabalho são em concreto armado com barreiras de concreto ciclópico com aproximadamente 40 cm de espessura e no mín. 2,00m de profundidade abaixo da fundação em toda a sua extensão. No caso de estabelecimentos penais, de regime fechado, a muralha externa deverá ter no mínimo 6,00m de altura acima do nível do solo e incluir no seu topo passarela de circulação para a segurança externa, podendo possuir guaritas de vigilância, dotadas de equipamentos de iluminação, alarme, mictório, lavatório e acesso vertical individual. A muralha não pode possuir saliências ou reentrâncias em sua face interna, sendo recomendável a sua implantação de forma a permitir a circulação de viaturas em todo seu perímetro interno, facilitando seu patrulhamento.



Figura 49 – Foto do Muro Interno, Área para Patrulhamento, Muralhas Externa com Guarita e Passarela de Circulação, do CDP de Serra Azul. / Fonte: SAP

Os beirais dos pavilhões que contêm celas, oficinas, escolas, ou os que possuam em seu entorno pátios que os detentos utilizem, deverão ter proteção para evitar seu acesso ao telhado e poderão ter proteção no nível do chão como demonstrado na figura 49 a fim de evitar acidentes, ataques ou atos suicidas.



Figura 50 – Proteção dos Beirais da Penitenciária de Tremembé II. / Fonte: SAP

Para a cobertura deverá ser usado material adequado de acordo com as peculiaridades de cada região, prevendo-se a conveniente ventilação, e proteção, com a adoção de esquemas técnicos especiais que atendam às condições climáticas regionais.

Por motivo de segurança, a subestação de energia elétrica, central de gás, castelo d'água e cisterna deverão ser implantados próximos ao módulo da guarda externa.

### III.2.2.2 – Diretrizes Governamentais Aplicadas às Celas:

Há alguns parâmetros arquitetônicos a serem seguidos em um projeto, sendo que em nenhuma hipótese, um pavilhão / módulo de celas poderá ultrapassar a capacidade de 200 detentos. Em todas as penitenciárias de segurança média, deve ser previsto um mínimo de celas individuais (em torno de 5% da capacidade total), para o caso de necessidade de separação de presos que possuem problemas de convívio com os demais. (Portaria Ministério da Justiça/DEPEN nº 01, de 27.01.2004.).

Nas celas individuais deve ser previsto cama e área de higienização pessoal com pelo menos lavatório e aparelho sanitário, além da circulação. O ambiente pode ainda conter chuveiro, mesa com banco, prateleiras, divisórias, entre outros elementos de apoio. A cela coletiva equivale a uma cela individual, mas com capacidade para abrigar mais de uma pessoa presa simultaneamente, devendo portando respeitar valores mínimos de área conforme tabela do ANEXO XI.4. Não será admitido beliche superior a três camas nas celas coletivas.



Figura 51 – Cela do CDP de São Vicente com Beliche, Prateleira, Lavatório. / Fonte: SAP

As questões de salubridade das celas devem ser analisadas em caráter regional, tomando-se as precauções necessárias quanto aos materiais aplicados, sua disposição, ou as necessárias

adaptações. As paredes destinadas às celas deverão ser grauteadas até a laje superior ou serem de pré-moldado de concreto com fck 40MPa.

As portas das celas poderão ser corrediças, com comando centralizado ou não. Quando não forem de grade, deverão possuir visor com comando de abertura (figura 51), que possibilite a melhor visualização de seu interior e de suas instalações pelo guarda. As portas das celas, quando fechadas, não deverão possuir folgas, devendo ser empregados mecanismos que propiciem o trabalho das trancas sob pressão, abrindo sempre para fora e todas em um só sentido, possibilitando ao guarda visualizar a pessoa presa até seu completo acesso à cela (ver figura 52).



Figura 52 – Portas em Chapa com Visor das Celas da Penitenciária de Araraquara / Fonte: SAP

Figura 53 – Portas das Celas do CPD de Ribeirão Preto / Fonte: SAP

O piso das celas é em concreto armado desempenado, executado sob chapa metálica e camada de 30 cm de concreto ciclópico. Não se utilizam no interior de uma cela pisos ou revestimentos cerâmicos, evitando que os detentos arranquem os materiais transformando-os em armas.

O mobiliário das celas, refeitório e auditório deverá ser, preferencialmente, de alvenaria ou concreto, e nas camas utilizar na sua confecção malha de aço ao invés de ferragem comum, havendo furos em dimensões compatíveis para assegurar a ventilação necessária.

A área destinada a banheiro tem revestimento em pintura impermeabilizada. A bacia sanitária é protegida e envolvida por base de concreto, o lavatório é de PVC, as torneiras das celas são plásticas e os mictórios com válvula para fechamento automático e registro integrado para controle de vazão. O banheiro possui ventilação permanente situada a mais de 4m do chão. Toda a tubulação corre externa ao ambiente ou envelopada.



Figura 54 – Foto da Pintura Impermeável do Banheiro, Lavatório de PVC, Mobiliários em Concreto de uma Cella do CDP de Osasco I. / Fonte: SAP

As luminárias das celas e dos corredores são embutidas no forro e protegidas por grades de ferro, vedando o acesso por parte do usuário, sendo sua manutenção realizada por alçapão situado sobre a carceragem.

A cobertura nas celas é uma combinação de laje em concreto maciço com 2 fechamentos superiores em telas.

Não devem ser colocados no interior das celas, por medidas de segurança, os seguintes elementos:

- registros, torneiras, válvulas de descargas de latão ou metálicas;
- chuveiros metálicos;
- luminárias sem grade protetora;
- azulejos e cerâmicas (ladrilhos);
- todo objeto que possa transformar-se em arma ou servir de apoio ao suicídio.



### **III.3 – Avaliação das Expectativas Atuais da SAP em Relação às Características das Instalações.**

O parecer da SAP com relação às características das instalações das penitenciárias foi elaborado através de entrevista com o Presidente da Comissão de Construção de Presídios da SAP, Antônio Carlos Chikata e a diretoria de engenharia da SAP. A agente de segurança penitenciária da unidade José Parada Neto em Guarulhos, Maria Bethânia Pinheiro, também foi consultada, objetivando uma visão mais operacional das instalações dos estabelecimentos penais.

De acordo com Antônio percebe-se uma atual satisfação com os novos projetos desenvolvidos e que estão sendo implantados para o sistema prisional paulista. Há uma vontade de incorporar nas unidades masculinas a relação área construída / detento, ambientes extras de lazer e convívio e mobiliário presentes no projeto de penitenciária feminina. No entanto esta é uma medida de grande discussão na secretaria gerando um conflito de interesses. De um lado a preocupação em garantir maior conforto aos presos do sexo masculino e do outro o aumento no custo de construção em um tipo de estabelecimento prisional que o estado mais carece. Talvez a melhor solução seja mesclar os projetos garantindo a edificação masculina melhorias, mas não chegando ao padrão de qualidade arquitetônica do modelo feminino. Antônio afirma que os presos devem dedicar-se mais a momento de trabalho, contribuindo para a evolução do reeducando e a segurança da instituição. Infelizmente os espaços projetados para esta atividade são insuficientes para atender todos os presos. A SAP, portanto manifesta simpatia em se ampliar estes espaços.

Uma inovação recente e amplamente aplaudida pela secretaria são as novas áreas de lazer e convívio adicionadas no modelo feminino, como hortas, videoteca, celas de visita íntima, sala de computador e as áreas destinadas ao tratamento e atenção especial as grávidas e crianças, fazendo muito sucesso os espaços de amamentação, creche, playground e brinquedoteca.

É importante ressaltar que muitas unidades não estão ajustadas as novas diretrizes e conceitos desenvolvidos pela SAP, como é o caso das unidades mais antigas. Desta forma algumas sugestões realizadas por pessoas que atuam e trabalham nas penitenciárias refletem solicitações já incorporadas nos novos projetos. Maria Bethânia destaca, portanto que todas as

unidades fossem adequadas ao conforto dos projetos novos, iniciando por substituir as ainda existentes fossas de ladrilhos por bacias sanitárias econômicas, incluindo bancos nos pátios abertos, sistema de reuso de água, e demais adaptações. Os bancos de concreto são solicitados devido à necessidade de acomodar visitantes nos dias de visita, como idosos, crianças, deficientes e mulheres grávidas.

Ainda nas áreas de uso comum propõe-se a construção de mobiliário de concreto armado nas salas de aula como estantes para guarda de livros e a substituição das mesas de madeira por equivalente em concreto armado. Na biblioteca também seria adequado substituir as estantes de madeira por concreto. Insiste-se na utilização de mobiliário em concreto armado, pois itens de madeiras e ferro podem ser quebrados, içados ou adaptados para uso como arma.

Nas celas sugere-se a incorporação de mesas em alvenaria sobre as camas para que o detento possa realizar rápidas refeições, estudar, e utilizar para jogos e lazer. As camas dentro das celas são construídas de concreto, pois além de resistente quando quebradas apresentam baixo probabilidade de se transformar em armas. O concreto é um péssimo condutor térmico e contribui para a diminuição da temperatura no ambiente, não absorvendo o calor, o que gera muitas reclamações dos presos e insatisfação devido ao desconforto e sensação de frio, agravado pela falta de incidência de raios solares dentro das celas. Outra reivindicação é a construção de prateleiras de concreto sobre as bacias sanitárias, pois na ausência deste elemento os materiais de limpeza e higiene pessoal são armazenados em caixa de papelão. A agente de segurança penitenciária também acredita que seria muito útil a construção de lixeiras em alvenaria, destinando um local próprio para o armazenamento do lixo nas celas, sem este acessório o lixo fica espalhado no chão ou em sacos de lixo por todo o ambiente. Uma medida de segurança deveria ser incorporada com o embutimento das válvulas de descargas nas paredes. No dia-a-dia de uma penitenciária é comum os presos esconderem armas e até alimento atrás do acabamento da válvula de descarga.

Apesar de levantados estes itens, o que constitui uma reclamação geral é a manutenção das edificações. Melhorias e mais espaço não são suficientes para garantir condições razoáveis aos detentos, se um plano eficiente de manutenção não for elaborado e implantado. Em unidades com superlotação a vida útil dos equipamentos e instalações é reduzida, ficando os espaços com conforto comprometido.

### **III.4 – Orçamento para Construção de um Presídio**

#### **III.4.1 – Análises da Distribuição dos Custos de Construção de Obras Penitenciárias:**

Os orçamentos dos Anexos XI.5 e XI.6 demonstram os custos para construção do CDP Masculino de Franca e da Penitenciária Feminina de Tremembé, sendo estes projetos utilizados como referências para os custos de construção de uma unidade penitenciária masculina e feminina, respectivamente, pois representam os modelos padrão desenvolvidos pela SAP, CPOS e DEPEN.

No protótipo desenvolvido nesta monografia adotou-se como premissa para elaboração dos custos de construção de um presídio, o modelo arquitetônico padrão das unidades femininas (PDBS). Esta decisão apóia-se no entendimento que a terceirização do ativo imobiliário originará uma busca contínua na melhoria da construção, objetivando superação dos concorrentes, situação esta comum nos processos geridos pela iniciativa privada. Este cenário tende a influenciar o governo a exigir cada vez mais edificações que garantam ao preso maior conforto e mais áreas destinadas ao lazer, trabalho e estudo, oferecendo condições humanas melhores ao detento, característica esta que possibilita uma reabilitação do preso à sociedade mais eficaz, contribuindo para a redução nos casos de reincidência e superlotação dos estabelecimentos penais.

A opção em adotar o partido arquitetônico padrão das penitenciárias feminina para o estudo de caso, que consiste na implantação de uma unidade masculina, cria a necessidade de alguns esclarecimentos sobre estas tipologias, que neste estudo estão representadas pelo CDP Masculino de Franca e Penitenciária Feminina de Tremembé. O CDP Masculino de Franca possui uma área de 10.908,54 m<sup>2</sup> para 768 detentos enquanto a Penitenciária Feminina de Tremembé apresenta área de 18.869,48 m<sup>2</sup> para respectivas 600 criminosas. A relação é de 14,20 m<sup>2</sup> / presos do sexo masculino enquanto que as mulheres criminosas ficam abrigadas em uma edificação que lhes confere 31,45m<sup>2</sup> / presa, e oferece instalações como água quente e espaços extras como playground, locais de corte de cabelo, salas de visita íntima, videoteca, etc. No entanto, este acréscimo de qualidades não é acompanhado por um aumento proporcional no custo de construção. Segundo publicação no Diário Oficial de 10/03/2009, pg.11 – Poder Executivo, o custo de construção da Penitenciária Feminina de Tremembé é de

R\$ 27.461.295,27<sup>14</sup>, que somando aos demais gastos de implantação, de acordo com o Plano Plurianual, resultam em:

Custo Direto	R\$ 27.461.295,27
BDI <sup>1</sup> (35%)	R\$ 9.611.453,35
Licenciamento ambiental	R\$ 50.000,00
Despesas de licitação	R\$ 5.000,00
Gerenciamento de obra	R\$ 1.100.000,00
Equipamentos (cozinha, informática, etc.)	<u>R\$ 1.600.000,00</u>
<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 39.827.748,62</b>

Assim o custo de construção de uma penitenciária feminina fica em torno de R\$ 2.110,70/m<sup>2</sup>, sendo que o valor relativo somente às obras civis equivale a R\$ 1.455,33/m<sup>2</sup>, sendo o custo de construção por cada detento igual a R\$ 45.768,83 e o custo total de implantação por detento equivalente a R\$ 66.379,60.

Segundo processo da SAP a construção da Penitenciária de Franca foi contratado por R\$ 18.548.392,23 em abril de 2007 (ver orçamento detalhado anexo XI.5). Corrigindo-se este valor de abril de 2007 a dezembro de 2008 pelo INCC obtêm-se um custo atualizado de R\$21.723.548,86.

DATA	INCC	CUSTO	
abr/07		18.548.392,23	18.548.392,23
mai/07	1,15%	18.761.698,74	18.761.698,74
jun/07	0,92%	18.934.306,37	18.934.306,37
jul/07	0,31%	18.993.002,72	18.993.002,76
ago/07	0,26%	19.042.384,53	19.042.384,51
set/07	0,51%	19.139.500,69	19.139.500,74
out/07	0,51%	19.237.112,14	19.237.112,21
nov/07	0,36%	19.306.365,74	19.306.365,79
dez/07	0,59%	19.420.273,30	19.420.273,32
jan/08	0,38%	19.494.070,34	19.494.070,32
fev/08	0,40%	19.572.046,62	19.572.046,65
mar/08	0,66%	19.701.222,13	19.701.222,11
abr/08	0,87%	19.872.622,76	19.872.622,79
mai/08	2,02%	20.274.049,74	20.274.049,69
jun/08	1,92%	20.663.311,50	20.663.311,44
jul/08	1,46%	20.964.995,84	20.964.995,85
ago/08	1,18%	21.212.382,80	21.212.382,81
set/08	0,95%	21.413.900,43	21.413.900,51
out/08	0,77%	21.578.787,47	21.578.787,56
nov/08	0,50%	21.686.681,40	21.686.681,52
dez/08	0,17%	21.723.548,76	21.723.548,86
<b>BDI</b>	<b>35%</b>	<b>7.603.242,10</b>	
<b>CUSTO ATUALIZADO</b>		<b>29.326.790,96</b>	

Tabela 03 – Tabela de Cálculo da Atualização do Custo de Construção da Penitenciária de Franca.

<sup>14</sup> Embora esta licitação já tenha sido concluída, e o custo direito da proposta vencedora seja R\$ 27.461.295,27, o orçamento detalhado vencedor da concorrência ainda não foi publicado, desta forma neste estudo quando forem discutidas as distribuições dos custos por categoria de obra será utilizado o orçamento referencial elaborado pela CPOS conforme anexo XI.6

Custo Direto	R\$ 21.723.548,86
BDI (35%)	R\$ 7.603.242,10
Licenciamento ambiental	R\$ 50.000,00
Despesas de licitação	R\$ 5.000,00
Gerenciamento de obra	R\$ 1.100.000,00
Equipamentos (cozinha, informática, etc.)	<u>R\$ 1.600.000,00</u>
TOTAL	R\$ 32.081.790,96

Embora o custo de implantação da unidade feminina seja aproximadamente 24% maior que o custo da unidade masculina, e o custo de implantação por preso deste presídio ser equivalente a R\$41.774,17 observa-se que a área total construída da penitenciária destinada aos homens é menor, correspondendo a um custo de construção por metro quadrado de R\$ 2.940,98/m<sup>2</sup> e a um custo de obra civil de R\$ 1991,43/m<sup>2</sup>. Nota-se que o projeto da penitenciária feminina devido a sua configuração e modelo arquitetônico garante uma economia no valor do custo de construção por metro quadrado na ordem de 27%.

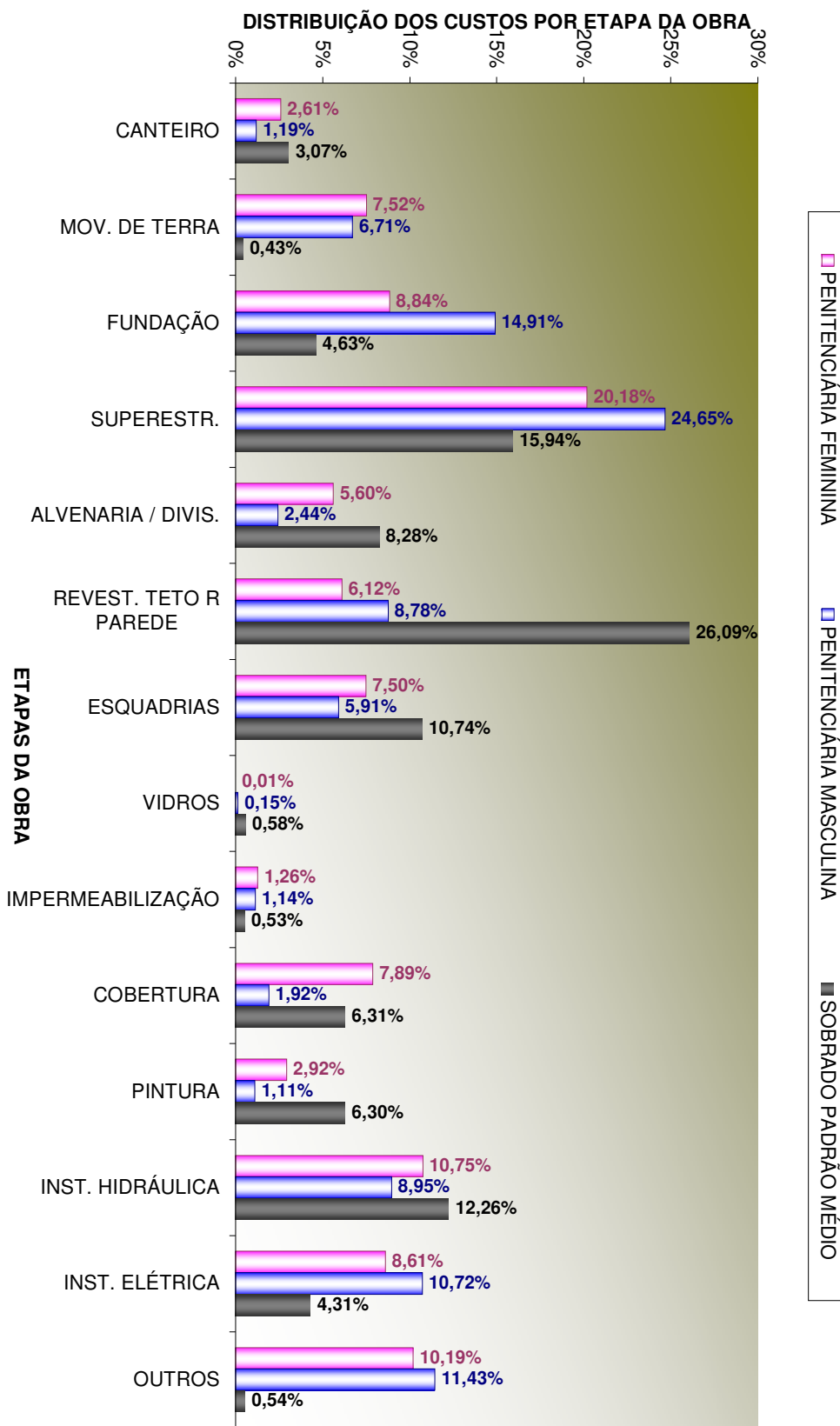
Na realidade isto ocorre, pois os presídios femininos contêm ambientes e espaços adicionais como celas de amamentação, celas de creche, videoteca, que não possuem alto custo de construção, contribuindo por diluir o custo do metro quadrado. Mas o motivo que mais contribui para um custo do metro quadrado mais baixo nas unidades femininas é a sua arquitetura vertical. No modelo masculino do CDP de Franca a edificação é horizontal gerando maior área de projeção e conseqüentemente maior custo de terraplenagem, fundação, infra-estrutura e contrapisos especiais.

Na discussão dos motivos que levaram a adoção do modelo PDBS das penitenciárias paulistas femininas no protótipo da monografia, é importante ilustrar ao investidor como os custos de uma obra penitenciária estão organizados. O gráfico 08 esclarece este assunto por meio de uma comparação entre a distribuição dos custos de construção de uma penitenciária masculina, uma penitenciária feminina e uma tipologia de fácil entendimento pelos investidores em Real Estate que é um sobrado de padrão médio<sup>15</sup>.

---

<sup>15</sup> Dados e metodologia de distribuição de custos para construção de um sobrado fornecido pela PINI e publicado no Caderno Serviços & Construção do Estado de São Paulo datado de 05 de dezembro de 2008).

Gráfico 08 – Relação entre a Distribuição de Custos para Construção de Estabelecimentos Penais e Residenciais de Médio Padrão.



<sup>16</sup> De um modo geral, na construção de uma unidade feminina ocorre um gasto proporcionalmente maior em alvenaria, revestimento de teto, revestimento de parede, pintura, mobiliário, esquadrias, cercas, alambrados, cobertura e instalações hidráulicas que nas unidades masculinas. Apesar de nos presídios femininos a lotação ser equivalente a 600 pessoas e nos masculinos a 768, as mulheres possuem mais espaços de atendimento e lazer, portanto uma unidade feminina é dotada de ambientes / cômodos de menores tamanhos, mas em maior quantidade, gerando um acréscimo na metragem linear de paredes, aumentando o custo de alvenaria, revestimento de paredes e teto, esquadrias e pinturas. Esta característica também contribui para mais gastos com mobiliários e alambrado, já que os ambientes extras necessitam de decoração e cercamento. A área construída maior contribui para maior gastos com cobertura. Os gastos extras em instalações hidráulicas são provenientes de maior quantidade de banheiros e da utilização de água quente, característica esta não presente no modelo masculino. O número superior de banheiro/ detenta eleva também os custos com impermeabilização.

A unidade masculina quando comparada à feminina, tem os custos de fundação, infra-estrutura, superestrutura, piso, vidros, instalações elétricas, equipamentos/ sistemas/ jardim com maior representação proporcional ao orçamento total. Isto ocorre, pois além do CDP de Franca e projetos para unidades masculinas serem estruturados em edificações horizontais - correspondendo a maior área para fundação e infra-estrutura - estas edificações possuem tamanho menor e menos atributos que as unidades femininas, assim os elementos construtivos essenciais acabam por ter a sua importância majorada na análise.

Comparando uma obra penitenciária com a construção de um sobrado, identifica-se que em um presídio costuma ter um gasto maior com terraplenagem, canteiros e fundação, pois sendo os terrenos destinados para a construção de penitenciárias normalmente decorrentes de doações ou desapropriações, costumam possuir características geológicas pouco interessantes com topografia comprometidas, presença de córregos, rios ou nível de água superficial. Em paralelo o custo elevado em superestrutura é justificado através da utilização de lajes e

---

<sup>16</sup> No exemplo utilizado para o custo de construção da unidade feminina houve um gasto adicional na movimentação de terra e canteiro devido à necessidade de aberturas de valas e aterros para desviar um córrego, portanto adaptando para uma análise padrão estes itens devem ter a sua importância reduzida na divisão de proporcionalidade de custos. No exemplo masculino a correção se faz no item superestrutura, pois a falta de detalhamento do orçamento incluiu nesta classificação todo o custo de construção da portaria da muralha, guarita intermediária, estação elevatória, abrigo de lixo, abrigo de gás, casa de bombas, o que resultou na redução dos gastos computados em pintura e cobertura.

contrapisos reforçados com espessuras adicionais, objetivando evitar quebras e perfurações para fuga. Os gastos com instalações elétricas também são altos devido à utilização de dispositivos elétricos e sistema de segurança. Em contrapartida as instalações hidráulicas têm menor peso que em uma residência lembrando que nas unidades masculinas não há nem instalações para água quente.

Itens como revestimentos de piso, revestimento de paredes, pintura e esquadrias possuem menor representação em uma obra de uma unidade prisional, onde são utilizados acabamentos simples de custos reduzidos, como cimento queimado e o mínimo de revestimento cerâmico, sendo este quando utilizados de design tradicional. As esquadrias são de ferro e não de alumínio ou PVC e não possuem atributos que melhorem a sua aparência, sendo exigido apenas resistência. Para a pintura utiliza-se tinta acrílica comum nas áreas externas, PVC nas áreas internas e tintas impermeabilizantes nos banheiros dos detentos, não se importando com atributos como marca, acabamento sedoso, cores personalizadas ou falta de cheiro durante a aplicação.



## **IV – A ADMINITRAÇÃO E OPERACIONALIZAÇÃO ATUAL DO SISTEMA PENITENCIÁRIO DO ESTADO DE SÃO PAULO**

### **IV. 1 – O Papel do Governo na Administração Penitenciária**

A importância do estudo deste capítulo está na compreensão da gestão do sistema penitenciário, possibilitando identificar em qual departamento e como a iniciativa privada teria a sua participação, entendendo que órgão regulamentaria suas atividades e a quem deveria prestar contas e ser subordinada.

O poder público brasileiro tem ampla participação na gestão do sistema penitenciário atuando nas áreas legislativa, judiciária e executiva. O governo inicia a sua participação através da elaboração de normas e leis que regulamentam o sistema prisional. A referência de legislação utilizada no Estado de São Paulo, bem como no resto do país é a Lei de Execução Penal (LEP) . Adotada em 1984, a LEP reconhece respeito aos direitos humanos dos presos e contém várias provisões ordenando tratamento individualizado, protegendo os direitos substantivos e processuais dos condenados e garantindo assistência médica, jurídica, educacional, social, religiosa e material, sendo o seu foco a ressocialização e não a punição. Temas como classificação, alimentação, assistência médica, disciplina, contato dos presos com o mundo exterior, educação, trabalho e direito ao voto são regulamentados na “As Regras Mínimas para o Tratamento do Preso no Brasil”, que corresponde a uma versão datada de 1994 de uma adaptação de similar documento desenvolvido pelas Organizações das Nações Unidas (ONU).

Os governos têm autonomia para estabelecer seus próprios sistemas judiciais de supervisão dos presos, resultando em algumas variações de estado para estado. São Paulo, com sua enorme população carcerária, estabeleceu postos especializados denominados de juizes da vara de execução penal ou juizes de execuções criminais para trabalhar especificamente a questão dos presos.

O estado, no papel de seus juizes, é responsável por conduzir o preso pelos vários estágios do sistema penal. Em teoria, a rota de um preso penal deveria seguir um curso previsível: logo

após ser preso, o suspeito criminoso deveria ser levado à delegacia de polícia para registro e detenção inicial. Dentro de poucos dias, caso não fosse libertado, deveria ser transferido para uma cadeia ou Centro de Detenção Provisória enquanto aguardasse julgamento e sentenciamento. Se condenado, ele deveria ser transferido para um estabelecimento específico para presos condenados, podendo passar suas primeiras semanas ou meses num centro de observação, onde especialistas estudariam seu comportamento e atitudes para selecionar o presídio ou outro estabelecimento penal melhor equipado para reformar suas tendências criminosas.

Em São Paulo atendendo as diretrizes da LEP os estabelecimentos para presos são divididos em três categorias básicas: fechados, semi-aberto, abertos, sendo que atualmente não há nenhuma edificação desta última tipologia. Um preso condenado seria transferido para um desses estabelecimentos segundo o período de sua pena, o tipo de crime, periculosidade avaliada e outras características. No entanto, se ele iniciasse o cumprimento de sua pena em um presídio, ele deveria normalmente ser transferido para um tipo menos restritivo antes de servir toda sua pena, permitindo assim que ele se acostumassem com uma liberdade maior antes de retornar à sociedade. Devido ao fato de não existirem vagas suficientes nos presídios para suportar o número de novos detentos, o que ocorre é que muitos são condenados a permanecerem em delegacias ou nos CDP durante anos.

Assim como no judiciário, a atribuição executiva do sistema penitenciário brasileiro tem suas funções designadas aos Estados da União. De acordo com Joanne Mariner e James Cavallaro<sup>17</sup>:

“O Brasil, na verdade, não possui um sistema penal e sim muitos.”

Cada um dos governos estaduais administra um conjunto separado de estabelecimentos penais com uma estrutura organizacional distinta, polícias independentes e, em alguns casos, leis de execução penal suplementares. A independência, da qual os estados gozam ao estabelecer a política penal, reflete na ampla diversidade entre eles em assuntos tão diversos como os níveis de superlotação, custo mensal por preso e salários dos agentes carcerários.

---

<sup>17</sup> MARINER, JOANNE e CAVALLARO, JAMES, O Brasil Atrás das Grades, Rio de Janeiro, Human Rights Right, RJ, 1998, 150 pg.

No estado de São Paulo em 1892 foi criada a Secretaria da Justiça com a função de gerir o sistema penal, ficando os estabelecimentos penais subordinados até o início de 1979 ao Departamento dos Institutos Penais do Estado (DIPE), órgão pertencente à Secretaria da Justiça. Com a edição do Decreto nº 13.412, 13/03/1979, o DIPE foi transformado em Coordenadoria dos Estabelecimentos Penitenciários do Estado (COESPE), à época com 15 unidades prisionais. A partir de março de 1991 até dezembro de 1992 a responsabilidade foi para a segurança pública. Em 04/01/93 com a Lei nº 8.209, e o Decreto nº 36.463, de 26/01/1993, foi organizada a SECRETARIA DA ADMINISTRAÇÃO PENITENCIÁRIA (SAP), subjugada ao governo do Estado, sendo responsável por toda a gestão estadual do sistema penal paulista, participando inclusive da elaboração de leis suplementes a LEP. De forma generalizada são funções da SAP as seguintes atividades:

- execução da política estadual de assuntos penitenciários;
- organização, administração, coordenação, inspeção e fiscalização dos estabelecimentos penais;
- realizar licitações e coordenar a implantação de novas penitenciárias;
- gerir as questões relacionadas à saúde e atendimento médico nos presídios, definindo o tipo dos equipamentos, padronizando os remédios utilizados, realizando ações de programas de saúde como mutirões e palestras esclarecedoras;
- estabelecer as normas e coordenar todas as atividades relativas à construção civil de novas unidades penais;
- fiscalizar a gestão de assuntos relativos a finanças, patrimônio, transporte, segurança e comunicação das penitenciárias;
- a gestão de pessoas através do DRU, determinando o quadro de funcionário de uma penitenciária, suas atribuições, plano de carreira, remunerações, abertura de concursos públicos para contratação de novos profissionais.;
- o aperfeiçoamento e treinamento dos seus profissionais através da Escola de Administração Penitenciária (EAP);
- o acompanhamento e fiscalização do cumprimento de penas privativas de liberdade em regimento semi-aberto;
- a formação profissional dos sentenciados e o oferecimento de trabalho remunerado;
- supervisionar a assistência aos egressos;
- emitir pareceres sobre livramento condicional, indulto e comutação de penas;
- realizar pesquisas criminológicas;
- prestar assistência às famílias dos sentenciados;

- coordenar a Fundação Professor Dr. Pedro Manoel Pimentel (FUNAP) instituição que promove a reabilitação e ressocialização do preso, através de programas de educação, cultura e trabalho produtivo;
- comercializar os produtos produzidos pelos presos;
- realizar a ouvidoria registrando as reclamações inclusive dos presos, contra abusos praticados por servidores do sistema penitenciário, vinculados a SAP;
- realizar a corregedoria fiscalizando a atuação da Secretaria e dos presídios propondo sanções e medidas corretivas quando da não adequação as regras e normas estipuladas.

A complexidade e abrangência das funções da SAP são identificadas através da análise do seu organograma que é segmentado por responsabilidades e áreas de atuação. (ver figura 54).

O governo Federal possui alguns departamentos com função auxiliadora nas gestões estaduais, estabelecendo regras, fiscalizando as unidades penitenciárias, elaborando pesquisas e análises do setor em busca de melhorias. Objetivando incentivar a construção de novas unidades prisionais e garantir o seu perfeito funcionamento o Governo Federal instituiu o Departamento Penitenciário (DEPEN) que se envolve em questões mais práticas destacando a gestão dos recursos destinada ao sistema penal e a obtenção de financiamentos para construção de novos presídios. Outro órgão Federal de atuação no sistema penal que desempenha função de fiscalizador, planejador e consultor é o Conselho Nacional de Política Criminal e Penitenciária (CNPCC). Este órgão tem como destaque das suas atribuições a pesquisa e publicação do Censo Penitenciário Nacional que contém informações relevantes e estatísticas sobre os presos, os funcionários do sistema penal, custos do encarceramento e o estado da infra-estrutura das prisões no Brasil. O CNPCC é bastante citado nesta monografia, pois regulamenta e desenvolve as regras sobre a arquitetura e construção de estabelecimentos penais.

Ao atuar na elaboração das leis, controle dos processos, fiscalização da administração, execução de obras de novas penitenciárias, operação dos presídios, e demais atribuições citadas acima, o governo está concentrando todas as atividades ligadas ao sistema penitenciário sob sua gestão, o que acaba por sobrecarregá-lo. Esclarece-se que a proposta da monografia não é discutir o envolvimento da iniciativa privada nas questões legislativas e



judiciárias, buscando atuações em apenas algumas ações executivas. Assim a terceirização da construção dos estabelecimentos penais é uma forma de distribuir as responsabilidades sem que o Estado perca controle do processo, tendo a oportunidade de obter resultados de melhor qualidade. Na nova configuração apresentada à iniciativa privada atuaria em conjunto e subordinada diretamente a SAP, DEPEN e CNPCP.

#### IV.2 – Informações Básicas sobre a Administração Interna de uma Penitenciária Paulista

Uma unidade prisional funciona como uma micro cidade onde higiene, saúde, ensino, lazer, trabalho, abrigo e alimentações estão estruturados e funcionando adequadamente para que sua população esteja satisfeita e não se rebele solicitando melhorias. Cada unidade segue uma gestão independente das demais unidades, e presta contas e esclarecimentos aos órgãos fiscalizadores e controladores do governo do Estado através do seu profissional de maior responsabilidade, o diretor técnico de departamento, antigo diretor geral. A gestão das penitenciárias paulista é organizada segundo o organograma abaixo, sendo que maiores detalhes sobre este assunto são esclarecidos no anexo XI.7..

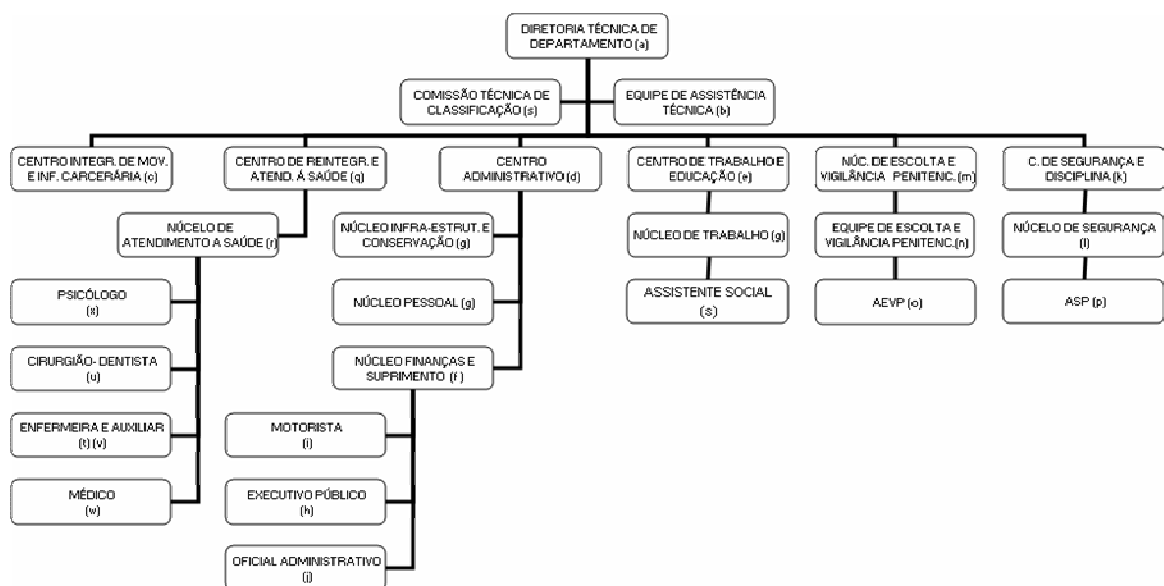


Figura 56 – Organograma das Penitenciárias no Estado de São Paulo

A gestão dos custos operacionais e administrativos de uma penitenciária tem origem em uma previsão orçamentária que pode ser elaborada pela unidade e encaminhada a SAP ou determinada pela própria secretaria. Anualmente uma verba é repassada para cada penitenciária que deve se esforçar para não ultrapassá-la, prestando atenção a uma regra simples - Não gastar mais do que aquilo que dispõem.

Como os recursos para custear os estabelecimentos prisionais provêm do governo, - e indiretamente da sociedade através de pagamentos de taxas e impostos - uma penitenciária não deve direcionar valores para garantir qualidade de vida e instalações aos detentos acima do que a sociedade concorda e aceita. Isto pode gerar questionamentos e indignação da população, sendo que a gestão penitenciária poderá originar uma avaliação negativa ao governo. O mau planejamento e / ou má administração dos recursos não permite as unidades prisionais paulistas realizarem investimentos, melhorias construtivas ou implantação de novos programas sociais, sendo o orçamento suficiente apenas para custear a gestão operacional que incluem os custos em:

- Sistema e práticas de segurança;
- Ações relacionadas ao bem estar dos presos;
- Ações relacionadas ao sustento e vida dos presos;
- Despesas alimentícias e de higiene;
- Despesas médicas;
- Despesas de escritório;
- Manutenção básica da edificação e da frota veicular;
- Concessionária públicas de água, energia e telefone;
- Despesas com funcionários.
- Custo Administrativo da SAP, EAP, FUNAP, CNPCP e DEPEN proporcional por unidade penitenciária.

Nesta monografia adotou-se como custo mensal de um preso no Estado de São Paulo o valor de R\$ 1.200,00, resultado da análise das despesas com folha de pagamento de pessoal de um presídio, custos administrativos do sistema prisional paulista, balanços de algumas penitenciárias e levantamentos da SAP, sendo que estes dados estão dispostos no ANEXO XI.8..

## V – MODELOS DE PARCERIA NO SETOR PENITENCIÁRIO

### V.1 – Uma Referência ao Modelo Privado das Penitenciárias dos Estados Unidos

Enquanto as penitenciárias do Estado de São Paulo têm apenas a participação do governo na sua gestão outros países apresentam uma alternativa eficiente através de parcerias privadas, como é o caso dos Estados Unidos que conseguiu com isto agregar melhorias ao seu cenário, que já teve grande parte dos detentos instalados em edificações inadequadas, muitas datadas do século XIX. Atualmente 3 dos 50 estados americanos já transferiram a gestão de seus estabelecimentos prisionais para a iniciativa privada.

De acordo com a Association of Private Correctional & Treatment Organizations<sup>18</sup> (APCTO), o envolvimento dos investidores americanos no setor carcerário pode incluir individualmente ou conjuntamente a elaboração dos projetos arquitetônicos, a construção, a administração da operação, a manutenção e expansão da edificação. Os profissionais em atividades de um estabelecimento prisional privado americano são de responsabilidade das empresas envolvidas na sua gestão administrativa, cabendo a esta a contratação e treinamento. Entretanto a fiscalização é de responsabilidade do governo, que coloca servidores para atuarem diretamente nas unidades, realizando auditorias nos contratos das empresas e serviços sub-contratados, atividade esta que raramente é verificado nas unidades públicas. Para reforçar a vigília, anualmente as penitenciárias privadas são auditadas, tendo o governo acesso irrestrito a todas as informações das unidades a qualquer hora que desejar. Para evitar sanções e até a quebra de contrato com o governo as penitenciárias contratam auditores particulares que garantem o cumprimento das normas evitando, inclusive, inadequações fiscais e financeiras. Por todos estes motivos é constatado um rígido atendimento as normas e regras, garantindo qualidade dos serviços e redução dos custos de operação nas unidades privadas. A gestão tem se mostrado eficiente tanto que 44 das penitenciárias privadas são certificadas em qualidade

---

<sup>18</sup>APCTO é uma associação sem fins lucrativos que representa as penitenciárias privadas nos Estados Unidos e no mundo, seus membros incluem acadêmicos, empresa privadas, fornecedores, governantes, estudantes e aqueles que são interessados na inovação e benefício que as parcerias públicas privadas no sistema penitenciário podem oferecer.



de operação pela American Correctional Association (ACA)<sup>19</sup> enquanto apenas 10 unidades públicas atingiram esta meta. A ACA certifica as instituições de acordo com o cumprimento das diretrizes do Agency Manual of Accreditation Policy And Procedure que determina regras que garantam aos presos o atendimento adequado com relação a abrigo, segurança, estudo, ofício, alimentação, condição de higiene, recreação, atendimento médico, atendimento social e programas de ressocialização, dentro de padrões de qualidade e transparência na operação, gerenciamento, administração e manutenção.

As penitenciárias privadas americanas oferecem uma variedade de programas de reabilitação e educação incluindo ensino fundamental, estudo secundário, desenvolvimento de habilidades, treinamento profissional, opções diferenciadas de recreação e oportunidade de trabalho.

Segundo Peter M. Carlson e John J. Dilulio Jr.<sup>20</sup> há diversas forma de gestão penitenciária adotada nos Estados Unidos, mas a considerada mais eficiente e normalmente utilizada pelas unidades privadas é a burocrática com aspecto participativo. A filosofia da gestão burocrática centra-se em uma forte hierarquia com responsabilidades divididas por setor e com a instituição de regras, regulamentos e controle documental. A influência da gestão participativa é observada na maior autonomia que os agentes de segurança penitenciária possuem, interagindo diretamente com os detentos sendo autorizados a resolver pequenos conflitos e sugestões de melhorias e mudanças na administração da unidade.

Segundo a Correction Corporation Association (CCA), a empresa líder no segmento penitenciário privado americano, os presídios privados dos Estados Unidos seguem o modelo de gestão operacional dentro de uma unidade de acordo com o organograma da figura 82, sendo que maiores detalhes sobre este assunto estão apresentados no anexo XI.9..

---

<sup>19</sup> A ACA é uma associação das penitenciárias americanas que destina esforço para o desenvolvimento e treinamento pessoal, definição de padrões de qualidade, certificação, publicação de pesquisas e realizações de estudos e teste de novas tecnologias aplicadas ao setor.

<sup>20</sup> Informação extraída do livro *Prison and Jail Administration – Practice and Theory*.

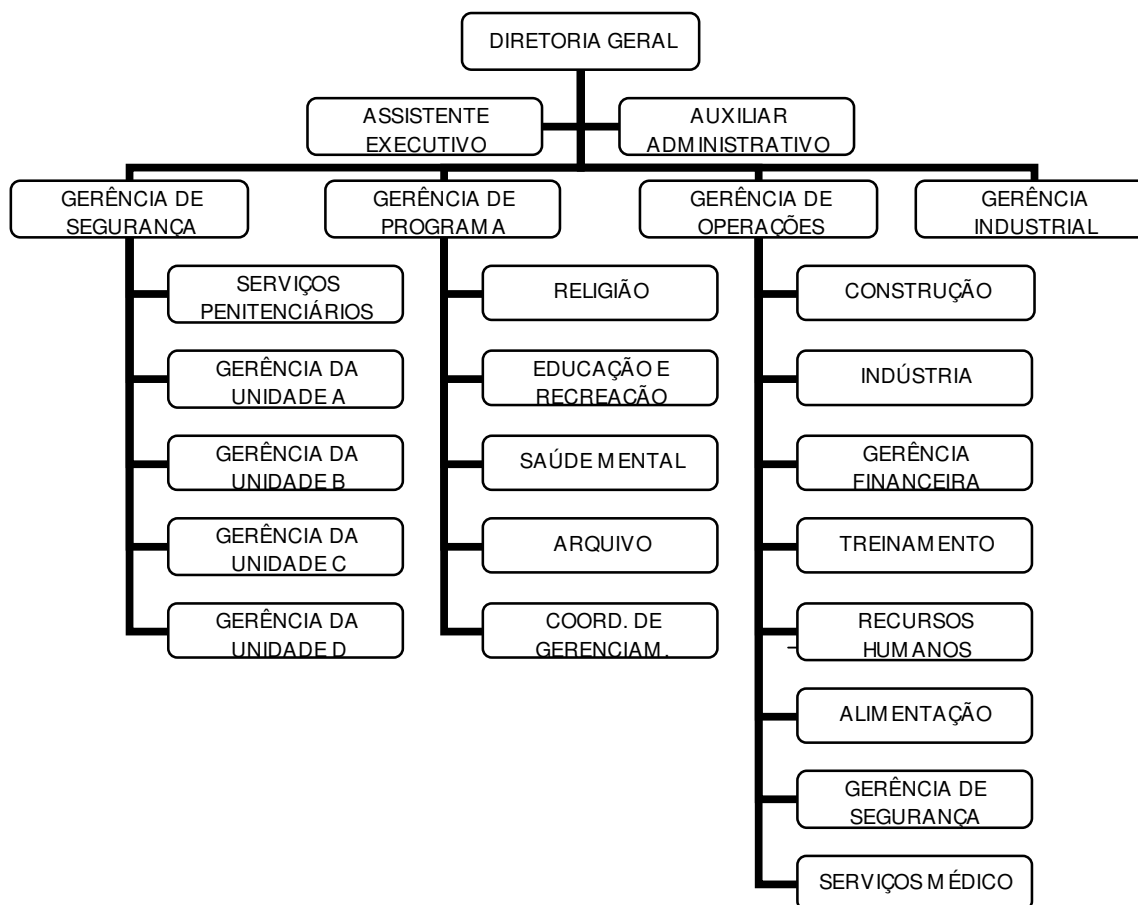


Figura 57 – Organograma de uma Penitenciária Masculina Americana Típica  
 Fonte – Federal Bureau of Prison

Os projetos arquitetônicos atuais adotados pelas empresas penitenciárias americanas, são ótimas referências para o desenvolvimento de projetos eficientes para o sistema prisional paulista, pois são influenciados pela gestão operacional da unidade. A discussão deste tema é importante, contribuindo com conhecimento para o investidor que buscar investir na proposta desta monografia.

### V.1.1 – O Modelo Arquitetônico Americano

A arquitetura apresenta semelhanças aos modelos desenvolvidos pela CPOS quanto à qualidade e quantidade de ambientes diferenciando-se na implantação e na quantidade de equipamentos e mobiliários. Para compreensão da arquitetura será usado o croqui esquemático fornecido pela CCA de uma típica penitenciária construída em 2007, com lotação de 1896 detentos.

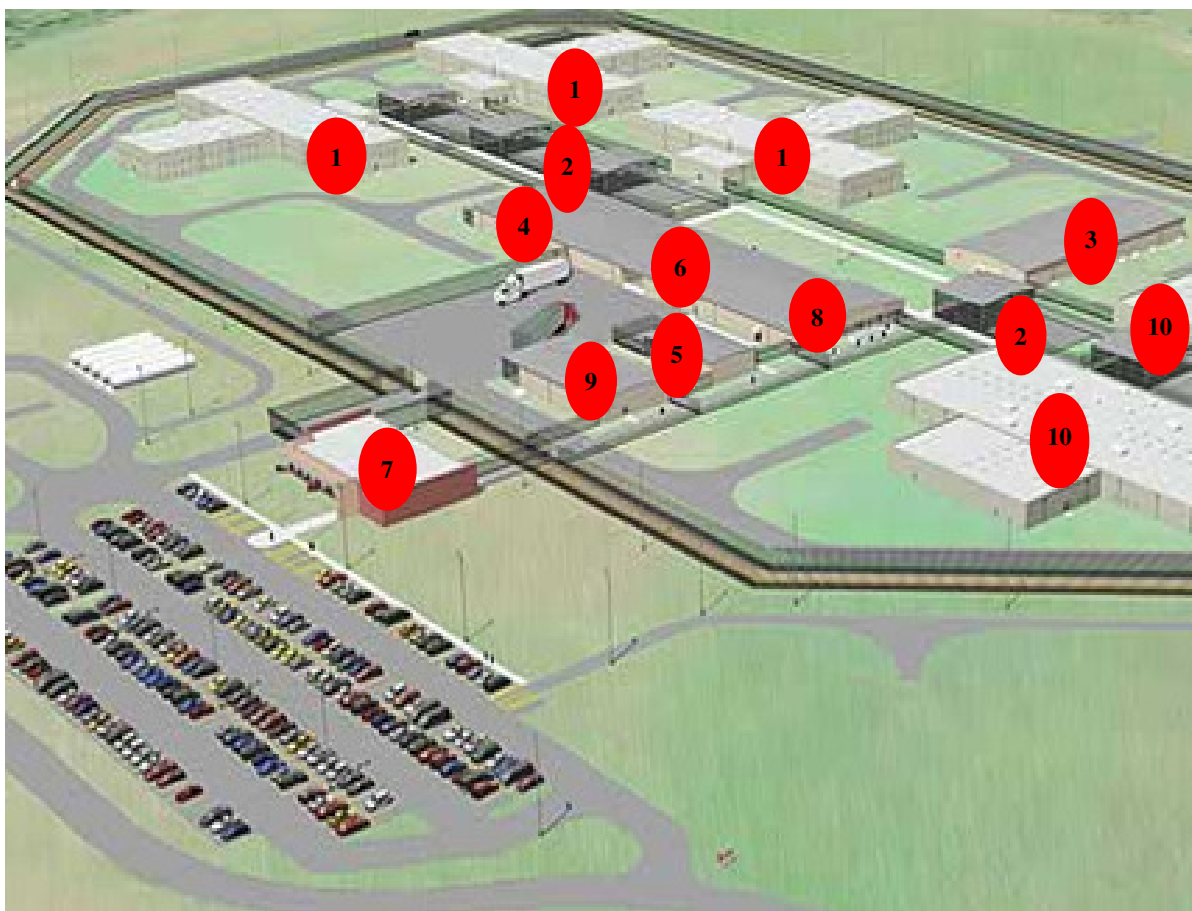


Figura 58 – Croqui Padrão de uma Penitenciária para 1896 Detentos Construída pela CCA em 2007.  
Fonte – CCA

#### V.1.1.1 – Implantação

Basicamente a maior diferença entre os projetos de presídios paulistas e americanos está na implantação adotada. Uma tipologia muito utilizada pelas empresas de cárcere privado americano é a Telephone Pole, mas também são muito construídas unidades de acordo com a implantação Radiation Wing Organization entre outras. A escolha destas implantações justifica-se pelo fato de serem adequadas à estruturação pelo modelo Pennsylvania. O sistema prisional americano - que possibilitou a iniciativa privada envolvimento em todas as etapas deste a construção da edificação até a sua operação - propiciou as empresas amplo conhecimento do setor o que fez com que identificassem no modelo Pennsylvania a melhor relação entre segurança e economia na operação e construção de um presídio. O corredor central que garante ao funcionário a capacidade de vistoriar e fiscalizar mais celas ao mesmo tempo contribui para a economia na operação.

A economia na fase de construção consolida-se na interdependência entre tamanho de área de convívio social dos blocos de celas. Quando analisada a arquitetura modelo PDBS constata-se que a distribuições de celas ao redor do pátio de convívio social vincula o número de celas ao tamanho do pátio podendo resultar em:

- áreas de lazer maior do que o necessário,
- a utilização de pátios no tamanho ideal, mas uma quantidade maior de pavilhões para viabilizar o número de celas necessárias ou
- a consolidação de edifícios com lotação definida pela melhor relação número de celas e área de pátio.

#### V.1.1.2 – Planta Baixa

##### 1 – Pavilhões:

A penitenciária é organizada em pavilhões de celas e todos os prédios são ligados por um corredor central propiciando o acesso à fiscalização e outras atividades de segurança. Cada pavilhão é dotado de detectores de metal e equipamentos de vídeo conferência para atender a julgamento dos detentos. Os pavilhões possibilitam acesso a salas de usos diurno com televisão, telefone pago, microondas e áreas para banho. Cada cela contém além das camas, uma bacia sanitária e um lavatório, sendo construídas com placas de concreto pré-moldado garantindo resistência ao fogo, impactos e rompimento.

##### 2 – Recreação:

O projeto arquitetônico apresenta uma área destinada à recreação com espaços cobertos e descoberto para banho de sol. Normalmente este espaço é constituído por quadra de basquete, sala de musculação e pátio descoberto.

##### 3 – Salas de Aula:

Devido à natureza do ensino ministrado nas penitenciárias amplo espaço deve ser destinado à educação. As penitenciárias privadas costumam possuir pavilhões com bibliotecas e salas de aula equipadas com computadores.

##### 4 – Cozinha:

A área destinada para a alimentação é posicionada em um pavilhão próximo as instalações médicas e triagem propiciando facilidade na distribuição da alimentação aos detentos com mobilidade reduzida. Esta localização evita que funcionários se desloquem a grandes distâncias para alimentar os prisioneiros que não realizam as suas refeições nos refeitórios - instalados na triagem ou sob cuidados médicos ou na triagem - contribuindo para a rápida e segura distribuição de comida evitando a necessidade de profissionais extras para esta função.

#### 5 – Sala de Automação:

Espaço destinado ao controle dos sistemas de automação e elétricos de segurança do presídio incluindo desde as câmeras do circuito de segurança, a abertura das portas das celas, sistema de alarme, alarme de incêndio, rádio e portão de acesso de veículos.

#### 6 – Pavilhão Médico:

Área que oferece atendimento médico, ambulatorial, farmacêutico e dentário, possuindo quartos de observação. Difere do Brasil por possuir atendimento durante 24 horas.

#### 7 – Administrativo

Abriga a equipe que faz a gestão administrativa da unidade. Os profissionais administrativos não possuem ligação direta com os detentos sendo este um motivo do prédio situar-se fora do primeiro muro que cerca o presídio, evitando expor mais pessoas aos riscos de ataques.

#### 8 – Triagem:

A triagem é o local onde o preso permanece até que os psicólogos e assistentes sociais definam qual a sua classificação. A edificação possui um pátio de sol distinto, pois não é adequado que estes prisioneiros se misturem com os demais.

#### 9 – Pavilhão de Visitas:

O pavilhão de visitas é uma construção coberta destinada a visitas dos detentos que podem ser realizadas também através de vídeo conferência e telefonemas.

#### 10 – Solitárias ou Celas de Segurança Máxima

## **V.2 - Modelos de Participação da Iniciativa Privada no Sistema Penitenciário Brasileiro**

Após ampla pesquisa e ambientação com a realidade das penitenciárias paulistas percebe-se uma carência da participação da iniciativa privada no sistema prisional neste estado. Como descrito no capítulo IV em São Paulo e em todo o Brasil, o governo detém a gestão total do processo. São responsabilidades do órgão público a elaboração de normas e regras, a definição do plano de expansão de unidades, a construção civil, a manutenção das unidades, a operação, a contratação e responsabilidade sobre a mão de obra, as questões jurídicas, a fiscalização do atendimento as leis e regras e o estudo por melhorias no processo e etc.

A divisão destas responsabilidades com a iniciativa privada, através da terceirização da operação, do ativo imobiliário ou das duas atividades em conjunto, proporciona ao setor a oportunidade de ser apresentado a conceitos novos e distintos que podem contribuir para melhorias. Pensando nisto alguns Estados iniciaram parcerias buscando identificar um modelo promissor que mais se adapte as adversidades do setor. Identifica-se a possibilidade de se terceirizar a operação, o ativo imobiliário ou as duas atividades. Na seqüência serão relatadas experiências de parcerias e o modelo proposto deste estudo.

### **V.2.1 – Co-Gestão para Penitenciárias**

As primeiras iniciativas de envolvimento de empresas privadas no sistema prisional ocorreram nos estados do Paraná, Ceará, Bahia e Amazonas por meio da instituição da co-gestão. Neste processo, o Estado terceiriza a administração do presídio, o que inclui serviços como segurança interna, hotelaria, limpeza e saúde, porém continua indicando diretores, vice-diretores e chefes de segurança dos presídios. Ao estado cabe fiscalizar o trabalho da empresa, fazer o policiamento nas muralhas e decidir sobre como lidar com a indisciplina dos detentos.

A tendência de terceirização foi revertida em dois estados brasileiros. No Ceará, a Justiça determinou o fim da gestão privada de três presídios, por causa de irregularidades nos contratos. No Paraná, seis prisões também foram retomadas pelo estado, em 2006, mas segundo o secretário de Justiça, Jair Ramos Braga, por uma idiosincrasia. São suas palavras "O governador resolveu, simplesmente, que o Paraná não deveria ter nada terceirizado".

O argumento mais sério contra a terceirização da operação de penitenciária é a aparente inconstitucionalidade de entregar à iniciativa privada o papel de aplicar a pena a um condenado. O argumento nesse sentido é que, como se trata de uma atribuição do estado seria impróprio contratar agentes particulares para fazê-lo. Como a lei não proíbe textualmente a terceirização, as interpretações variam, havendo o entendimento de alguns juristas que a administração privada é constitucional, desde que os agentes penitenciários trabalhem sob as ordens de uma autoridade estatal, não abdicando o Estado de seu monopólio do uso da força, mas apesar deste argumento o tema ainda é muito polêmico.

Segundo Francisco Leite, superintendente de assuntos penais da Secretaria da Justiça e Direitos Humanos da Bahia, há vantagens e desvantagens na co-gestão. A operação privada é mais cara, no entanto há maneiras de se evitar a superlotação por contratos o que contribui para que os presos sejam mais bem-cuidados. Outro ponto positivo, é que as empresas são mais eficientes na gestão do pessoal, sendo menos burocráticos no caso da necessidade de demissão ou de contratação. Por outro lado, um aspecto ruim, pode ser identificado pelos baixos salários aplicados pela iniciativa privada, pois para garantir uma maior eficiência econômica do serviço privatizado é necessário o corte no gasto com pessoal, ainda mais por haver encargos trabalhistas incidentes sobre os salários privados, que não se aplicam sobre o do funcionalismo público. Para se ter uma idéia, enquanto o salário inicial de um agente penitenciário do Estado do Paraná era de R\$ 2.400, nos presídios terceirizados ele ficava entre R\$ 600 e R\$ 800.

Observa-se que os resultados têm se mostrado muito promissores para os governos, identificando no Paraná, nos cinco anos em que vigorou um índice de reincidência no sistema prisional, entre 2% e 5%, enquanto que a estatística nacional era de 82%. No entanto para a iniciativa privada, segundo Eduardo Senna, superintendente da Yumatã<sup>21</sup>, há o inconveniente da co-gestão tem margens muito baixas e poucas garantias de continuidade, já que os contratos são renovados a cada dois anos.

## V.2.2 – Parceria Público-Privada para Penitenciárias – Modelo DBOT

Em Pernambuco e mais recentemente em Minas Gerais foram assinadas PPP's para construção e operação de penitenciárias, e proposta similar está em estudo no Rio Grande do Sul e Distrito Federal. Este modelo caracteriza-se como o mais agressivo, sendo a terceirização completa, inspirado no modelo inglês do DBOT (Design-Build-Operate-Transfer) por meio do qual a empresa vencedora do processo licitatório cria o projeto arquitetônico, constrói o edifício, cuida da operacionalização e manutenção do complexo prisional.

O modelo adotado mantém o papel constitucional do Estado na área de segurança, que deve cuidar da disciplina e do cumprimento das penas estabelecidas pela Justiça, acompanhando a execução das penalidades em conjunto com o Tribunal de Justiça, Ministério Público, Defensoria Pública e Tribunal de Contas. O Estado também será responsável pela escolta dos sentenciados, segurança externa e de muralhas. Ao Governo do Estado, caberá ainda nomear um agente público como diretor de segurança para cada unidade do complexo, sendo eles encarregados pela coordenação e pelas medidas de segurança das unidades. O Estado ainda poderá fazer intervenções em situação de crise, confronto ou rebelião, por meio de agentes penitenciários pertencentes aos seus quadros, especialmente treinados para este fim.

Em Minas, quando o Complexo entrar em funcionamento, será criado um Conselho Consultivo formado por representantes da comunidade, da Ouvidoria Geral do Estado, da Secretaria de Estado de Defesa Social, de Conselhos Estaduais de Direitos Humanos de Política Penitenciária, Criminologia e Política criminal e do contratado. O objetivo é garantir transparência à gestão das unidades do complexo e dos direitos dos detentos. O complexo terá cinco unidades prisionais com 608 vagas cada, uma unidade central para a administração, cozinha, almoxarifado e lavanderia, sendo construído em no máximo 30 meses pelo consórcio Gestores Prisionais Associados (GPA)<sup>22</sup>, com investimento de R\$ 190 milhões. Durante 27 anos, o consórcio será responsável pela manutenção e operação do complexo e terão um custo diário aos cofres do Estado de R\$ 74,63 por vaga acrescido de um prêmio de 1,5% da soma dos pagamentos mensais, para estimular resultados e a qualidade da gestão.. O Governo do Estado fiscalizará o consórcio através de uma avaliação da qualidade do serviço prestado,

---

<sup>21</sup> Yumatã é a empresa que a cinco anos, presta serviços em contratos de co-gestão de presídios na Bahia.



como condições exigidas para o pagamento integral à concessionária, de acordo com o desempenho do consórcio observando indicadores como: número de fugas, número de rebeliões e/ou motins, nível educacional dos internos, proporção dos internos que trabalham, quantidade e qualidade dos serviços de saúde prestados, quantidade e qualidade da assistência jurídica e psicológica aos internos.

O Centro Integrado de Ressocialização de Itauatinga em PE abrigará 3.126 detentos e terá um custo de construção de R\$ 248 milhões. O consórcio Reintegra Brasil, formado pela gestora Yumatã Empreendimentos e Serviços de Manutenção e a Advance Construções e Participações, foi contratada para construir, operar e prestar manutenção do complexo durante 30 anos e receberá a quantia de R\$2.500,00/detento/mês, enquanto que o estado tinha um custo operacional por detento/mês de R\$ 1.500,00.

A proposta de se terceirizar o ativo imobiliário, a operação e a manutenção de uma penitenciária parece atrativa, pois é através da qualidade nos serviços e da disciplina que a iniciativa privada protege e garante a sua remuneração. No entanto as mesmas ressalvas existentes para o sistema de co-gestão estão presentes neste modelo, sendo que a iniciativa privada para conseguir operar um presídio e ainda oferecer um retorno interessante ao investidor e não onerando demasiadamente os cofres públicos é obrigada a cortar salários, gerando conflitos com sindicatos e classes de funcionários. Diferente da co-gestão este modelo consegue oferecer retornos interessantes ao investidor, pois a atividade de construção e arrendamento da edificação ao estado também contribui para a receita.

No entanto identifica-se uma terceira proposta de intervenção da iniciativa privada no sistema prisional que oferece taxas de retorno interessantes como a terceirização completa, mas com um envolvimento mais restrito, exigindo menor conhecimento das funções e consequentemente risco reduzidos. Este modelo configura-se pela da terceirização do ativo imobiliário, proposta inovadora defendida nesta monografia.

---

<sup>22</sup> Consórcio Gestores Prisionais Associados (GPA) é formado por cinco empresas. São elas: CCI – Construções S/A, Construtora Augusto Velloso S/A, Empresa Tejofran de Saneamento e Serviços, N.F Motta Construções e Comércio e o Instituto Nacional de Administração Prisional (INAP).

## **VI – TERCEIRIZAÇÃO DO ATIVO IMOBILIÁRIO DE UMA PENITENCIÁRIA**

### **VI.1 – A Estruturação do Modelo Proposto**

Devido à complexidade da transição das responsabilidades do governo para a iniciativa privada no setor prisional e a necessidade de uma maturidade mercadológica para operar um presídio, uma alternativa viável para iniciar esta transferência de funções é a terceirização somente do ativo imobiliário.

Como esta contratação possui o governo como usuário, o valor de contrato é superior a R\$ 20.000.000,00, o prazo de prestação de serviço é maior que 05 anos e o seu único objetivo não é somente fornecimento de mão-de-obra, instalação de equipamentos ou a execução de obra pública, o contrato poderá ser estruturado sobre o regime de Parceria Público-Privada com concessão administrativa. Desta forma além da Lei nº 7210 de 11 de julho de 1984 - Lei de Execução Penal (LEP) -, a iniciativa privada deverá respeitar a lei nº 11.079 de 30 de dezembro de 2004 que estabelece as diretrizes para a estruturação das Parcerias Público-Privadas (PPP)'s.

No modelo sugerido nesta monografia a responsabilidade pela decisão sobre construir um estabelecimento prisional será dividida com o setor privado que poderá apresentar, a seu critério, propostas de novos presídios ao estado para análise e aprovação. O governo deverá ser informado sobre a localização, o tipo de regime, a lotação, a previsão de valor de locação da edificação e demais informações – conforme critérios descritos no capítulo II.1.3 - para avaliar a demanda e a real necessidade de uma penitenciária no local sugerido, aprovando ou não a proposta. A idéia de permitir que empreendedores tomem a iniciativa em oferecer presídios ao governo buscar originar um aumento na quantidade de unidades prisionais, pois se acredita que o interesse na atividade incentivará a iniciativa privada a implementar medidas e procedimento para agilizar as etapas de aprovação objetivando uma maior rapidez na concretização dos projetos.

O governo também poderá decidir sozinho pela construção de novas unidades prisionais e depois buscar parceria com as empresas para incorporar e locar a edificação. No caso de não

haver instituição interessada, o estado então poderia contratar uma construtora, mas neste caso seria proprietário do imóvel.

Em qualquer destas propostas seria necessário realizar uma licitação na modalidade de concorrência, iniciando o processo através da publicação de um edital que estabelece as condições necessárias para habilitar uma empresa a participar do processo e as regras e critérios de qualidade que devem ser atendidos no projeto. Este documento permite uma competição leal e parametrizada entre as empresas interessadas, sem que o lucro financeiro deteriore as características essenciais de escopo, função, qualidade, segurança e economia na operação das penitenciárias.

A lei dnº11079 determina e agrega melhorias ao processo através da exigência de transparência total das informações para o órgão público e sociedade. Atualmente não se encontra esta característica na administração pública, sendo que esta medida contribuiria para identificar falha no processo e cobrar melhorias. Atendendo as regras da PPP, a empresa privada deverá formar com o poder público uma Sociedade de Propósito Específico (SPE), obedecendo a padrões de governança corporativa e adotando contabilidade e demonstrações financeiras padronizadas.

É importante salientar que o poder público somente poderá contratar parceria público-privada quando a soma das despesas de caráter continuado derivadas do conjunto das parcerias já contratadas não tiver excedido, no ano anterior, a 1% (um por cento) da receita corrente líquida do exercício, e as despesas anuais dos contratos vigentes, nos 10 (dez) anos subsequentes, não excedam a 1% (um por cento) da receita corrente líquida projetada para os respectivos exercícios. Isto é um fator que restringe a formalização de muitos contratos de PPP com longa duração em um mesmo estado, mas comprovando a eficiência destas propostas o governo pode pleitear o aumento do limites para PPP, como vem fazendo os Estados do nordeste do país.

Ainda de acordo com a lei, o contrato entre poder publico e iniciativa privada dentre outras medidas, definir:

- o prazo de vigência do contrato, não inferior a 5 (cinco), nem superior a 35 (trinta e cinco) anos, incluindo eventual prorrogação;

- as penalidades aplicáveis à Administração Pública e ao parceiro privado em caso de inadimplemento contratual, infração contratual e administrativa;
- a repartição de riscos entre as partes, inclusive os referentes a caso fortuito, força maior;
- as formas de remuneração e de atualização dos valores contratuais;
- os mecanismos para a preservação da atualidade da prestação dos serviços;
- os fatos que caracterizem a inadimplência pecuniária do parceiro público, os modos e o prazo de regularização e, quando houver, a forma de acionamento da garantia;
- os critérios objetivos de avaliação do desempenho do parceiro privado;
- a prestação, pelo parceiro privado, de garantias de execução suficientes e compatíveis com os ônus e riscos envolvidos;
- o compartilhamento com a Administração Pública de ganhos econômicos efetivos do parceiro privado decorrentes da redução do risco de crédito dos financiamentos utilizados pelo parceiro privado;
- a realização de vistoria dos bens reversíveis, podendo o parceiro público reterem os pagamentos ao parceiro privado, no valor necessário para reparar as irregularidades eventualmente detectadas.
- à forma de fiscalização das instalações, dos equipamentos, dos métodos e práticas de execução do serviço, bem como a indicação dos órgãos competentes para exercê-la;
- definição de critérios, indicadores, fórmulas e parâmetros da qualidade do serviço;
- aos direitos, garantias e obrigações do poder concedente e da concessionária, inclusive os relacionados às previsíveis necessidades de futura alteração e expansão do serviço e conseqüentemente modernização, aperfeiçoamento e ampliação dos equipamentos e das instalações;
- casos de extinção da concessão;
- às condições para prorrogação do contrato;
- à exigência da publicação de demonstração financeiras periódicas da concessionária;
- estipular os cronogramas físico-financeiros de execução das obras vinculadas à concessão.

A vantagem de se estruturar esta participação da iniciativa privada através das PPP são as regras que dificultam uma rescisão contratual. Assim o cancelamento do contrato é devido por advento do termo contratual, encampação, caducidade, rescisão, anulação, falência ou extinção da empresa concessionária e falecimento ou incapacidade do titular, no caso de empresa individual. Extinta a concessão, retornam ao poder público todos os bens reversíveis, direitos e privilégios transferidos a iniciativa privada conforme previsto no edital e estabelecido no contrato, cabendo ao governo indenizar as parcelas dos investimentos nos bens reversíveis, ainda não amortizados ou depreciados.

A caducidade da concessão poderá ser declarada pelo poder público quando o serviço estiver sendo prestado de forma inadequada ou deficiente, descumprindo cláusulas contratuais, quando ocorrer paralisação do serviço excluindo casos fortuitos ou força maior, não cumprimento das penalidades impostas por infrações nos devidos prazos, o não atendimento na regularização dos serviços prestados, a condenação por sonegação de tributos e quando houver a perda das condições econômicas, técnicas ou operacionais para manter a adequada prestação do serviço,

A estruturação do modelo de envolvimento da iniciativa privada no setor prisional na terceirização do ativo imobiliário é dividido em 03 (três) etapas, sendo implantação, operação e manutenção.



Figura 59 – Fases de uma Penitenciária

### **VI.1.1 – Implantação**

Na implantação ocorre a maior e mais importante participação, proposta ao setor privado, no modelo de terceirização do ativo imobiliário defendido nesta monografia. Durante esta etapa há o envolvimento de investidores na construção da edificação, fazendo parte do escopo a prospecção e aquisição do terreno, elaboração e aprovação de projetos, obtenção de licenças ambientais, construção da obra, gerenciamento e fiscalização da obra, decoração, compra e instalação de equipamentos, definição de sistemas de segurança e obtenção de registros.

Na prospecção e aquisição do terreno a prioridade será por lotes com características pré-definidas no capítulo III, sendo que exceções serão estudadas caso a caso, objetivando uma agilidade e possibilidade de viabilizar mais unidades penais. O setor privado deverá obter o registro de propriedade e posse do lote, comprovando inexistência de restrições e limitações fiscais e jurídicas. Nada impede que as incorporadoras adquiram a área através de permuta, desde que a outra parte não apresente impedimento ao desenvolvimento das demais atividades e obtenção de licenças e aprovações.

Durante o desenvolvimento do projeto serão observados os parâmetros mínimos para dimensionamento de áreas respeitando as diretrizes da Resolução nº 3 de 23 de setembro de 2005 elaborado pelo CNPCN (ver anexo XI.4), e atendendo o artigo 11º da LEP em que cada unidade deverá ser constituída de no mínimo áreas destinadas a apoio material, à saúde, jurídica, educacional, social e religiosa.

A assistência material aos internos caracteriza-se pelo fornecimento de alimentação, vestuário e instalações higiênicas, respeitando suas necessidades pessoais. Portanto as penitenciárias devem possuir áreas destinadas para estas funções, além de locais para a venda de produtos e objetos permitidos e não fornecidos pela Administração. Um espaço destinado à saúde deverá ser projetado e equipado para prestar serviços de caráter preventivo e curativo, compreendendo atendimento médico, farmacêutico e odontológico. Serão previstos locais para assistência jurídica onde os presos poderão se reunir com seus advogados e representantes legais. As áreas destinadas a atendimento educacional deverão ser projetadas e equipadas para fornecer no mínimo ensino de 1º grau, ensino profissionalizante e educação social. Em atendimento às condições locais, dotar-se-á cada estabelecimento de uma biblioteca, provida de livros instrutivos, recreativos e didáticos. A Assistência Social é realizada em ambientes de recreação, palestras, treinamento e atendimento psicológico. Aos projetos serão implantadas áreas de lazer incorporando playground, quadra, videoteca, salas multiuso, salas de ginástica e celas de visita íntima. O projeto deve prever áreas de oficina para viabilizar durante a fase de operação oportunidade de trabalho para o detento, e espaço ecumênico possibilitando a prática de diversas religiões.

Apesar dos projetos serem de responsabilidade da empresa privada deverão ser avaliados e aprovados pelo governo do estado. A empresa contratada também será responsável pela elaboração e obtenção de relatórios e licenças perante os órgãos ambientais. Caso nesta etapa

o projeto seja interrompido, postergado ou mesmo cancelado, não caberá ao estado nenhuma indenização a contratada. Toda a construção civil será de atuação da empresa privada, possuindo responsabilidade civil e criminal sobre a obra fazendo parte de suas atividades a aquisição de materiais e insumos, a contratação de mão-de-obra, execução da obra, gerenciamento e fiscalização. Ao término da fase civil a empresa contratada deverá providenciar a aquisição e instalações de equipamentos e sistemas, os respectivos alvarás e registro no cartório, deixando a edificação concluída, pronta para iniciar a operação.

### **VI.1.2 – Operação**

A partir do momento da contratação da empresa privada que deverá construir, locar e prestar manutenção da edificação, o governo deverá se preocupar com a seleção dos detentos que serão transferidos para a nova unidade, e a realização de concursos públicos para contratação dos funcionários possibilitando tempo hábil para treiná-los. Assim que a obra estiver concluída e vistoriada, os presos serão transferidos e as atividades na nova unidade serão iniciadas, cabendo também ao estado definir a gestão operacional da nova penitenciária.

### **VI.1.3 – Manutenção**

Um estabelecimento prisional está sujeito a mais danos estruturais e conservação mais precária que uma edificação comum, portanto no contrato de locação a taxa cobrada considera a manutenção da edificação através da cobrança de um Fundo de Reposição de Ativo (FRA) e de um seguro de patrimônio. O FRA é uma verba reservada destinada à atualização do estabelecimento, objetivando que a construção esteja sempre adequada as necessidades e conceitos da época buscando a manutenção da vigência do contrato de locação.

Devido ao alto valor que envolve a implantação de um presídio, o modelo prevê a contratação de um seguro da edificação. O seguro do patrimônio seria de responsabilidade do proprietário do imóvel, enquanto que as coberturas de tumulto e roubo caberiam ao usuário, ressaltando que este tópico seja rigidamente documentado em contrato. Nada impede que acordos diferentes deste sejam realizados, tendo atenção que esta discussão possa interferir na taxa de locação cobrada pela empresa privada ao governo.

Um seguro de patrimônio deve ser realizado, resguardando o investidor de ter que realizar aportes de recursos para reconstruir ou reparar danos na edificação decorrentes de ações da natureza. Entende-se que este custo seria de responsabilidade do proprietário uma vês que a depreciação não é decorrente de mau uso. Danos oriundos de rebeliões, brigas e mau uso devem ser custeados pela operadora do presídio, por meio de um seguro que possua estas coberturas, considerando que a empresa privada será responsável pelos reparos mediante pagamento extra.

## **VI.2 – O Modelo de Terceirização do Ativo Imobiliário Comparado aos Demais Modelos de Gestão Penitenciária Brasileira**

### **VI.2.1 - Modelo de Terceirização do Ativo Imobiliário x Modelo Atual Público Paulista**

Apesar de apresentado algumas características do ciclo operacional de um presídio, isto apenas serve de base para a elaboração do protótipo que no futuro venha a apresentar melhorias nesta gestão. Uma edificação eficiente precisa entender o propósito a que se destina para então, somente assim, conseguir desenvolver uma arquitetura adequada do ponto de vista operacional buscando na seqüência uma economia no processo construtivo. O ponto ideal é unificar o conceito de economia na implantação com a economia na operação de uma unidade prisional.

O envolvimento da iniciativa privada na implantação de novas penitenciárias é fundamental para a solução do maior problema encontrado neste setor, que é a superlotação. O mercado através da relação oferta e demanda influenciaria na implantação de novos estabelecimentos penais possibilitando um ambiente lucrativo e favorável para o ingresso da iniciativa privada neste setor, o que em um curto espaço de tempo poderia resultar em uma redução drástica na relação detentos/ vagas nos estabelecimentos prisionais contribuindo para a melhora da gestão do sistema como um todo. Incentivando as empresas particulares a investir no setor de Real Estate em penitenciárias estabelece-se uma realidade onde novos estabelecimentos prisionais não serão apenas enxergados como custos necessários para a sociedade e sim como receita e lucros para empresas.



Um outro fator interessante nesta nova estruturação é que ao terceirizar a implantação dos presídios estarão surgindo novas vagas de trabalho no setor privado e conseqüente profissionais buscando especialização e amplo conhecimento neste assunto. Os funcionários de empresas privadas brasileiras costumam manter-se atualizados e buscam novos conhecimentos para garantir a sua manutenção no mercado de trabalho o que contribuiria muito pelo desenvolvimento e incorporação de novos conceitos e técnicas na implantação de uma nova penitenciária. Atualmente o estado sendo responsável por toda a gestão prisional apresenta um excesso de profissionais que contribui para onerar os cofres públicos o que pode ser percebido no organograma da figura 54 que demonstra o grande número de departamentos e por conseqüência funcionários envolvidos apenas na administração da SAP.

Ao desempenhar a função de criador das regras, executor e ao mesmo tempo fiscalizador, o governo tem o monopólio das informações podendo não divulgá-las ou alterá-las conforme o seu interesse ou necessidade. Uma realidade a esta afirmação verifica-se através de pouca literatura publicada - devido ao conhecimento estar centrado nos órgãos públicos - e da dificuldade de se obter algumas informações durante a pesquisa. Este acúmulo de funções reprime a melhoria continua dos processos, pois muitas das medidas que possam agregar resultados aumentam os custos ou atividades em outros departamentos. Com todas as atividades nas mãos do poder público a burocracia e interesses políticos nem sempre permitem que o melhor seja realizado e sim o mais adequado para o governo. A gestão pública é mergulhada em burocracia e interesses políticos, o que dificulta a alteração de processos, redução de custos e melhorias no sistema. De imediato a elaboração dos projetos e gerenciamento das obras, poderia ter sua qualidade maximizada e custos reduzidos caso optasse por trabalhar com mais empresas e não apenas com a CPOS. A utilização exclusiva da CPOS nestas atividades além de ser embasada no histórico e conhecimentos técnicos, envolve a agilidade evitando processos de licitação, no entanto esta atitude inibe que as demais empresas presentes no mercado com idéias diferenciadas, conhecimentos e tecnologias apresentem novas propostas, perdendo a oportunidade de implantar diferentes métodos construtivos, reduzir custos e prazos sem afetar a qualidade.

O setor acomoda-se, pois não há uma cobrança do mercado por melhorias, sendo situação diferente já evidenciada quando há a participação de empresas privadas que evoluem seus produtos e procedimentos decorrentes de um processo de competição entre empresas e necessidade de repercussão da marca.

Discutindo as atividades dentro do escopo do processo de implantação a melhoria na gestão privada também é percebida. Na aquisição de terreno as empresas particulares apresentam um desempenho superior ao poder público, pois possuem profissionais habilitados e treinados para prospectar terreno. A mão-de-obra qualificada resulta em agilidade no processo além de viabilizar mais contratos, podendo originar negócios interessantes para ambas as partes, pois o valor de compra do terreno não estará somente ligado ao preço de mercado e sim a taxa de retorno que propiciará. Outro ponto favorável é que como estes profissionais estão sempre em busca de boas oportunidades muitas empresas do setor de construção atualmente já devem dispor de lotes perfeitamente adequadas para a instalação de presídios. A ausência de conexão do poder público na decisão por onde seria implantado um novo presídio evita que o governo se preocupe com avaliações anti-populares da sociedade o que facilita na prospecção de lotes.

A obtenção de licença ambiental e a aprovação de projetos em órgão legais poderia ter o prazo reduzido decorrente dos intensos esforços que as empresas privadas destinam a estas atividades muitas vezes contratando facilitadores que normalmente são ex-funcionários dos departamentos que conhecem todo o tramite do processo e possuem bons relacionamentos com os profissionais envolvidos.

No desenvolvimento dos projetos arquitetônicos como o governo passaria a ser cliente e não mais o investidor o processo evoluiria para uma cobrança cada vez maior por estabelecimentos prisionais com mais atributos e qualidades construtivas. Estes novos projetos devido a sua formatação teriam a tendência de possibilitar uma gestão operacional mais econômica e proporcionar condições mais humanas aos detentos contribuindo para a reabilitação, podendo influenciar positivamente nos índices reincidência. Assim muitas melhorias que hoje o governo não incorpora em seus projetos por uma questão de custo, naturalmente seriam apropriadas as construções desenvolvidas pela iniciativa privada.

Além da economia no sistema prisional decorrente do enxugamento do quadro de funcionário, o terreno e a propriedade pertencendo a empresas particulares, trariam outros benefícios monetários em virtude do pagamento de taxas e impostos municipais.

Na fase de operação a grande vantagem seria na manutenção da construção. No modelo adotado hoje esta responsabilidade é do governo e na proposta de terceirização a empresa que construir a penitenciária é encarregada desta atividade. A manutenção se tornaria mais ágil e

eficiente, pois haveria recursos e equipes sempre prontos para atender as necessidades do presídio, uma vez que o governo poderia aplicar sanções ou multas caso fosse observado má qualidade neste serviço. Hoje o que ocorre é que somente os reparos mais urgentes ou necessários são realizados sendo frequentemente registrados queixas dos diretores técnicos dos presídios sobre as suas instalações e construção. A construção bem conservada e instalações em perfeito uso garantem um ambiente mais agradável para os presos e funcionários o que facilita a gestão da unidade prisional evitando conflitos e comportamento hostis.

O governo privatizando a construção das penitenciárias poderia redistribuir os seus recursos focando em demais necessidades da sociedade como a construções de habitações populares, hospitais, escolas e meios de transporte. Por outro lado, a iniciativa privada teria a oportunidade de investir em um segmento da economia onde o risco de mercado é muito baixo, pois há excesso de demanda e ao organizar a implantação com o aval do governo, documentada através de contratos, o empreendedor tem a certeza de possuir um bom cliente por um longo prazo.

A dificuldade em se adotar mudança no sistema prisional depende apenas do interesse governamental, pois sendo esta atividade lucrativa para o setor privado naturalmente haverá investidores interessados. Também se verifica no capítulo V que não há limitações jurídicas para esta implantação. A monografia, inclusive, enquadra o modelo desenvolvido na lei das PPP's – lei nº 11.079 e lei 8.987 - sendo esta situação apenas uma sugestão já que este estudo não se destina a discutir questões legais, aconselhando que na implantação desta proposta estudos mais avançados sejam realizados sobre este assunto.

#### **VI.2.2 - Modelo de Terceirização do Ativo Imobiliário x Co-Gestão e PPP modelo DBOT**

É importante destacar que qualquer contribuição da iniciativa privada no sistema prisional paulista é válida, devido às deficiências e precariedades atualmente vigentes neste setor. Este estudo não visa criticar uma proposta ou outra, e sim ressaltar que todos os modelos desenvolvidos, se implementados simultaneamente, possibilitam o envolvimento de um universo maior de investidores, pois cada proposta exige da empresa envolvida, um tipo de conhecimento e especialização e oferecem risco e retorno diferenciados. Isto significa que

cada modelo enquadra-se no perfil de investidores distintos que buscam remunerar suas reservas sob diferentes padrões de análise.

Há um entendimento que o envolvimento da iniciativa privada tanto na implantação como na operação e manutenção de unidades prisionais oferecem vantagens, algumas delas já verificadas e mencionadas nos capítulo V. O grande diferencial do modelo desenvolvido nesta monografia é que possibilita que um maior número de investidores possam se interessar pelo negócio, uma vez que o conhecimento necessário para aderir a este projeto não foge do escopo atual dos investidores de Real Estate. Eximindo o investidor de ter que entender de como administrar e gerenciar um presídio possibilita um aumento no número de empreendedores dispostos a contribuir com o sistema penal. Isto decorre do fato da gestão de um estabelecimento penal ser muito específica e complexa, e devido ao caráter da atividade oferecer muitos riscos, inclusive de segurança aos profissionais e empresas envolvidas. Este modelo também evita os polêmicos questionamentos sobre a legalidade de a iniciativa privada operar presídios e a questão salarial dos funcionários da operação como já citado no item V.2.1

Após a conclusão das obras e locação do estabelecimento penal ao estado, o governo ainda pode optar por administrar e operar o presídio ou repassar esta atividade a iniciativa privada, através do modelo já implementado de co-gestão ou através de outros modelos que possam a ser desenvolvidos - sendo este tema assunto de outro estudo. O interessante é poder unir estas iniciativas em prol da melhoria do sistema prisional.

Por estes motivos, desde que oferecendo o retorno esperado, há uma maior possibilidade das empresas se interessarem em se envolver no sistema penitenciário, sendo que se a proposta fosse implantar e operar um presídio o investimento se limitaria as poucas empresas que tem capacidade e habilidade para gerir um estabelecimento penal. Assim, como o objetivo é minimizar o problema de superlotação no sistema prisional paulista, terceirizar o ativo imobiliário parece uma boa alternativa para mais rapidamente se obter resultados.

## **VII – ANÁLISE DA QUALIDADE DE INVESTIMENTO DE UMA PENITENCIÁRIA PRIVADA**

### **VII.1 – Premissas do Modelo de Penitenciária Estudado**

As premissas para a análise da qualidade do investimento de base imobiliária em penitenciária no estado de São Paulo foram extraídas da realidade atual através de pesquisas primárias e secundárias apresentadas nos capítulos anteriores, considerando a data base de dezembro de 2008.

O cenário do estudo foi desenvolvido através de um modelo de presídio masculino utilizando os padrões de qualidade arquitetônica da Penitenciária Feminina de Tremembé, que caracteriza-se por seguir o modelo padrão da CPOS. Esta condição foi considerada, pois acredita-se que a partir do momento que a construção e propriedade do ativo imobiliário passar a ser de responsabilidade da iniciativa privada o estado exigirá mais qualidade nas edificações, sendo esta uma resultante comum no processo de concorrência e democratização.

De acordo com os dados obtidos pela análise da Penitenciária Feminina de Tremembé um presídio feminino projetado para abrigar 600 pessoas possui 18.869,48 m<sup>2</sup>, com uma relação área construída/preso equivale a 31,44. Por equivalência se o presídio masculino possui lotação de 768 presos e será construído sobre estes padrões de qualidade arquitetônica contabilizará uma área total construída de 24.145,92m<sup>2</sup>.

#### **VII.1.1 – Valor do Terreno**

A Resolução nº3 de 23/set/2005 do CNPCP determina o tamanho mínimo do lote por números de presos, portanto antes da compra de terreno deve ser consultada esta diretriz para evitar um terreno com dimensões que não comportem o presídio estudado.

Em entrevista com o funcionário do Grupo de Planejamento Setorial, identificou-se que antigamente ocorriam doações de lotes pelos municípios visando a construção de penitenciárias. Hoje em dia, em uma realidade em que as cidades raramente aceitam com

satisfação um presídio em seus limites, muito dificilmente consegue-se viabilizar a construção em terras decorrente de doação. Na mesma entrevista, foi verificado em uma listagem de terrenos negociados e em negociação que em média os valores dos lotes oscilam entre R\$ 150.000,00 á R\$ 600.000,00. A variação do custo está relacionada ao tamanho do lote, distância da capital ou cidade pólo, distância do centro da cidade mais próxima, infraestrutura existente, topografia e condições geológicas da área. Objetivando uma margem de segurança na análise, o terreno considerado no protótipo terá um custo de R\$ 600.000,00, e a forma de pagamento será de 50% na data 0, referente ao sinal e início da análise financeira e o restante dividido em 5 parcelas iguais subseqüentes.

### **VII.1.2 – Licença Ambiental**

Conforme contrato nº 002/007 do processo nº SAP GC 1612/06 da SAP e publicação do diário oficial em 03/04/07 - seção 1 - pg117 o custo para obtenção da Licença Ambiental do CDP de Franca foi de R\$ 43.520,50 com proposta datada de agosto de 2006.

Apesar da penitenciária proposta neste estudo ter mais que o dobro de área construída que o CDP de Franca o terreno adotado terá aproximadamente a mesma área. Isto é possível, pois o protótipo baseado no projeto da Penitenciária Feminina de Tremembé possui edificação vertical dividida em 2 pavimentos, enquanto que o CDP de Franca é uma construção horizontal.

Aplicando-se uma atualização dos valores pelo IGP-M do período da contratação até dezembro de 2008, o custo para obtenção da licença ambiental fica em torno de R\$ 52.204,15 (ver tabela 04). Outro indicador que oferece segurança para se trabalhar com esta premissa é que no planejamento apresentado para elaboração do Plano Plurianual 2007-2010 foi adotado como valor médio da licença ambiental R\$ 50.000,00.

	IGP-M	Fator de correção		IGP-M	Fator de correção
		1,00000			
set/06	0,24%	1,00240	nov/07	1,05%	1,08347
out/06	0,81%	1,01052	dez/07	1,47%	1,09940
nov/06	0,57%	1,01628	jan/08	0,99%	1,11028
dez/06	0,26%	1,01892	fev/08	0,38%	1,11450
jan/07	0,43%	1,02330	mar/08	0,70%	1,12230
fev/07	0,23%	1,02566	abr/08	1,12%	1,13487
mar/07	0,22%	1,02791	mai/08	1,88%	1,15621
abr/07	0,14%	1,02935	jun/08	1,89%	1,17806
mai/07	0,16%	1,03100	jul/08	1,12%	1,19126
jun/07	0,26%	1,03368	ago/08	-0,38%	1,18673
jul/07	0,37%	1,03750	set/08	0,36%	1,19100
ago/07	1,39%	1,05193	out/08	1,09%	1,20398
set/07	1,17%	1,06423	nov/08	0,07%	1,20483
out/07	0,75%	1,07221	dez/08	-0,44%	1,19953

Tabela 04 – Cálculo de Atualização Monetária pelo IGP-M de Agosto de 2006 a Dezembro de 2008

### VII.1.3 – Custo de Projetos

No processo da SAP nº SAP/GS/933/2007 referente à construção da Penitenciária Feminina de Tremembé foi localizado a contratação da CPOS para realização dos serviços de elaboração dos projetos, com orçamento baseando nas tabelas de preços divulgada pelo CREA e Sinduscon/SP que consideram a relação custo hora/homem para elaboração do custo dos projetos. A proposta reúne todos os projetos e totaliza um valor de R\$ 442.348,07, sendo R\$ 71.561,85 destinados a projetos preliminares de arquitetura, projetos de prefeitura e bombeiro. Este valor multiplicado pelo fator de correção 1,19953, que atualiza pelo IGP-M o valor da moeda de agosto de 2006 – data de publicação da proposta comercial - até dezembro de 2008 equivale a R\$ 85.840,30

Áreas construídas maiores originam gastos mais elevados com elaboração de projetos, já que o custo é calculado por hora/homem. A Penitenciária Feminina de Tremembé possui 18.869,48m<sup>2</sup> de área construída e o estudo em análise neste documento compreende obra de 24.152,93m<sup>2</sup>, portanto por interpolação obtém-se que os custos com projetos legais equivalem a R\$109.875,70.

Os demais projetos exigidos pelo governo, ou seja, projeto básico e de implantação referente à arquitetura, estrutura, elétrica, hidráulica, memorial descritivo, sondagem, terraplenagem, contabilizavam R\$ 355.737,34, em agosto de 2006. O custo sendo atualizado monetariamente e equiparado ao custo hora/homem conforme explicação acima, resulta em R\$ 546.198,50.

### VII.1.4 -Custo de Construção

No edital de concorrência nº 01/2008, processo SAP/GS nº 071/2008 com vencimento em 09 de janeiro de 2009 para a contratação de empresa para construir a Penitenciária Feminina de Tremembé foi publicado o orçamento referencial no valor de R\$ 30.048.745,70. Em entrevista com Antônio Carlos Chikata foi obtida a informação que apesar de ainda não publicado oficialmente o valor de contratação da obra civil foi de R\$ 27.461.295,27, portanto o custo do metro quadrado de construção é de R\$ 1.455,33, uma vez que este projeto contempla 18.869,48m<sup>2</sup>. Considerando que a área do presídio em estudo equivalente a 24.152,93m<sup>2</sup>, tem-se para o protótipo:

$$\begin{aligned} \text{Custo de obra / m}^2 \times \text{Área construída} &= \text{Custo total da obra do Presídio} \\ \text{R\$ 1.455,33/m}^2 \times 24.145,92/\text{m}^2 &= \text{R\$ 35.140.281,75} \end{aligned}$$

O desembolso deste custeio ocorrerá de acordo com um patamar de produção que distribui o orçamento conforme os custos das etapas da obra durante 18 meses. (com referencia aos custos da unidade feminina apresentado no ANEXO XI.7.). Conforme pesquisa primária realizada e apresentada no capítulo III, os custos foram agrupados em etapas seguindo um cronograma físico-financeiro simplificado a seguir:

1 - Fundação + Infra-estrutura = 18,97% do custo da obra

Prazo de execução de 4 meses. Fase composta por custos e realização de atividades de canteiro (2,61%), movimento de terra (7,52%), fundação e infra-estrutura (8,84%), totalizando 18,97% do custo da obra.

2 – Superestrutura e Alvenaria = 25,79% do custo da obra

Prazo de execução de 6 meses, incluindo a realização de superestrutura (20,18%) e alvenaria (5,60%), totalizando 25,79% do custo da obra.

3 - Acabamento = 55,24 % do custo de obra

Fase final da obra com duração de 8 meses. Resultado das soma das atividades de revestimento de teto e parede (6,12%), esquadrias (7,50%), vidros (0,01%), impermeabilização (1,26%), cobertura (7,89%), pintura (2,92%), instalações hidráulicas



(10,75%), instalações elétricas (8,61%) e outros (10,19%). Esta soma totaliza 55,24% dos custos da obra.

### **VII.1.5 -Custo de Equipamentos**

Em uma penitenciária há diversos equipamentos de custo elevado em ambientes como a cozinha, área médica e segurança. São exemplos de equipamentos necessários para o bom funcionamento dos presídios fogão industrial, cadeira de dentista, detector de metais, aparelho de raios-X, entre outros. Estes gastos são tratados pela SAP de forma distinta, não sendo inclusos nos valores apresentados para construção de um estabelecimento prisional, conduzindo estas compras por pregão eletrônico. Em consulta aos documentos que serviram de base para a elaboração do Plano Plurianual de 2007 á 2010 foi constatado nas previsões de custos para construção de novas penitenciárias, que um valor adequado para apropriar a esta aquisição fica em torno de R\$ 1.600.000,00. Assim para esta análise foi adotado valor equivalente, sendo considerado a sua aquisição 3 meses antes do término da obra o que possibilita o parcelamento do pagamento estando este quitado na entrega da construção.

### **VII.1.6 – Demais Despesas e Impostos**

Durante a obra ocorrem outros custos oriundos da posse do terreno e atividades de construção. Adotou-se para a análise de viabilidade que as despesas com energia e água corresponderam a R\$ 1.000,00 e R\$ 900,00 respectivamente, o que equivale a uma média de consumo verificada no mercado.

O valor do IPTU foi arbitrado em R\$ 700,00, calculado com base em consulta a prefeitura de da cidade de Santo André/SP, onde verificou-se que o IPTU corresponde a 1,4% do valor venal do terreno. Partindo da premissa que o custo pago pelo terreno para construção de uma penitenciária é validado pelo governo, entende-se que o valor venal não será muito diferente do valor pago, provavelmente sendo mais baixo o que gera uma margem de segurança para a análise. Realizando-se os cálculos (3):

$$\text{Taxa de IPTU mensal} = \text{R\$ } 600.000,00 \times 1,4\% = \text{R\$ } 8.400,00 \div 12 = \text{R\$ } 700,00 \text{ (3)}$$

O custo geral de administração foi previsto em 8% dos custos de implantação. Tornou-se necessária esta estimativa, pois este valor oscila muito, dependendo do número de empreendimentos no portfólio e da quantidade de funcionários, salários pagos, estrutura organizacional, localização da sede da empresa, patrimônio, entre outros pontos que refletem na gestão administrativa da empresa.

O FRA é uma reserva financeira para adequar a edificação as características e tecnologias da atualidade. Não há um levantamento histórico sobre qual seria o valor apropriado para manter um estabelecimento penitenciário compatível com os valores, necessidades e anseios de cada época. No ramo hoteleiro existem dados históricos para o cálculo do FRA, e considerando que um hotel, excluindo o glamour e conforto, também é um local de abrigo de pessoas, entrevistou-se Michael Assmussen, sócio-consultor da Assmussen & Associados Consultoria para Hotelaria e Turismo que esclareceu que atualmente uma reserva de 8% da receita para custeio do FRA é uma premissa adequada e aceitável no ramo hoteleiro. Em um estabelecimento penitenciário as pessoas residem - diferentemente de hotéis onde elas se hospedam por um determinado período - isto obriga uma penitenciária a ter uma estrutura mais complexa que um hotel, apesar de menos rica em detalhes decorativos e glamour, somando a isto o mau uso da edificação e falta de preocupação em sua manutenção pelos usuários, torna-se coerente adotar um valor para o FRA superior ao utilizado em hotéis. Diante disto, neste estudo o FRA corresponderá a 9,5% da receita.

Danos à estrutura decorrentes de intempéries, desgaste ou mau uso podem ocorrer. Conforme já discutido no item V.2.3 a empresa privada seria responsável pelo seguro básico da edificação, sendo que coberturas adicionais que resguardam a construção contra mau uso devem ser realizadas pelo governo, possibilitando recursos para pagamento extra à empresa privada no caso da necessidade de se reparar a edificação por estes motivos. Consultou-se a Lasry Corretoras de Seguros, empresa especializada no ramo de seguro com grande experiência em corretagem de seguros de Grande Risco, que apresentou um orçamento preliminar de R\$ 46.000,00/ ano para realizar o seguro da edificação durante o período operacional, cobrindo construção e mobiliário. (ver proposta no ANEXO XI.10).

O modelo de tributação adotado para este protótipo foi o lucro presumido sendo, portanto recolhido da receita bruta 0,65% de PIS e 3% de COFINS. A contribuição social e o imposto

de renda serão recolhidos sobre o lucro, que corresponde a 32% da receita bruta, equivalendo respectivamente a 9% e 15%.

### **VII.1.7 – Valor de Locação**

A proposta deste estudo é inovadora não havendo no momento, investidor em Real Estate explorando a locação de um empreendimento penitenciário. Segundo Diogo Schelp<sup>23</sup> em sua reportagem sobre as primeiras parcerias público-privadas para construção e administração de penitenciárias, o grupo contratado para o projeto do Centro Integrado de Ressocialização de Itaquitinga em PE será responsável por construir, operar, oferecer manutenção da edificação e doar ao governo o ativo imobiliário ao término da vigência do contrato. O valor acordado para a realização destes serviços equivale a uma mensalidade de R\$ 2.500,00 por preso durante 30 anos. O estado de Pernambuco divulgou que seu atual custo mensal para manter um preso no sistema equivale a R\$ 1.500,00, portanto a empresa privada está cobrando 166,67% deste valor para oferecer os serviços previstos acima. Apenas como critério de análise e comparação considerou-se que por equivalente valor, uma empresa privada teria condição de realizar os mesmos serviços para o estado de São Paulo, assim por 166,67% do atual custo mensal de um preso paulista, ou seja, 166,67% de R\$ 1.200,00 uma empresa privada poderia construir, operar, oferecer manutenção e doar ao governo paulista um presídio.

O valor adotado para a taxa de locação de penitenciária foi arbitrado dentro do conceito acima, buscando remuneração acima do mercado para que a operação seja interessante tanto ao governo como para os investidores.

### **VII.1.8 – Correções Monetárias**

Os cálculos dos indicadores de qualidade somente ofereceram resultados corretos se o poder de compra das moedas envolvidas no projeto estiver equiparado. No estudo a análise será feita na moeda reais (R\$) da base de análise (mês0), logo os valores terão o seu poder de compra ajustado para esta base, sendo utilizado como índice de inflação a previsão do IGP-M para o ano de 2009 calculada pelo Relatório Focus publicado pelo Banco Central em 17 de julho de 2009.

---

<sup>23</sup> Revista Veja em 25 de fevereiro de 2009

Considerando que cada premissa possui um comportamento específico durante o tempo, e que sofrem atualizações monetárias distintas é necessário ponderar estes comportamentos para um correto cálculo dos indicadores, portanto há dados que serão corrigidos por índices de inflação que acompanham a variação de custo do serviço ou insumo e há outras situações que são guiadas por contrato onde o critério adotado é o de costume aplicado no mercado.

A previsão e estimativa futura de um indicador de inflação são factíveis de muitos erros, pois estes números são afetados por comportamentos sociais, econômicos, culturais e financeiros no mundo. A análise de qualidade de investimento em uma penitenciária abordado neste estudo terá os seus custos corrigidos e atualizados, por indicadores como o IGP-M e o INCC. Objetivando maior clareza dos resultados convencionou-se utilizar taxas efetivas acima do IGP-M. O IGP-M utilizado é de 3,98% ao ano (a.a) equivalendo a publicação do Relatório Focus. Para a estimativa do INCC do ano de 2009 utilizou-se uma equivalência de taxas obtida pelo IGP-M e INCC acumulado de 2008, calculando o INCC ao ano efetivo acima do IGP-M sendo este o valor utilizado para o estudo de caso, uma vez que o INCC costuma ter um comportamento historicamente similar com relação ao IGP-M. Ilustrando esta explicação em números temos:

IGP-M acumulado de 2008 = 9,81% a.a.

INCC acumulado de 2008 = 11,86% a.a

INCC efetivo acima do IGP-M = 1,87% a.a

#### VII.1.8.1 – Dados sem Correção

Aquisição de terreno e contratação de serviços para obtenção de licença ambiental e elaboração de projetos são custos que normalmente possuem a suas formatações regradas por contratos. Os dados utilizados para definir a forma de pagamento destas contratações forma extraídos de negociações semelhantes verificadas no mercado, inclusive em processos para construção de penitenciária envolvendo a própria SAP. Com base nesta constatação, estes custos serão parcelados, mas não sofreram atualizações monetárias. No pagamento do terreno será adotado um sinal equivalente a 50% e mais 5 prestações sem reajuste.

As licenças ambientais e projetos legais, como de costume verificado no mercado de construção civil, terão seus pagamentos divididos em 2 vezes, sendo a primeira na elaboração

e protocolo dos projetos nos órgãos a serem aprovados e o outro pagamento quando a licença ou alvará for emitido.

Projetos básicos, como arquitetura, fundações, estrutura e instalações serão pagos através de um sinal de 25% e o restante será dividido em 3 parcelas. Esta é uma prática habitual no mercado onde ocorre um pagamento do sinal para criar um vínculo de compromisso na contratação, e os demais pagamentos são adequados a entregas do projeto sendo a última parcela na conclusão. Neste estudo considerou-se que os projetos serão elaborados em um prazo de 3 meses entendendo-se que a cada mês será entregue uma parte do escopo contratado.

Os equipamentos serão adquiridos alguns meses antes do término da obra, possibilitando que o pagamento seja dividido em algumas parcelas. Adequando-se a praxe do mercado esta compra não sofre reajuste, pois o pagamento será dividido em poucas parcelas e os produtos somente serão entregues funcionando adequadamente na quitação dos serviços.

#### VII.1.8.2 – Dados Corrigidos pelo INCC

A atualização dos custos na construção civil é necessária, os gastos com insumos e serviços são realizados durante o período de realização da obra o que origina um descolamento entre o valor planejado e o valor contratado devido à ocorrência de inflação. O orçamento global para construção da penitenciária deve acompanhar esta realidade, sendo corrigido mês a mês pelo indicador que reflete a inflação do setor, ou seja, o INCC.

#### VII.1.8.3 – Dados Corrigidos pelo IGP-M

Cada incorporadora possui um custo fixo além do custo da obra contratada. Para que a empresa tenha lucro é necessário atribuir parte deste custo aos seus produtos, criando um gasto extra por projeto denominado conta geral de administração (CGA). Este valor deve ser corrigido mensalmente por algum índice que reflita a inflação, pois é diretamente afetado por ela. No caso estudado foi utilizado o IGP-M. Os gastos com IPTU, fornecimento de água e energia são usualmente corrigidos anualmente pela inflação, sendo o IGP-M o índice mais adequado a esta realidade.

O seguro da construção do complexo prisional e a locação do presídio ao Estado serão formalizados através de contratos. Negociações como estas possuem um perfil de correções anuais pelo IGP-M para manutenção do valor da moeda, critério este adotado também neste estudo.

### **VII.1.9 – Arbitragens da tat e cop**

Sob a análise econômica do projeto o empreendimento será considerado interessante na fase de implantação, dentre outras verificações, se a sua taxa de retorno (TR) for igual ou superior à taxa de atratividade (tat), sendo neste modelo a tat efetiva acima do IGP-M arbitrada em 20,23 % a.a o que equivale a uma taxa nominal de 25% a.a..

Os parâmetros de rentabilidade de uma aplicação pré-fixada são dados pela curva de juros dos títulos da dívida do governo federal. Na Bolsa de Mercadorias e Futuros (BMF) são negociados contratos futuros de juros, depósito interbancário (DI) futuro, os quais projetam o Certificado de Depósito Interbancário (CDI) e servem de proteção (hedge) para investidores em títulos pré-fixados da dívida do governo federal, portanto a curva de juros negociados na BMF foi utilizada como fonte de informação a qual um investidor avesso ao risco tem disponibilidade de investimento.

A curva de juros dos títulos da dívida do governo federal obtida no site da BMF será utilizada como fonte para a obtenção do custo de oportunidade, pois representa um investimento de baixo risco no mercado. O duration<sup>24</sup> do projeto é de 23 anos, mas como não há projeções futuras para o ano de 2031, e a última publicada é do ano de 2017 esta data será considerada como duration. Um título pré fixado negociado em 14/jul/2009 com vencimento em 2017 apresenta rentabilidade nominal de 12,50% a.a, e considerando que a previsão de inflação para mesmo período é de 6,45% a.a. (IPCA estimado para 2017 publicado em 14/jul/2009), têm-se uma taxa efetiva de 5,68% a.a, sendo este o valor do custo de oportunidade (cop)<sup>25</sup> utilizada neste estudo.

A taxa de atratividade efetiva da operação neste estudo foi considerada no valor de 10% a.a..

---

<sup>24</sup> Termo utilizado no mercado financeiro para o prazo médio de um projeto em relação a uma taxa interna de retorno. O seu cálculo é dado pela derivada do prazo do projeto em relação à taxa de retorno restrita. Equivale ao somatório dos produtos do fluxo de caixa pelo prazo em relação ao somatório dos fluxos de caixa.

<sup>25</sup> cop = é a taxa de remuneração de um investimento de risco desprezível.

## VII.2 – Cálculos dos Indicadores que Configuram a Qualidade do Investimento

Segundo João da Rocha Lima Junior <sup>26</sup>, um investimento de base imobiliária apresenta diversos ciclos que devem ser considerados na estruturação do modelo para análise de qualidade de investimento.



Figura 60 – Ciclos de um Investimento de Base Imobiliária  
Fonte – Boletim Técnico BT/PCC/153

A implantação é a fase inicial onde todos os recursos são destinados à composição do lastro. Nesta etapa os investimentos são realizados sem a contrapartida do retorno. Após o término desta fase e conclusão da produção do empreendimento inicia-se a fase de operação. O ciclo operacional caracteriza-se pelo período em que o empreendimento deverá gerar renda sobre o padrão que foi projetado. A taxa de operação sofrerá atualização monetária, devendo ser recolhido o Fundo de Reposição de Ativos, para a manutenção da edificação evitando a depreciação do bem e garantindo o valor da receita projetada.

No ciclo de operação está contido o período de exaustão e o período de estabilização. O período de exaustão finaliza a fase de operação, sendo que ao seu término será necessário grande investimento para a reciclagem do produto. Neste modelo não há período de exaustão, pois o valor alto estipulado para o FRA busca possibilitar a reciclagem constante do imóvel, para que ao término do ciclo operacional este seja doado ao governo em condições de uso. O período de estabilização, definido como a fase de inserção do empreendimento no mercado, apesar de grande importância nos demais casos de investimento de base imobiliária deixa de existir nesta tipologia, pois logo que a penitenciária estiver pronta para operar, a realidade atual do sistema penal paulista - com falta de oferta e excesso de demanda - possibilita que a fase de operação seja iniciada já com a sua demanda total atendida, completamente inserida no seu ciclo operacional.

<sup>26</sup> Texto extraído de Boletim Técnico BT/PCC/153

De certa forma seria mais correto adotar para a análise de qualidade de investimento de base imobiliária em um empreendimento penitenciário as etapas descritas na figura 60.

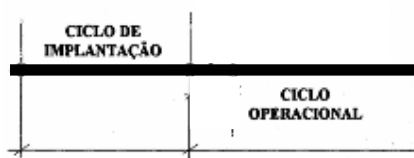


Figura 61 – Ciclo de um Empreendimento de Base Imobiliária em Penitenciária  
Fonte: Elaborado pelo autor

Com observância a teoria aplicada por João da Rocha Lima Junior<sup>27</sup> uma análise da qualidade de investimento deve oferecer ao investidor indicadores da situação ideal e do cenário com desvio, sendo verificado tanto financeiramente como economicamente.

A primeira análise a ser feita é se o empreendimento é sustentável do ponto de vista financeiro. De nada adianta a comprovação de que o empreendimento é realmente atrativo para o investidor, se não há recursos suficientes para patrociná-lo. O empreendedor deverá checar se a sua capacidade de mobilização de recursos é suficiente para financiar o projeto, tanto no cenário ideal como no desviado, estando esta constatação atendida parte-se para a análise econômica da qualidade do investimento.

No aspecto econômico, a análise dos investimentos e retornos deve apresentar padrão de qualidade aceitável dentro dos riscos que o investidor considera que o empreendimento oferece. Esta verificação é utilizada pelo investidor para confrontar e comparar com outras oportunidades abastecendo de informações que possibilitem a melhor opção dentro de uma expectativa de retorno e risco. O ganho de poder de compra dos retornos frente aos investimentos exigidos na implantação do empreendimento é medido por indicadores diferentes no ciclo de implantação e no ciclo de operação.

No ciclo de implantação a métrica de qualidade é obtida através da transformação do poder de investir do empreendedor em ativo imobiliário pronto para operar. Já na fase de operação o que é verificado é a capacidade que o empreendimento tem de pagar o custeio da sua implantação e gerar retornos. Outra análise que se faz nesta fase é a possibilidade de retomada de capacidade de investir do empreendedor após a sua imobilização no empreendimento. Na

<sup>27</sup> Texto extraído de Boletim Técnico BT/PCC/153



seqüência estes conceitos serão detalhados sendo aplicados ao caso que é o motivo deste estudo.

### **VII.2.1 – Sustentabilidade Financeira**

Uma das primeiras verificações que devem ser realizadas pelo investidor é a constatação de recursos suficientes para viabilizar uma nova penitenciária. Um investimento possui necessidades de aporte de capital de acordo com o seu cronograma de implantação. No início de uma análise para definição da escolha por se investir em um empreendimento, pesquisa-se os custos e históricos de implantação para que seja possível estimar o seu fluxo de caixa. O investidor deve verificar se consegue atender as necessidades de aportes de capital exigidos pelo empreendimento com uma folga, pois o estudo representa uma simulação da realidade podendo sofrer variações.

Como na implantação de uma nova penitenciária a fase de investimento não coincide com as receitas, o empreendedor deverá dispor do capital integral para viabilização do empreendimento, - não podendo contar com recebimentos para amenizar o fluxo de caixa - podendo obter este recurso através de financiamento bancário, emissão de títulos ou através de recursos próprios.

No caso da privatização do ativo imobiliário penitenciário como não se tem ainda a figura do investidor configurada será considerado que a capacidade de investimento no empreendimento é atendida com recursos próprios. Para melhor compreender o fluxo de caixa do investimento na fase de implantação, seguindo as diretrizes previstas no cenário referencial, são apresentadas as tabelas 05 a 11.

Na tabela 05 verifica-se o cronograma de custos referente ao pagamento do terreno, licenças e projetos. Notar que nenhum destes custos são reajustados monetariamente, pois conforme esclarecido em capítulo anterior, esta é uma premissa adotada buscando uma realidade do mercado, porém estes custos devem ser adequados a reais da base acima do IGP-M.

**Valores em 1000 R\$**

período		terreno		licença ambiental		projetos legais		demais projetos	
impl	operac.	s/ correção	Reais da base corrigido	s/ correção	Reais da base corrigido	s/ correção	Reais da base corrigido	s/ correção	Reais da base corrigido
mês	ano								
<b>TOTAL</b>		<b>(600,00)</b>	<b>(597,10)</b>	<b>(52,00)</b>	<b>(51,41)</b>	<b>(110,00)</b>	<b>(108,76)</b>	<b>(546,00)</b>	<b>(538,09)</b>
0	0	(300,00)	(300,00)	-	-	-	-	-	-
1	0	(60,00)	(59,81)	(26,00)	(25,92)	(55,00)	(54,82)	-	-
2	0	(60,00)	(59,61)	-	-	-	-	-	-
3	0	(60,00)	(59,42)	-	-	-	-	(136,50)	(135,18)
4	0	(60,00)	(59,23)	-	-	-	-	(136,50)	(134,74)
5	0	(60,00)	(59,03)	-	-	-	-	(136,50)	(134,30)
6	0	-	-	(26,00)	(25,50)	(55,00)	(53,94)	(136,50)	(133,87)
7	0	-	-	-	-	-	-	-	-
8	0	-	-	-	-	-	-	-	-
9	0	-	-	-	-	-	-	-	-
10	0	-	-	-	-	-	-	-	-
11	0	-	-	-	-	-	-	-	-
12	0	-	-	-	-	-	-	-	-
13	0	-	-	-	-	-	-	-	-
14	0	-	-	-	-	-	-	-	-
15	0	-	-	-	-	-	-	-	-
16	0	-	-	-	-	-	-	-	-
17	0	-	-	-	-	-	-	-	-
18	0	-	-	-	-	-	-	-	-
19	0	-	-	-	-	-	-	-	-
20	0	-	-	-	-	-	-	-	-
21	0	-	-	-	-	-	-	-	-
22	0	-	-	-	-	-	-	-	-
23	0	-	-	-	-	-	-	-	-
	1	-	-	-	-	-	-	-	-

Tabela 05 – Movimentação Financeira com Aquisição de Terreno, Licença Ambiental e Projetos.

**Valores em 1000 R\$**

período		custo de construção			equipamentos	
impl	operac.	produção	s/ correção	Reais da base corrigido	s/ correção	Reais da base corrigido
mês	ano					
<b>TOTAL</b>		<b>100,00%</b>	<b>(35.140,34)</b>	<b>(35.986,62)</b>	<b>(1.600,00)</b>	<b>(1.490,99)</b>
0	0	0,00%	-	-	-	-
1	0	0,00%	-	-	-	-
2	0	0,00%	-	-	-	-
3	0	0,00%	-	-	-	-
4	0	0,00%	-	-	-	-
5	0	0,00%	-	-	-	-
6	0	4,74%	(1.666,53)	(1.682,01)	-	-
7	0	4,74%	(1.666,53)	(1.684,61)	-	-
8	0	4,74%	(1.666,53)	(1.687,21)	-	-
9	0	4,74%	(1.666,53)	(1.689,81)	-	-
10	0	4,30%	(1.510,45)	(1.533,91)	-	-
11	0	4,30%	(1.510,45)	(1.536,28)	-	-
12	0	4,30%	(1.510,45)	(1.538,65)	-	-
13	0	4,30%	(1.510,45)	(1.541,02)	-	-
14	0	4,30%	(1.510,45)	(1.543,40)	-	-
15	0	4,30%	(1.510,45)	(1.545,78)	-	-
16	0	6,91%	(2.426,44)	(2.487,02)	-	-
17	0	6,91%	(2.426,44)	(2.490,86)	-	-
18	0	6,91%	(2.426,44)	(2.494,70)	-	-
19	0	6,91%	(2.426,44)	(2.498,55)	-	-
20	0	6,91%	(2.426,44)	(2.502,41)	-	-
21	0	6,91%	(2.426,44)	(2.506,27)	(800,00)	(747,31)
22	0	6,91%	(2.426,44)	(2.510,13)	(400,00)	(372,44)
23	0	6,91%	(2.426,44)	(2.514,00)	(400,00)	(371,24)

Tabela 06 – Movimentação Financeira com Pagamento de Obra e Equipamentos.

No fluxo da tabela 06 o custo de construção sofreu reajuste mensal pelo INCC, acompanhando a inflação.

Valores em 1000 R\$											
período		água / energia				IPTU				CGA	
impl	operac.	s/ correção		Reais da base corrigido	s/ correção		Reais da base corrigido	s/ correção		Reais da base corrigido	
mês	ano										
TOTAL		(34,20)		(33,49)	(16,10)		(15,82)	3.101,84		3.101,84	
0	0	-	-	-	-	-	-	-	24,00	24,00	
1	0	-	0,08	-	-	(0,70)	0,08	-	(0,70)	11,24	11,24
2	0	-	0,17	-	-	(0,70)	0,17	-	(0,70)	4,77	4,77
3	0	-	0,25	-	-	(0,70)	0,25	-	(0,69)	15,57	15,57
4	0	-	0,33	-	-	(0,70)	0,33	-	(0,69)	15,52	15,52
5	0	-	0,42	-	-	(0,70)	0,42	-	(0,69)	15,47	15,47
6	0	(1,90)	0,50	-	(1,86)	(0,70)	0,50	-	(0,69)	151,63	151,63
7	0	(1,90)	0,58	-	(1,86)	(0,70)	0,58	-	(0,68)	134,77	134,77
8	0	(1,90)	0,67	-	(1,85)	(0,70)	0,67	-	(0,68)	134,98	134,98
9	0	(1,90)	0,75	-	(1,85)	(0,70)	0,75	-	(0,68)	135,18	135,18
10	0	(1,90)	0,83	-	(1,84)	(0,70)	0,83	-	(0,68)	122,71	122,71
11	0	(1,90)	0,92	-	(1,83)	(0,70)	0,92	-	(0,68)	122,90	122,90
12	0	(1,90)	1,00	1,00	(1,90)	(0,70)	1,00	1,00	(0,70)	123,09	123,09
13	0	(1,90)	1,08	1,00	(1,89)	(0,70)	1,08	1,00	(0,70)	123,28	123,28
14	0	(1,90)	1,17	1,00	(1,89)	(0,70)	1,17	1,00	(0,70)	123,47	123,47
15	0	(1,90)	1,25	1,00	(1,88)	(0,70)	1,25	1,00	(0,69)	123,66	123,66
16	0	(1,90)	1,33	1,00	(1,88)	(0,70)	1,33	1,00	(0,69)	198,96	198,96
17	0	(1,90)	1,42	1,00	(1,87)	(0,70)	1,42	1,00	(0,69)	199,27	199,27
18	0	(1,90)	1,50	1,00	(1,86)	(0,70)	1,50	1,00	(0,69)	199,58	199,58
19	0	(1,90)	1,58	1,00	(1,86)	(0,70)	1,58	1,00	(0,68)	199,88	199,88
20	0	(1,90)	1,67	1,00	(1,85)	(0,70)	1,67	1,00	(0,68)	200,19	200,19
21	0	(1,90)	1,75	1,00	(1,85)	(0,70)	1,75	1,00	(0,68)	260,29	260,29
22	0	(1,90)	1,83	1,00	(1,84)	(0,70)	1,83	1,00	(0,68)	230,61	230,61
23	0	(1,90)	1,92	1,00	(1,83)	(0,70)	1,92	1,00	(0,68)	230,82	230,82
1		-	2,00	2,00	-	-	2,00	2,00	-	-	-

Tabela 07 – Movimentação Financeira com Pagamento de IPTU, CGA e Fornecimento de Água e Energia

Mais uma vez, os custos acima são corrigidos anualmente pela inflação. O IGP-M estimado para 2009 foi utilizado para atualizar as contas de fornecimento de água, energia, IPTU e CGA tentando atingir o valor mais verossímil possível.

Uma característica interessante deste tipo de investimento é que a fase de implantação corresponde exatamente ao momento de investimento. Com a constatação que é possível atender as necessidades financeiras do empreendimento o investidor poderá dar continuidade na análise da qualidade de investimento.

## VII.2.2 – Análise Econômica no Ciclo de Implantação

A construção de um empreendimento imobiliário oferece riscos elevados decorrentes tanto do processo de produção como da conjuntura setorial. Ao decidir por investir em empreendimentos de base imobiliária, como os riscos são altos, o investidor espera que esta aplicação apresente remuneração superior a outras opções de investimentos cujos riscos sejam desprezíveis.

Nomeando os recursos necessários para a implantação do empreendimento, aplicados a uma taxa de atratividade ( $tat$ ), de nível de exposição ( $exp_0$ ), e considerando que a transformação de

investimento em ativo imobiliário oferece riscos altos, o valor que um investidor universal avesso ao risco aceita vender o mesmo empreendimento deve ser superior a  $exp_0$ , caso contrário é mais interessante para o investidor aplicar os recursos em uma opção que ofereça risco desprezível.

A explicação acima traduz o conceito de lastro que é um indicador que deve ser observado no ciclo de implantação que mede quanto poderá ser o ganho relativo do investidor que implantou o empreendimento, observando o valor do imóvel pronto para operar. Assim têm-se:

$$\text{Lastro} = \frac{VOI_0}{EXP_0} \quad (4)$$

Onde:

$$EXP_0 = \sum_{k=0}^{pi} I_k (1 + tat)^{pi - k} \quad (5) \text{ e} \quad VOI_0 = \frac{VOI_n}{(1 + tra)^n} + \sum_{m=1}^n \frac{RODI_m}{(1 + tra)^m} \quad (6)$$

Sendo:

- $exp_0$  = nível de exposição;
- $I_k$  = cada posição de investimento medido no momento da análise;
- $tat$  = é a taxa de atratividade do período de implantação que garante ao investidor uma remuneração aceitável, caso opte por vender o ativo imobiliário ao término da construção. A  $tat$  nominal adotada foi de 25% a.a..
- $pi$  = prazo de implantação;
- $k, m$  = contador de tempo;
- $VOI_n$  = o valor que o comprador aceita pagar pelo empreendimento na data  $n$ ;
- $RODI_m$  = resultado operacional da exploração do ciclo operacional de “ $m$ ” anos;
- $n$  = ciclo operacional, horizonte de análise.
- $tra$  = é a taxa de atratividade do período de operação.

Aplicando a proposta de transformar uma penitenciária em um investimento de base imobiliária de acordo com cenário referencial obtido através de pesquisa no mercado obtêm-se:

Valores em 1000 R\$					TR = 1,55% a.m. TR efetiva = 20,23% a.a. TR nominal = 25,00% a.a.	
período		fluxo	fluxo acum.	investimento	fluxo após inv.	EXPo
impl	operac.					
mês	ano					
TOTAL						(40.366,98)
0	0	(276,00)	(276,00)	276,00	-	(392,87)
1	0	(130,00)	(406,00)	130,00	-	(182,23)
2	0	(55,54)	(461,54)	55,54	-	(76,67)
3	0	(179,72)	(641,26)	179,72	-	(244,31)
4	0	(179,14)	(820,40)	179,14	-	(239,81)
5	0	(178,56)	(998,96)	178,56	-	(235,39)
6	0	(1.746,24)	(2.745,20)	1.746,24	-	(2.266,94)
7	0	(1.552,38)	(4.297,58)	1.552,38	-	(1.984,57)
8	0	(1.554,76)	(5.852,34)	1.554,76	-	(1.957,34)
9	0	(1.557,16)	(7.409,50)	1.557,16	-	(1.930,50)
10	0	(1.413,72)	(8.823,22)	1.413,72	-	(1.725,97)
11	0	(1.415,89)	(10.239,11)	1.415,89	-	(1.702,28)
12	0	(1.418,16)	(11.657,27)	1.418,16	-	(1.679,04)
13	0	(1.420,33)	(13.077,60)	1.420,33	-	(1.655,99)
14	0	(1.422,52)	(14.500,12)	1.422,52	-	(1.633,28)
15	0	(1.424,69)	(15.924,81)	1.424,69	-	(1.610,85)
16	0	(2.290,63)	(18.215,44)	2.290,63	-	(2.550,48)
17	0	(2.294,15)	(20.509,59)	2.294,15	-	(2.515,49)
18	0	(2.297,67)	(22.807,26)	2.297,67	-	(2.480,97)
19	0	(2.301,21)	(25.108,47)	2.301,21	-	(2.446,94)
20	0	(2.304,75)	(27.413,22)	2.304,75	-	(2.413,37)
21	0	(2.995,82)	(30.409,04)	2.995,82	-	(3.089,22)
22	0	(2.654,48)	(33.063,52)	2.654,48	-	(2.695,54)
23	0	(2.656,93)	(35.720,45)	2.656,93	-	(2.656,93)

Tabela 08 – Cálculo do EXPo

Considerando que na data “n” o empreendimento não tem valor de venda, pois será doado ao governo têm-se uma adequação a fórmula do  $VOI_0$ .

$$VOI_0 = \sum_{m=1}^n \frac{ROD_i}{(1 + tra)^m} \quad (7)$$

Para o cálculo do VOI é necessário obter a receita operacional do empreendimento. Na seqüência são apresentadas as tabelas que demonstram o ciclo operacional.

O valor da receita é corrigido anualmente pelo IGP-M, mas como os recebíveis possuem periodicidade mensal, um fator “f” é aplicado a este recurso objetivando compensar a perda inflacionária. Este coeficiente equivale a 0,9509 e é obtido pela fórmula:

$$\sum_1^{12} \frac{\text{receita}}{(1+\text{inflação})^k} = 12 \times \text{receita} \times f \quad (8)$$

**Valores em 1000 R\$**

período		VOI <sub>30</sub>	exp	receita bruta : locação + manutenção			seguro		receita operacional
impl	operac.			s/ correção	locação x fator "1"	c/ correção	s/ correção	c/ correção	
mês	ano								
<b>TOTAL</b>		-	(40.366,98)	179.712,00	175.972,90	175.972,80	(1.380,00)	(1.380,00)	174.592,80
23	0	-	(40.366,98)	-	-	-	-	-	-
	1	-	-	5.990,40	5.865,76	5.865,76	(46,00)	(46,00)	5.819,76
	2	-	-	5.990,40	5.865,76	5.865,76	(46,00)	(46,00)	5.819,76
	3	-	-	5.990,40	5.865,76	5.865,76	(46,00)	(46,00)	5.819,76
	4	-	-	5.990,40	5.865,76	5.865,76	(46,00)	(46,00)	5.819,76
	5	-	-	5.990,40	5.865,76	5.865,76	(46,00)	(46,00)	5.819,76
	6	-	-	5.990,40	5.865,76	5.865,76	(46,00)	(46,00)	5.819,76
	7	-	-	5.990,40	5.865,76	5.865,76	(46,00)	(46,00)	5.819,76
	8	-	-	5.990,40	5.865,76	5.865,76	(46,00)	(46,00)	5.819,76
	9	-	-	5.990,40	5.865,76	5.865,76	(46,00)	(46,00)	5.819,76
	10	-	-	5.990,40	5.865,76	5.865,76	(46,00)	(46,00)	5.819,76
	11	-	-	5.990,40	5.865,76	5.865,76	(46,00)	(46,00)	5.819,76
	12	-	-	5.990,40	5.865,76	5.865,76	(46,00)	(46,00)	5.819,76
	13	-	-	5.990,40	5.865,76	5.865,76	(46,00)	(46,00)	5.819,76
	14	-	-	5.990,40	5.865,76	5.865,76	(46,00)	(46,00)	5.819,76
	15	-	-	5.990,40	5.865,76	5.865,76	(46,00)	(46,00)	5.819,76
	16	-	-	5.990,40	5.865,76	5.865,76	(46,00)	(46,00)	5.819,76
	17	-	-	5.990,40	5.865,76	5.865,76	(46,00)	(46,00)	5.819,76
	18	-	-	5.990,40	5.865,76	5.865,76	(46,00)	(46,00)	5.819,76
	19	-	-	5.990,40	5.865,76	5.865,76	(46,00)	(46,00)	5.819,76
	20	-	-	5.990,40	5.865,76	5.865,76	(46,00)	(46,00)	5.819,76
	21	-	-	5.990,40	5.865,76	5.865,76	(46,00)	(46,00)	5.819,76
	22	-	-	5.990,40	5.865,76	5.865,76	(46,00)	(46,00)	5.819,76
	23	-	-	5.990,40	5.865,76	5.865,76	(46,00)	(46,00)	5.819,76
	24	-	-	5.990,40	5.865,76	5.865,76	(46,00)	(46,00)	5.819,76
	25	-	-	5.990,40	5.865,76	5.865,76	(46,00)	(46,00)	5.819,76
	26	-	-	5.990,40	5.865,76	5.865,76	(46,00)	(46,00)	5.819,76
	27	-	-	5.990,40	5.865,76	5.865,76	(46,00)	(46,00)	5.819,76
	28	-	-	5.990,40	5.865,76	5.865,76	(46,00)	(46,00)	5.819,76
	29	-	-	5.990,40	5.865,76	5.865,76	(46,00)	(46,00)	5.819,76
	30	-	-	5.990,40	5.865,76	5.865,76	(46,00)	(46,00)	5.819,76

Tabela 09 – Ciclo Operacional Fluxo de Receita Bruta, Seguro e Receita Operacional.

**Valores em 1000 R\$**

período		PIS	COFINS	Contribuição Social	IRPJ	receita líquida	FRA
impl	operac.						
mês	ano						
<b>TOTAL</b>		(1.143,90)	(5.279,10)	(5.067,90)	(8.446,80)	154.655,10	(14.692,20)
23	0	-	-	-	-	-	-
	1	(38,13)	(175,97)	(168,93)	(281,56)	5.155,17	(489,74)
	2	(38,13)	(175,97)	(168,93)	(281,56)	5.155,17	(489,74)
	3	(38,13)	(175,97)	(168,93)	(281,56)	5.155,17	(489,74)
	4	(38,13)	(175,97)	(168,93)	(281,56)	5.155,17	(489,74)
	5	(38,13)	(175,97)	(168,93)	(281,56)	5.155,17	(489,74)
	6	(38,13)	(175,97)	(168,93)	(281,56)	5.155,17	(489,74)
	7	(38,13)	(175,97)	(168,93)	(281,56)	5.155,17	(489,74)
	8	(38,13)	(175,97)	(168,93)	(281,56)	5.155,17	(489,74)
	9	(38,13)	(175,97)	(168,93)	(281,56)	5.155,17	(489,74)
	10	(38,13)	(175,97)	(168,93)	(281,56)	5.155,17	(489,74)
	11	(38,13)	(175,97)	(168,93)	(281,56)	5.155,17	(489,74)
	12	(38,13)	(175,97)	(168,93)	(281,56)	5.155,17	(489,74)
	13	(38,13)	(175,97)	(168,93)	(281,56)	5.155,17	(489,74)
	14	(38,13)	(175,97)	(168,93)	(281,56)	5.155,17	(489,74)
	15	(38,13)	(175,97)	(168,93)	(281,56)	5.155,17	(489,74)
	16	(38,13)	(175,97)	(168,93)	(281,56)	5.155,17	(489,74)
	17	(38,13)	(175,97)	(168,93)	(281,56)	5.155,17	(489,74)
	18	(38,13)	(175,97)	(168,93)	(281,56)	5.155,17	(489,74)
	19	(38,13)	(175,97)	(168,93)	(281,56)	5.155,17	(489,74)
	20	(38,13)	(175,97)	(168,93)	(281,56)	5.155,17	(489,74)
	21	(38,13)	(175,97)	(168,93)	(281,56)	5.155,17	(489,74)
	22	(38,13)	(175,97)	(168,93)	(281,56)	5.155,17	(489,74)
	23	(38,13)	(175,97)	(168,93)	(281,56)	5.155,17	(489,74)
	24	(38,13)	(175,97)	(168,93)	(281,56)	5.155,17	(489,74)
	25	(38,13)	(175,97)	(168,93)	(281,56)	5.155,17	(489,74)
	26	(38,13)	(175,97)	(168,93)	(281,56)	5.155,17	(489,74)
	27	(38,13)	(175,97)	(168,93)	(281,56)	5.155,17	(489,74)
	28	(38,13)	(175,97)	(168,93)	(281,56)	5.155,17	(489,74)
	29	(38,13)	(175,97)	(168,93)	(281,56)	5.155,17	(489,74)
	30	(38,13)	(175,97)	(168,93)	(281,56)	5.155,17	(489,74)

Tabela 10 – Ciclo Operacional Fluxo de Impostos, FRA e Receita Líquida.

A taxa mensal de locação e manutenção adotada equivale a R\$ 650,00 por detento, para uma penitenciária com 768 vagas. Ao analisar os resultados identificou-se que a proposta de trabalhar com lucro presumido, ao invés de lucro real, oferece uma remuneração ao investidor mais interessante, portanto todos os impostos são calculados com base na receita bruta considerando 32% o fator que determina o lucro para o cálculo do Imposto de Renda (IR) e da Contribuição Social. O FRA é calculado sobre a receita líquida, equivalendo a 9,5% desta.

período		receita	FRA	RODi	VOIo
impl	operac.				
mês	ano	líquida			
TOTAL		154.655,10	(14.692,20)	139.962,90	47.931,01
23	0	-	-	-	-
	1	5.155,17	(489,74)	4.665,43	4.280,21
	2	5.155,17	(489,74)	4.665,43	3.926,80
	3	5.155,17	(489,74)	4.665,43	3.602,57
	4	5.155,17	(489,74)	4.665,43	3.305,11
	5	5.155,17	(489,74)	4.665,43	3.032,21
	6	5.155,17	(489,74)	4.665,43	2.781,84
	7	5.155,17	(489,74)	4.665,43	2.552,15
	8	5.155,17	(489,74)	4.665,43	2.341,42
	9	5.155,17	(489,74)	4.665,43	2.148,09
	10	5.155,17	(489,74)	4.665,43	1.970,73
	11	5.155,17	(489,74)	4.665,43	1.808,01
	12	5.155,17	(489,74)	4.665,43	1.658,72
	13	5.155,17	(489,74)	4.665,43	1.521,76
	14	5.155,17	(489,74)	4.665,43	1.396,11
	15	5.155,17	(489,74)	4.665,43	1.280,84
	16	5.155,17	(489,74)	4.665,43	1.175,08
	17	5.155,17	(489,74)	4.665,43	1.078,06
	18	5.155,17	(489,74)	4.665,43	989,04
	19	5.155,17	(489,74)	4.665,43	907,38
	20	5.155,17	(489,74)	4.665,43	832,46
	21	5.155,17	(489,74)	4.665,43	763,72
	22	5.155,17	(489,74)	4.665,43	700,66
	23	5.155,17	(489,74)	4.665,43	642,81
	24	5.155,17	(489,74)	4.665,43	589,73
	25	5.155,17	(489,74)	4.665,43	541,04
	26	5.155,17	(489,74)	4.665,43	496,37
	27	5.155,17	(489,74)	4.665,43	455,38
	28	5.155,17	(489,74)	4.665,43	417,78
	29	5.155,17	(489,74)	4.665,43	383,29
	30	5.155,17	(489,74)	4.665,43	351,64

Tabela 11 – Cálculo do VOIo

$$\text{LASTRO} = \frac{\text{VOI}}{\text{EXPo}} = \frac{47.931.010,00}{40.366.980,00} = 1,19$$

O lastro de empreender em um investimento de base imobiliária configurado em penitenciária conforme modelo proposto resultou em 1,19 os que indicam proteção ao investimento, pois a receita originada durante o ciclo operacional, remunerada a uma taxa de atratividade operacional, é 19% superior à oportunidade de investimento no início da implantação, remunerada a uma taxa de atratividade de implantação efetiva acima do IGP-M de 20,23% a.a. (= 25% a.a. nominal).

### VII.2.3 – Análise Econômica no Ciclo de Operação

No ciclo operacional o ganho de capital é medido através da taxa de retorno (TR). De acordo com João da Rocha Lima<sup>28</sup>:

“O conceito de TAXA de retorno está dentro da análise econômica e este indicador procura refletir, numa relação “caixa contra caixa”, a forma segundo a qual o poder de compra do investidor aumenta, dos INVESTIMENTOS que imobiliza no empreendimento em análise, para os RETORNOS que ele recebe.”.

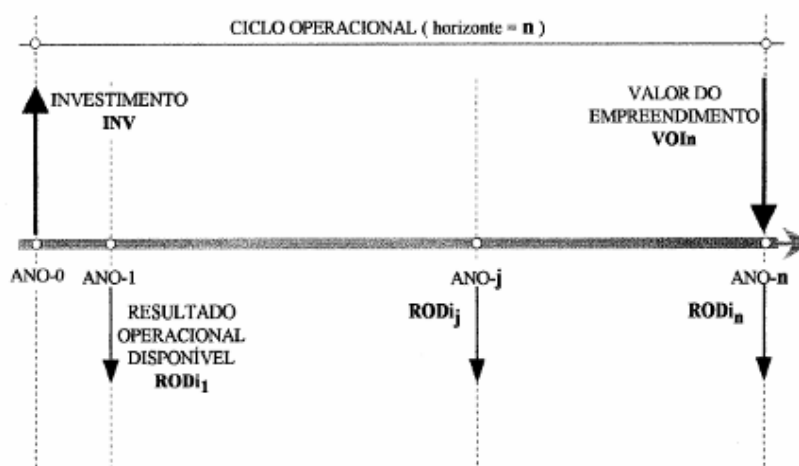


Figura 62 – Investimentos x Retorno de um Empreendimento de Base Imobiliária  
Fonte: BT/PCC/218

A figura ilustra que na análise de um investimento de base imobiliária de longa duração não se discute o ciclo de implantação sendo INV o nível de exposição do empreendedor neste momento, que no caso representa o nível de exposição EXPo. A taxa de retorno (TR) reflete, portanto, uma taxa de retorno média para todo o ciclo operacional, considerando que o retorno é composto pelo fluxo  $RODi$  recebido e do valor do imóvel em “n” representado por “VOIn”. Desta forma temos:

$$INV = \frac{VOIn}{(1+TR)^n} + \sum_{k=1}^n \frac{RODi_k}{(1+TR)^k} \quad (9)$$

Considerando que ao término do ciclo operacional o ativo imobiliário é doado ao governo elimina-se o valor de venda, “VOIn” – que corresponde a um valor que um empreendedor

<sup>28</sup> Conceito defendido no Boletim Técnico datado de 1996, O Conceito da Taxa de Retorno.



disposto a investir em reciclagem aceita pagar pelo empreendimento - a fórmula é alterada para:

$$INV = \sum_{k=1}^n \frac{RODi_k}{(1+TR)^k} \quad (10)$$

Sendo:

$INV = \exp_0$

$RODi$  = fluxo de receitas decorrentes do período operacional

$k$  = contador de tempo

$TR$  = taxa de retorno a se calcular

Valores em 1000 R\$									TR efetiva = 11,06% a.a.
período impl. operac. mês ano	RODi	fluxo	fluxo acum.	invest.	fluxo após invest.	retorno	Invest. X	$INV = \sum_{k=1}^n \frac{RODi_k}{(1+TRR)^k}$	
							Retorno		
TOTAL	139.962,90	99.595,92		40.366,98		(139.962,90)	(99.595,92)	(0,00)	
23 0	-	(40.366,98)	(40.366,98)	40.366,98	-	-	40.366,98	40.366,98	
1	4.665,43	4.665,43	(35.701,55)	-	4.665,43	(4.665,43)	(4.665,43)	(4.200,78)	
2	4.665,43	4.665,43	(31.036,12)	-	9.330,86	(4.665,43)	(4.665,43)	(3.782,41)	
3	4.665,43	4.665,43	(26.370,69)	-	13.996,29	(4.665,43)	(4.665,43)	(3.405,71)	
4	4.665,43	4.665,43	(21.705,26)	-	18.661,72	(4.665,43)	(4.665,43)	(3.066,53)	
5	4.665,43	4.665,43	(17.039,83)	-	23.327,15	(4.665,43)	(4.665,43)	(2.761,12)	
6	4.665,43	4.665,43	(12.374,40)	-	27.992,58	(4.665,43)	(4.665,43)	(2.486,13)	
7	4.665,43	4.665,43	(7.708,97)	-	32.658,01	(4.665,43)	(4.665,43)	(2.238,53)	
8	4.665,43	4.665,43	(3.043,54)	-	37.323,44	(4.665,43)	(4.665,43)	(2.015,59)	
9	4.665,43	4.665,43	1.621,89	-	41.988,87	(4.665,43)	(4.665,43)	(1.814,85)	
10	4.665,43	4.665,43	6.287,32	-	46.654,30	(4.665,43)	(4.665,43)	(1.634,10)	
11	4.665,43	4.665,43	10.952,75	-	51.319,73	(4.665,43)	(4.665,43)	(1.471,36)	
12	4.665,43	4.665,43	15.618,18	-	55.985,16	(4.665,43)	(4.665,43)	(1.324,82)	
13	4.665,43	4.665,43	20.283,61	-	60.650,59	(4.665,43)	(4.665,43)	(1.192,88)	
14	4.665,43	4.665,43	24.949,04	-	65.316,02	(4.665,43)	(4.665,43)	(1.074,07)	
15	4.665,43	4.665,43	29.614,47	-	69.981,45	(4.665,43)	(4.665,43)	(967,10)	
16	4.665,43	4.665,43	34.279,90	-	74.646,88	(4.665,43)	(4.665,43)	(870,79)	
17	4.665,43	4.665,43	38.945,33	-	79.312,31	(4.665,43)	(4.665,43)	(784,06)	
18	4.665,43	4.665,43	43.610,76	-	83.977,74	(4.665,43)	(4.665,43)	(705,97)	
19	4.665,43	4.665,43	48.276,19	-	88.643,17	(4.665,43)	(4.665,43)	(635,66)	
20	4.665,43	4.665,43	52.941,62	-	93.308,60	(4.665,43)	(4.665,43)	(572,36)	
21	4.665,43	4.665,43	57.607,05	-	97.974,03	(4.665,43)	(4.665,43)	(515,35)	
22	4.665,43	4.665,43	62.272,48	-	102.639,46	(4.665,43)	(4.665,43)	(464,03)	
23	4.665,43	4.665,43	66.937,91	-	107.304,89	(4.665,43)	(4.665,43)	(417,81)	
24	4.665,43	4.665,43	71.603,34	-	111.970,32	(4.665,43)	(4.665,43)	(376,20)	
25	4.665,43	4.665,43	76.268,77	-	116.635,75	(4.665,43)	(4.665,43)	(338,74)	
26	4.665,43	4.665,43	80.934,20	-	121.301,18	(4.665,43)	(4.665,43)	(305,00)	
27	4.665,43	4.665,43	85.599,63	-	125.966,61	(4.665,43)	(4.665,43)	(274,62)	
28	4.665,43	4.665,43	90.265,06	-	130.632,04	(4.665,43)	(4.665,43)	(247,27)	
29	4.665,43	4.665,43	94.930,49	-	135.297,47	(4.665,43)	(4.665,43)	(222,65)	
30	4.665,43	4.665,43	99.595,92	-	139.962,90	(4.665,43)	(4.665,43)	(200,47)	

Tabela 12 – Cálculo do Investimento, Retorno e Taxa de Retorno

No caso estudado a TR apresenta um resultado aceitável, sendo superior a cop e a tat de operação. A taxa de atratividade do ciclo operacional foi arbitrada em 10,00% a.a. efetiva, acima do IGP-M e a cop corresponde ao CDI no duration do projeto, ou seja, em 2017 e está estimada em 12,50% a.a., equivalendo a uma taxa efetiva de 5,68% a.a. calculado pela inflação deste período que é estimada em 6,45% a.a.. A análise positiva referente ao retorno

financeiro oferecido pelo investimento varia de acordo com o entendimento que cada empreendedor tem da relação risco x retorno, assim esta leitura pode ser diferente caso a caso.

Um investidor ao analisar a qualidade de um investimento compara-o a diferentes empreendimentos de longo prazo de maturação sendo, portanto, necessário observar outros indicadores além da taxa de retorno. Isto ocorre, pois o comportamento dos retornos pode ocorrer de formas distintas em cada empreendimento conforme demonstrado no gráfico 09.

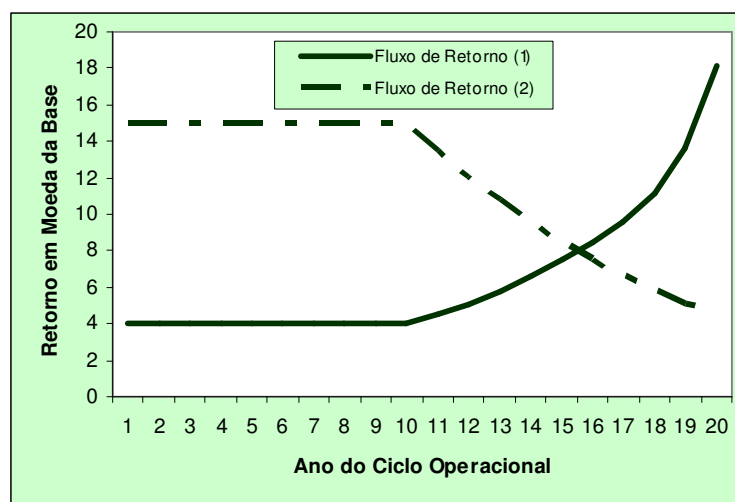


Gráfico 09 – Possíveis Comportamentos de Retornos nos Empreendimentos

Fonte: Análise Econômica de Empreendimentos de Longo Prazo de maturação – Indicadores Avançados para Análise de Qualidade de Investimento – João da Rocha Lima, 2001.

Segundo João da Rocha Lima Junior<sup>29</sup> apesar da taxa de retorno ser equivalente em alguns empreendimentos é necessário observar a evolução deste indicador observando a sua maturação, ou seja, o prazo que a TR demora a se encontrar próxima do nível máximo. Assim para um mesmo padrão de risco, a opção por um empreendimento que repõe mais rapidamente a capacidade de investir é aconselhável para um cenário de aumento dos juros do mercado, e quando a expectativa é de queda, os fluxos mais lentos são mais aconselháveis. A formatação da curva da taxa de retorno, observa a taxa de retorno durante todo o ciclo

$$INV = \sum_{k=1}^n \frac{RODi_k}{(1+TR)^k} \quad (10)$$

<sup>29</sup> Conceito defendido no Boletim Técnico datado de 1998, Formatação da Taxa de Retorno em Empreendimentos de Base Imobiliária.

operacional, considerando que quando o investidor estiver no momento “k” levará em conta os investimentos e retorno que já tiver movimentado.

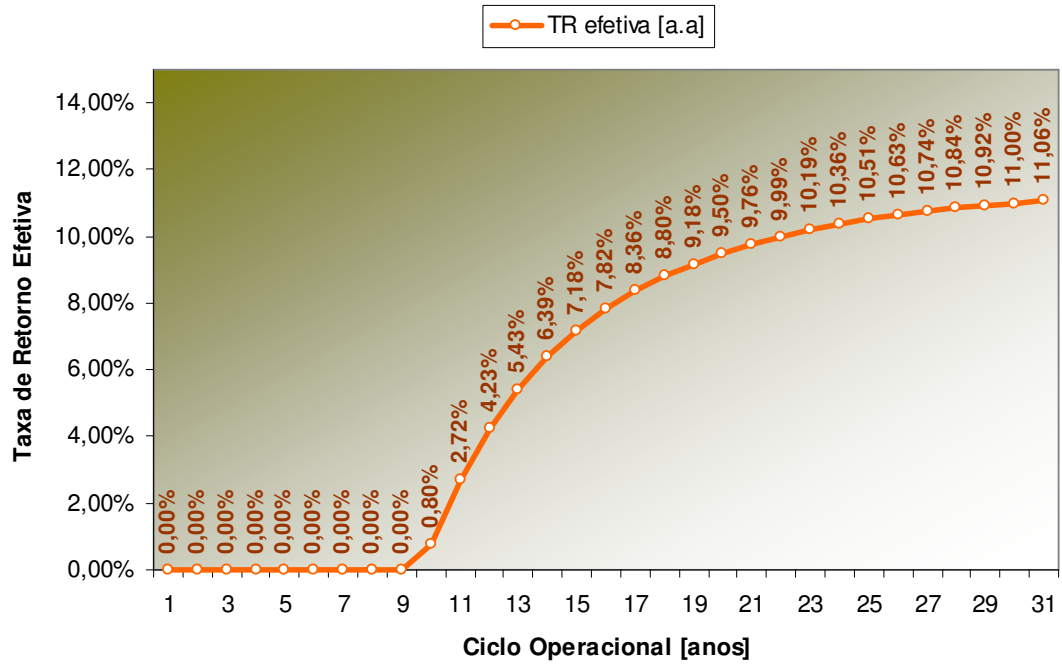


Gráfico 10 – Evolução da TR no Ciclo Operacional

## VIII - ANÁLISE DE SENSIBILIDADE

O estudo de caso estudado neste capítulo relaciona-se a um cenário específico que tenta aproximar-se o máximo da realidade. Apesar de grande pesquisa é muito difícil atingir a precisão e considerando as distorções que possam ocasionalmente ocorrer, toda análise de qualidade de investimento deve estudar as oscilações de suas premissas buscando resguardar o investidor de várias situações, possibilitando a compreensão do comportamento do empreendimento. A qualidade do investimento foi verificada através da oscilação no padrão de qualidade da obra civil de um presídio (área construída), variação do número de vagas, da lotação, do preço do terreno, custo de construção, prazo de obra, valor da taxa de locação, valor do seguro da construção, expo e RODi.

Adotou-se que na terceirização da construção de penitenciárias, o governo passaria a exigir mais qualidade nas edificações e, portanto o caso foi estruturado em uma penitenciária masculina, mas com os atributos e relação área/preso equivalente ao modelo feminino. Considerando que esta hipótese demore a se consolidar ou que não ocorra é interessante verificar o comportamento das taxas de retorno se a penitenciária fosse construída nos padrões exigidos hoje pela SAP.

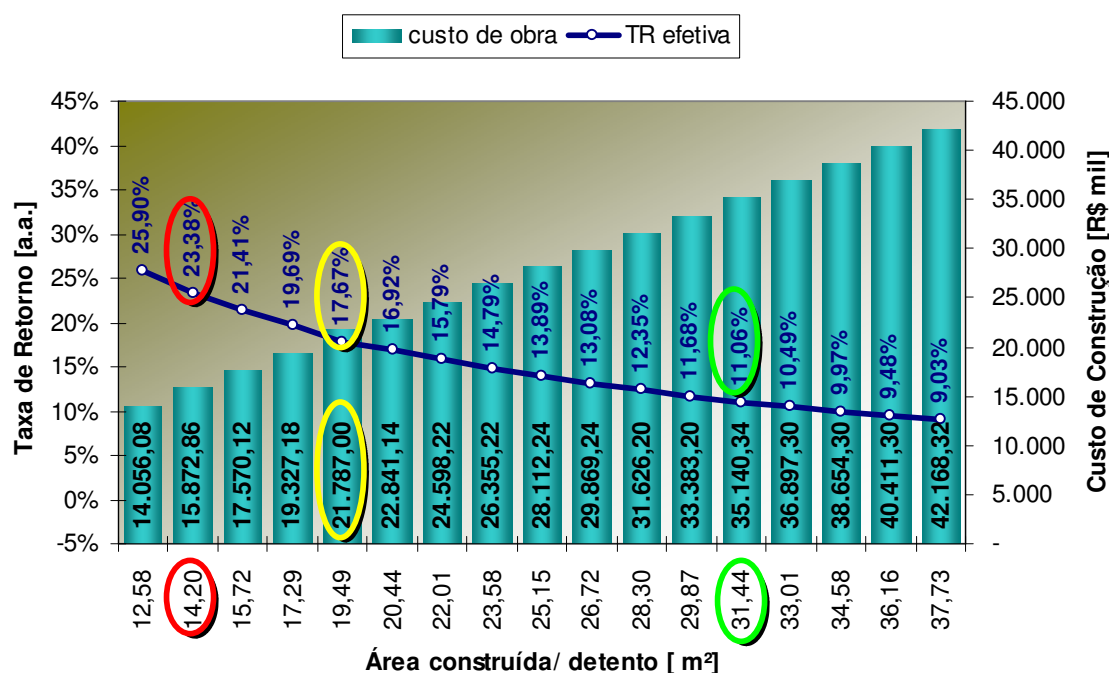


Gráfico 11 – Variação da Qualidade da Edificação ( área construída/detento) x TR

Um dado positivo corresponde ao aumento considerável nas taxa de retorno caso o governo não exija mudanças nos parâmetros de qualidade arquitetônica da edificação. Observa-se que a TR efetiva acima do IGP-M passa de 11,06 a.a. (dados circulado em verde) para 17,67% (dados circulados em amarelo) se os gastos com a construção forem equivalentes aos atuais para uma penitenciária masculina, ou seja, caso o projeto para penitenciárias masculinas não fosse alterado. O interessante é que a TR poderia chegar a 23,38% a.a. (dados circulados em vermelho) caso o investidor mantivesse o custo de construção/m<sup>2</sup> médio em torno de R\$1.455,33 e o governo exigisse a relação atual de área por detento, ou seja, 14,20. Este é um indicador favorável, pois atualmente não há pronunciamento da SAP solicitando a melhoria da edificação. Esta hipótese foi utilizada prevendo uma melhoria nas edificações conforme já esclarecido no capítulo III.

Outro tema que deve ser observado é o porte do presídio, ou seja, a capacidade de encarceramento que o presídio comporta. O estudo de unidades com maior ou menor número de vagas foi realizado, considerando neste caso que uma construção que abriga mais presos deve possuir maior área construída. Ao analisar o gráfico 12 percebe-se que quanto maior a lotação, mais interessante é o investimento. Desta forma seria uma opção, o empreendedor considerar construir unidades com maior número de vagas, pois além de obter taxas de retorno mais atrativas também contribuem para resultados mais rápidos na redução do problema de superlotação. Uma opção para viabilizar unidades prisionais com maior número de vagas, sem infringir os limites máximos determinado pela CNPCP<sup>30</sup>, pode ser baseada na proposta da PPP em MG que projetou um conglomerado de penitenciárias com um centro único de abastecimento. Este modelo concentra cozinha, lavanderia e administração em um centro único para todas as penitenciárias respeitando a capacidade máxima de vagas em cada unidade.

Em entrevista ao ex-secretário de Segurança do Estado de São Paulo, Nagashi Furukawa, ele argumentou que em uma penitenciária projetada para abrigar 768 presos é aceitável uma população de até 1.100 criminosos. Esta informação somada ao problema atual de superlotação gera um entendimento que principalmente no início do processo de terceirização os presídios serão pressionados a abrigarem mais detentos do que foram projetados. O gráfico 13 apresenta o aumento das taxas de retorno considerando esta informação.

---

<sup>30</sup> A capacidade de vagas por tipo de estabelecimento penitenciário é determinado no Manual – Diretrizes Básicas para Construção, Ampliação e Reforma de estabelecimentos Penais publicado pelo CNPCP.

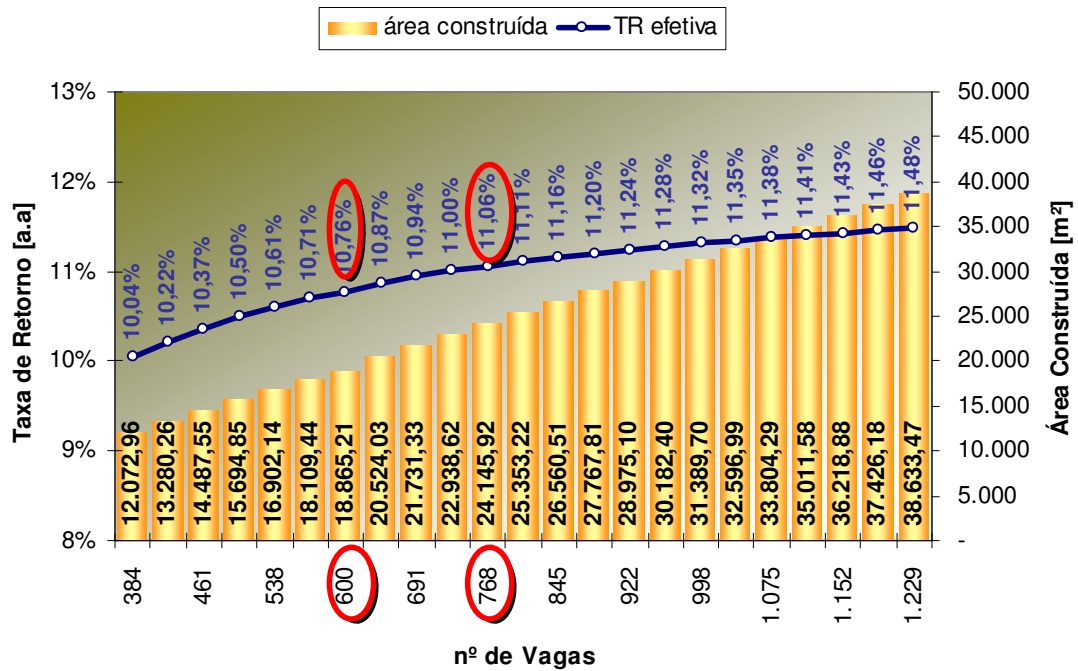


Gráfico 12 – Tamanho e Lotação de um Presídio x Taxas de Retorno

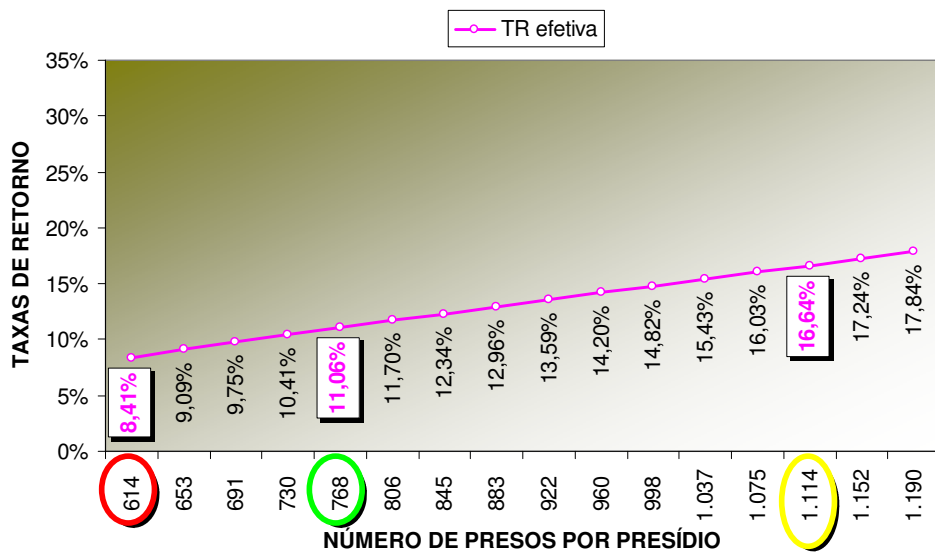


Gráfico 13 – Quantidade de Presos em um Presídio de Lotação Equivalente a 768 x Taxas de Retorno

Apesar das taxas de retorno registrarem valores mais altos caso a penitenciária opere com lotação acima do projetado, este assunto deve ser estudado com cuidado. Uma alternativa é prever em contrato, um limite para a lotação, pois não se pode ignorar que um maior número de presos origina maior desgaste na edificação e maior dificuldade no controle da segurança. Assim um ganho obtido pelo aumento da receita bruta pode ser sensivelmente reduzido pelas despesas com manutenção além de favorecer a ocorrência de motins e rebeliões. No gráfico

13 está destacado em vermelho a lotação da penitenciária feminina, em verde a lotação adotada neste estudo, em amarelo a lotação tolerada segundo o secretário de 1110 presos.

A oscilação que o preço de locação impõe as taxa de retorno é essencial à análise do investimento. Recentemente foram contratadas empresas privadas para construir, operar e oferecer manutenção em presídios em MG e PE, sendo estas negociações ótimas referências para balizar o preço de manutenção e locação deste estudo. Em PE onde o governo gasta mensalmente R\$ 1.500,00/detento com operação e manutenção dos presídios, a iniciativa privada irá cobrar R\$ 2.500,00 durante 30 anos para construir, operar e manter um presídio. Esta relação será utilizada como parâmetro na formatação do preço proposto desta monografia, portanto, por analogia, o valor cobrando pela locação e manutenção de uma penitenciária somado ao gasto atual por detento/mês não deverá ultrapassar 67% dos atuais gastos por detento mensal.

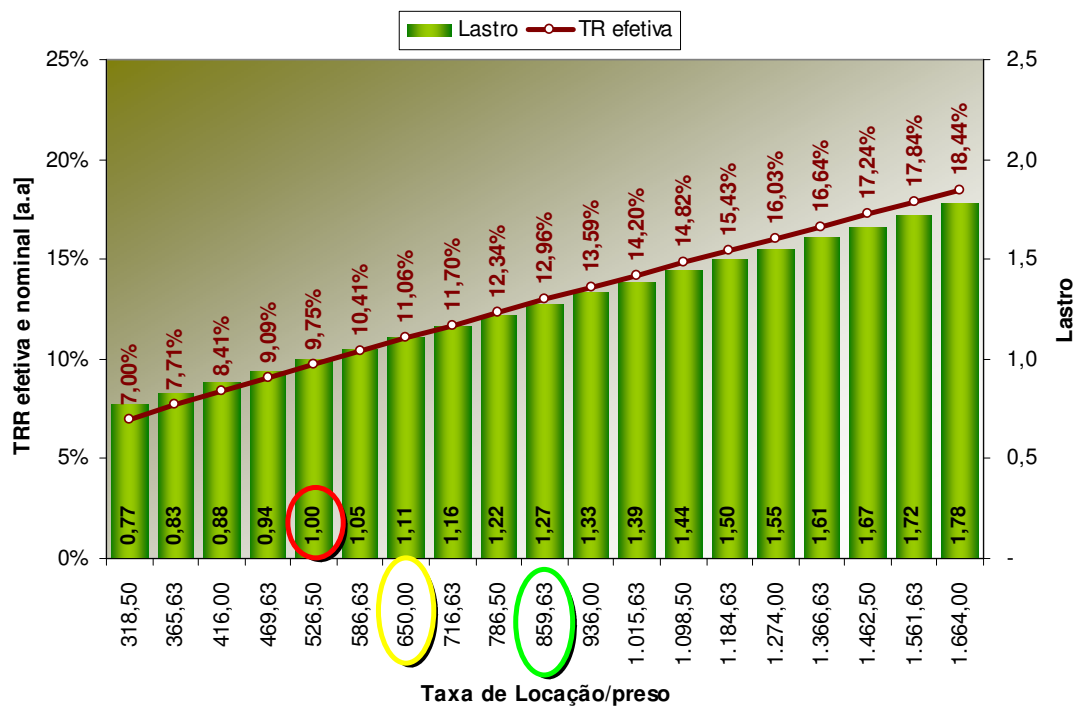


Gráfico 14 – Valor da Locação x TR e Lastro

No gráfico 14 em vermelho foi destacado a situação em que o empreendimento não é viável, pois o lastro limitará o investimento, em amarelo está marcada a situação originada das premissas adotadas no estudo e em verde a taxa máxima de locação e manutenção que poderia ser cobrada do governo de São Paulo, utilizando os parâmetros explicados acima.

Ao analisar a variação que o RODi impõe às taxas de retorno do investimento observa-se um comportamento muito próximo ao gráfico 14. Isto ocorre, pois um grande volume das despesas operacionais são derivadas da receita, estando fora deste cenário apenas o custo com seguro. Assim tanto o FRA, como os impostos representam uma porcentagem da receita desta forma variando o valor da taxa de locação ou do RODi o comportamento da taxa de retorno fica muito similar. Veja no gráfico 15.

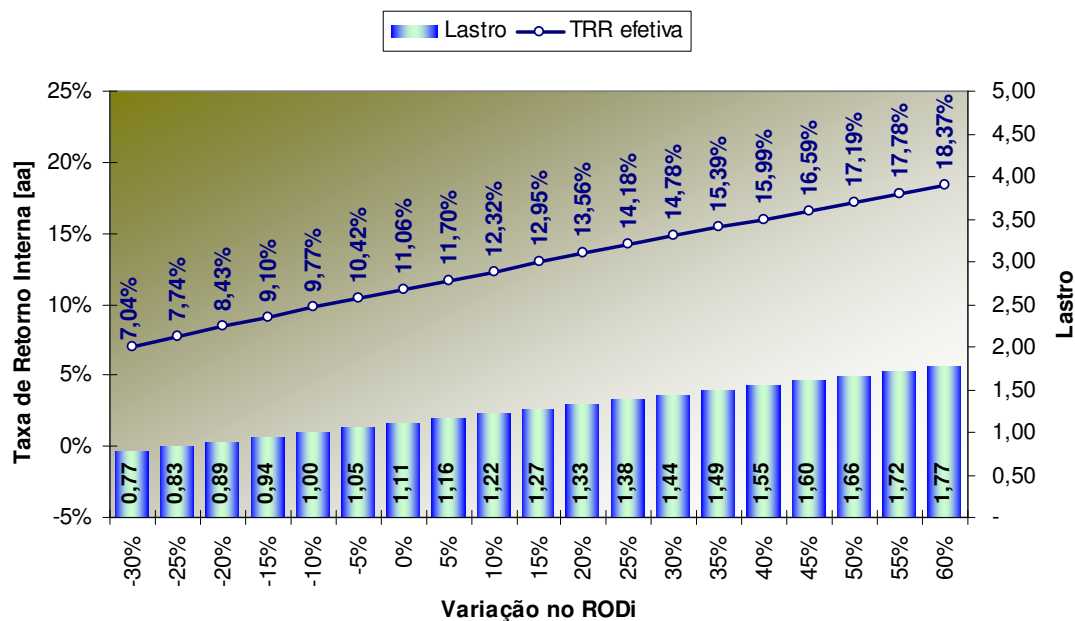


Gráfico 15 – Valor do RODi x TR e Lastro

A análise do custo do terreno comprovou que esta variável tem um comportamento quase inelástico no projeto devido a sua proporção comparado ao demais custo do projeto. Isto gera um ganho no processo, pois o preço do terreno poderá ser majorado em até 500% ainda originando investimentos lucrativos, permitindo à iniciativa privada adquirir lotes a custos mais altos, possibilitando concretizar mais negócios. O gráfico 16 demonstra o comportamento da taxa de retorno e lastro com relação à variação do custo do terreno.

O aumento ou redução no custo da construção do presídio influencia diretamente nas taxas de retorno, assim quando é estimulado um aumento de 10% no custo da obra as taxas de retorno aumentam quase na mesma proporção (ver gráfico 17). A possibilidade de desenvolver projetos mais econômicos, a experiência construtiva, a negociação com fornecedores e a vantagem de possuir um volume alto de empreendimentos possibilita a iniciativa privada trabalhar com custos de construção melhor que o proposto no caso, mas a análise conservadora é válida proporcionando uma margem de segurança no estudo.



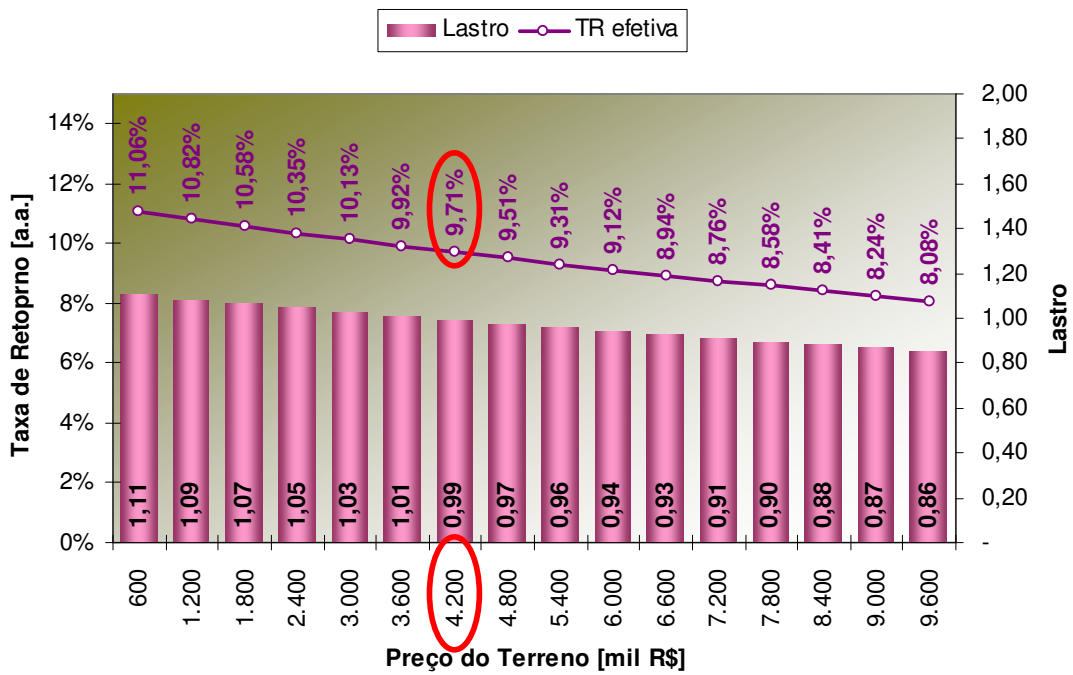


Gráfico 16 – Variação do Custo do Terreno x Taxa de Retorno e Lastro

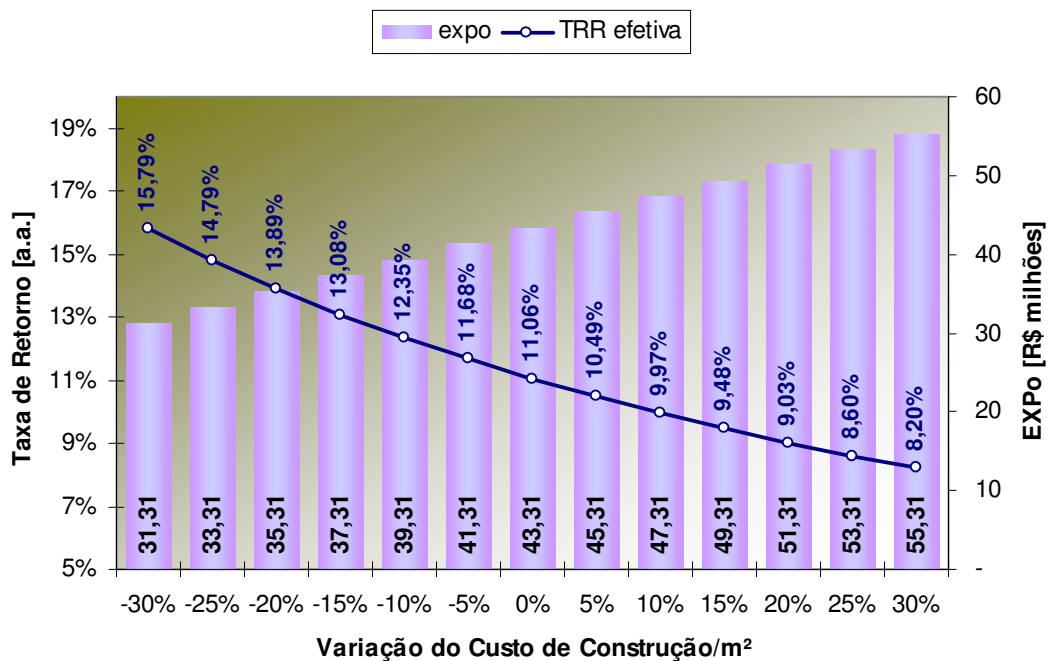


Gráfico 17 – Variação do Custo de Construção Civil x Taxa de Retorno e EXPo.

O prazo de obra é um dado crítico do projeto, pois com um atraso superior a 9 meses, a taxa de retorno ficará abaixo da taxa de atratividade proposta (10% a.a. efetiva) e o lastro do empreendimento resultará em menor que 1(um).

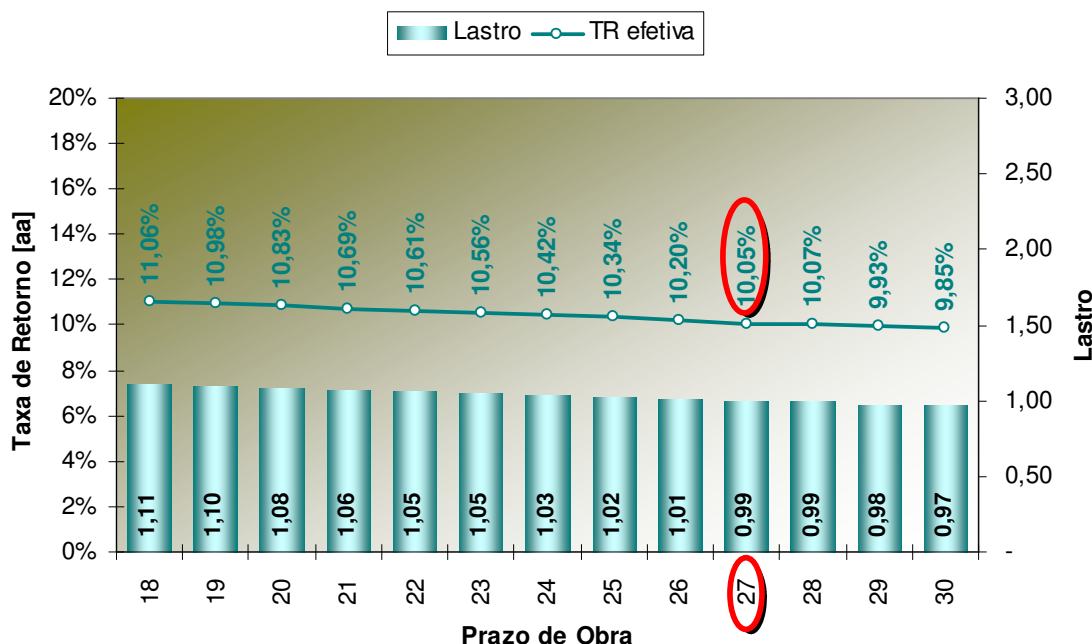


Gráfico 18 – Variação do Prazo de Obra x Taxas de Retorno e Lastro

Apesar da Lasry Corretora apresentar estimativa de orçamento de seguro patrimonial para a edificação de uma penitenciária, esta não incluiu a cobertura adicional de tumultos e roubo. O motivo para esta exclusão foi a falta de informações e experiência anteriores na elaboração e contratação de uma cobertura deste tipo para presídios, ou edificação que apresente risco similar. Segundo informações de empresas especializadas poderá haver dificuldade na obtenção de uma companhia nacional propensa a oferecer este adicional. Apesar destas coberturas não serem atribuídas à responsabilidade do investidor, seria interessante que esta análise fosse realizada quando houvesse dados mais precisos, pois dependendo do comportamento desta variável talvez seja interessante a iniciativa privada assumir este risco.

A variação do valor que o empreendedor está disposto a vender o ativo imobiliário no final do ciclo de implantação é influenciada por qualquer alteração na economia. Desta forma oscilações no custo de obra, custo de mão de obra, cargas tributárias e taxa de juros do mercado podem levar o investidor a exigir maior ou menor valor pelo imóvel com diferentes taxas de retorno. Uma alteração do valor da  $exp_0$  influencia de forma significativa na avaliação da qualidade do investimento proposto. No gráfico 19 esta distorção é estudada, identificando em verde a situação do cenário referencial e em vermelho o limite tolerado.

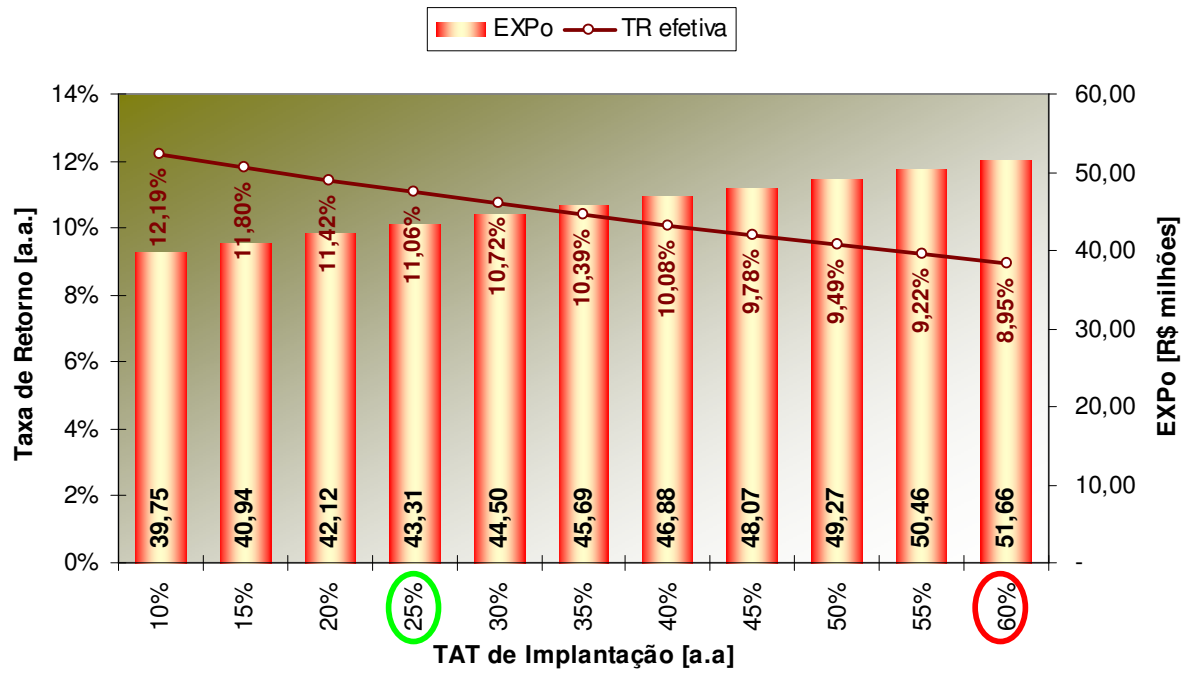


Gráfico 19 – Variação do EXPo x TR e Lastro

A análise de sensibilidade considerando a variação da cop versus o IGP-M e o INCC não é realizada, pois estes índices sendo indicadores de inflação possuem suas variações seguindo um mesmo comportamento.

## **IX - CONSIDERAÇÕES FINAIS**

O presente trabalho discutiu o sistema prisional paulista abrangendo o envolvimento da iniciativa privada na incorporação, arrendamento e manutenção do ativo imobiliário ao governo. Através dos diversos capítulos foram detalhadas as características necessárias para desenvolver um projeto de uma penitenciária de forma a garantir um retorno financeiro dentro das expectativas do investidor e uma edificação eficiente tanto do ponto de vista de estrutura civil como de operação.

A vantagem em terceirizar esta atividade é percebida tanto para a iniciativa privada como para o governo. Os benefícios que contribuem para o ingresso de empresas particulares nesta proposta são basicamente econômicos e de mercado. A opção de se investir na incorporação e locação de uma penitenciária para o governo, oferece ao investidor, a oportunidade de diversificar o seu portfólio dentro de um nicho de mercado que possui uma demanda não atendida. A constatação do processo de superlotação nos estabelecimentos penais configura um cenário promissor para a exploração de empreendimentos de base imobiliária neste setor. Como atualmente não há o envolvimento da iniciativa privada nesta atividade, a empresa que for pioneira terá a vantagem de adquirir know how tendo a oportunidade de consolidar-se como líder neste segmento.

Quando analisada a relação risco do empreendimento x retorno, há características que consolidam a proposta como interessante ao investidor. Primeiramente, como o locatário, no caso o governo, se envolve desde a concepção do produto, o risco de vacância é muito baixo, pois o empreendimento será desenvolvido com total aval e aprovação do estado, adequando-se a demanda que o estado possui. Os contratos de parceria público-privado com longo prazo de duração, em torno de 30 anos, garantem ao investidor um cliente com um histórico de bom pagador por um longo período. Outro aspecto, é que o problema de superlotação - os presídios paulistas possuem em média 1,7 vezes mais detentos do que a lotação das unidades - origina um cenário atual e futuro de vacância nula, possibilitando receita máxima ao empreendedor durante longo prazo.

O modelo econômico proposto se mostrou sustentável, pois garantiu ao investidor taxas de retorno equivalentes às toleráveis atualmente para empreendimentos imobiliários de curto

prazo e superiores aquelas de longo prazo. As análises de sensibilidade puderam esclarecer que distorções nas premissas que se relacionam aos assuntos que os investidores em Real Estate não dominam, não comprometem suficientemente a análise da qualidade do investimento para inviabilizar o projeto.

Não se observa complexidade técnica na elaboração do projeto ou construção de um estabelecimento penal, destacando que empresas que atuam com incorporação e construção civil teriam capacidade de desenvolver atividades neste setor sem a necessidade de grandes investimentos em treinamentos, desenvolvimentos de novas tecnologias e adaptações na estrutura da empresa.

Pode-se concluir que analisando o lado do investidor com relação ao mercado e aspectos econômicos, a construção e exploração de uma penitenciária como um investimento de base imobiliária é uma boa oportunidade de diversificação de investimentos, pois apresenta remuneração com boa relação risco x retorno e o mercado atual encontra-se ineficiente, possuindo enorme demanda por vagas e carência de recursos para viabilizar novas penitenciárias.

Apesar da terceirização do ativo imobiliário penitenciário gerar um valor de locação e manutenção a ser pago mensalmente, com taxa provavelmente superior ao custo de captação que o Estado teria para viabilizar obra equivalente, a proposta é interessante ao governo, pois oferece a opção de isentar-se da manutenção da edificação e de diluir o custo de construção durante 30 anos com a transferência do imóvel para o órgão público ao término do contrato. Esta situação poderia gerar a interpretação que o governo somente estaria financiando a longo prazo a construção, no entanto esta análise é inadequada uma vez que, repassar estas atribuições para a iniciativa privada agrega muitos benefícios, somando qualidade e eficiência ao processo.

Apesar de na execução orçamentária prevista no PPA o governo se comprometer com a construção de um número significativo de novas unidades penais, a gestão burocrática e falta de recursos do Estado acaba por aprovar o empenho de poucas unidades, constatando-se escassez de verba para minimizar o problema de superlotação das penitenciárias. Conclui-se que o envolvimento do setor privado neste mercado, representa uma alternativa para reduzir a escassez de recursos para viabilizar a construção de novos presídios. Por outro lado, a verba

que anteriormente era destinada à construção de novos estabelecimentos penais poderá ser direcionada para obras de assistencialismo à população mais carente, que possuem maior repercussão na sociedade contribuindo para uma avaliação positiva do governante. É revoltante constatar que o custo de uma residência popular – em torno de R\$ 36.450,00<sup>31</sup> - é menor que o custo de construção de 01 vaga em um presídio – R\$ 41.773,17 (ver capítulo III). Esta relação demonstra que os recursos destinados para as construções de unidades prisionais, apesar de insuficientes para resolver os problemas do setor são relevantes, sendo que o governo poderia destiná-lo para outras finalidades sem que o sistema prisional ficasse desamparado, caso o modelo proposto nesta monografia fosse implantado.

A terceirização contribui com processos mais transparentes, bem estruturados e eficientes, pois o governo passará a atuar apenas como auditor e fiscalizador, evitando o atual conflito de interesses decorrentes de o estado estar envolvido em planejamento, execução, auditoria e fiscalização. Esta situação também possibilita uma redução no quadro de funcionários garantindo economia com folha de pagamento de pessoal e diminuição dos gastos públicos.

Também foi discutido que o governo ao repassar esta responsabilidade às empresas privada ganha competência e agilidade na negociação e compra de lotes, aprovação de projetos e obtenção de licenças ambientais. O capitalismo contribuirá para uma tendência de se melhorar a qualidade dos projetos arquitetônicos e conseqüentemente a qualidade de vida do detento, possibilitando uma reabilitação mais eficiente e diminuição da taxa de reincidência, o que contribui substancialmente para redução das lotações nos estabelecimentos prisionais.

Ressalta-se que isentando o governo pela responsabilidade das obras e construções no sistema penitenciário, ocorre um excedente de mão de obra que pode ser destinado à administração das Instituições e manutenção dos reais objetivos de uma penitenciária.

Existem outras maneiras eficientes da iniciativa privada contribuir para a melhoria do sistema prisional do estado. No capítulo V estas propostas foram apresentadas e é possível identificar contribuições muito preciosas para o governo, mas a grande vantagem deste modelo está na simplicidade do processo. Esclarecendo a afirmação anterior, o investidor interessado em

---

<sup>31</sup> Considerando o (Custo Unitário Básico) CUB de dezembro de 2008 de R\$ 814,00, publicado pelo (Sindicato da Construção Civil de Grandes Estruturas no Estado de São Paulo) Sinduscon / SP para habitações populares e que uma residência desta tipologia possua uma metragem aproximada de 45m<sup>2</sup>, pode-se adotar que o custo total para construção de uma moradia popular é de aproximadamente R\$ 36.450,00.

incorporar e locar um presídio para o governo, não precisará ter conhecimento ou se envolver com a administração deste, que caracteriza-se por uma gestão complexa, complicada e única. Este diferencial possibilita que empreendedores de Real Estate sintam-se mais facilmente atraídos por esta proposta, possibilitando a edificação de muito mais penitenciária do que se o governo incentivasse a participação da iniciativa privada somente se ela incorporasse e operasse o presídio conjuntamente.

Para finalizar esta análise, é importante destacar que a terceirização originaria um ambiente melhor de trabalho e moradia dentro das penitenciárias resultado de uma melhor qualidade da manutenção e reparos da edificação, possibilitando minimizar problemas como instalações precárias, danos estruturais nas construções, mobiliários danificados, falta ou inoperância de equipamentos de segurança, médicos, odontológicos, culinários, e insuficiência de áreas de lazer, estudo e trabalho.

Mas basicamente a grande contribuição deste estudo à sociedade é incentivar a introdução de um novo agente no organograma do sistema prisional buscando com isto agilizar e facilitar o aumento do número de estabelecimentos penais, o que contribuiria para redução dos índices de lotação nas Instituições, possibilitando melhor assistencialismo ao preso e encarcerar mais sentenciados, originando cidades mais seguras e menos violentas.

## **X – BIBLIOGRAFIA**

AMERICAN CORRECTIONAL ASSOCIATION STANDARDS AND ACCREDITATION DEPARTMENT, Consultant Manual, USA, Washington, 2008, 35pg.

BRASIL, Decreto nº 6.049 de 27 de fevereiro de 2007, Aprova o Regulamento Penitenciário Federal.

BRASIL, Decreto nº 6.061 de 15 de março de 2007, Aprova a Estrutura Regimental e o Quadro Demonstrativo dos Cargos em Comissão e das Funções Gratificadas do Ministério da Justiça, e dá outras providências.

BRASIL, Lei 07.210 de 11 de julho de 1984, Institui a Lei de Execução Penal.

BRASIL, Lei Complementar nº 959 de 13 de agosto de 2004, Dispõe sobre a reestruturação da carreira de Agente de Segurança Penitenciária, e dá providências correlatas.

BRASIL, Lei nº 08.666 de 21 de junho de 1993, Institui normas para licitações e contratos da Administração Pública e dá outras providências, 52 pgs.

BRASIL, Lei nº 08.987 de 13 de fevereiro de 1995, Dispõe sobre o regime de concessão e permissão da prestação de serviços públicos previsto no artigo 175 da Constituição Federal, e dá outras providências.

BRASIL, Lei nº 11.079 de 30 de dezembro de 2004, Institui normas gerais para licitação e contratação de parceria público-privada no âmbito da administração pública.

BUENO SÉRGIO, RS quer usar PPP para construção de cinco presídios, Jornal Valor Econômico, SP, 16/06/2009.

CABRAL, SANDRO, Organizing Prisons Through Public-Private Partnerships: Evidence from Brazil, France and the United States, Universidade Federal da Bahia e Universidade da Paris I-Sorbonne, 18pg.



CAROLINA MANDL, Pernambuco Lança PPP para Construir Presídio, *Jornal do Comercio*, PE, 11/01/2008.

CÉSAR FELÍCIO, Aécio assina PPP para construção de penitenciária, *Jornal Valor Econômico*, SP, 17/06/2009.

COMMISSION ON ACCREDITATION FOR CORRECTIONS, *Agency Manual of Accreditation Policy and Procedure*, 1984, 108pg.

DOU, Resolução nº 14, de 11 de novembro de 1994 - As Regras Mínimas para o Tratamento do Preso no Brasil.

EDMUNDO OLIVEIRA – Presidente do Conselho Nacional de Política Criminal e Penitenciária – Resolução Nº 14 – Regras Mínimas para o Tratamento do Preso no Brasil, São Paulo, SP, 1994, 9 pg.

FERREIRA, LUIZ FRANCISCO ROGÉ, *Manual de Gestão de Renda Fixa*, Artmed Editora, Porto Alegre – RS, 2004, 216 pg.

FOUCAULT, Michel. *Vigiar e Punir. História da violência nas prisões*. 33ª ed. Tradução de Raquel Ramallete. Petrópolis: Vozes, 2007. p. 199.

FURUKAWA, NAGASHI, Dossiê de Segurança Pública – O PCC e a Gestão dos Presídios em São Paulo, entrevista realizada por Fernando Salla (doutor em Sociologia pela USP e Pesquisador-Sênior do Núcleo de Estudos da Violência ao ex-secretário de segurança pública do Estado de São Paulo, março de 2008 – Fonte: [www.scielo.com.br](http://www.scielo.com.br) .  
<http://www.eunanet.net/beth/revistazap/topicos/inicioprisoes1.htm> , texto extraído da revista zap [www.revistazap.org](http://www.revistazap.org)

K, TOM (Foreword), JAMES, V. BENNETT (Director Federal Bureau of Prisons), *Handbook of Correctional Institution Design and Construction*, United States Bureau of Prisons, Washington DC, 1949, 317pg

LIMA JR, JOÃO DA ROCHA, Decidir Sobre Investimentos na Construção Civil, BT/PCC/200, São Paulo, 1998, 76 pg.

LIMA JR, JOÃO DA ROCHA, Formatação da Taxa de Retorno em Empreendimentos de Base Imobiliária, BT/PCC/218, São Paulo, 1998, 36 pg.

LIMA JR, JOÃO DA ROCHA, Indicadores na Qualidade na Análise de Empreendimentos – O Conceito de Taxa de Retorno, BT/PCC/158, São Paulo, 1996, 68 pg.

LIMA JR, JOÃO DA ROCHA, Princípios para Análise de Qualidade de Empreendimentos: O Caso dos Empreendimentos de Base Imobiliária, Civil, BT/PCC/153, São Paulo, 1995, 68 pg.

MARINER, JOANNE e CAVALLARO, JAMES, O Brasil Atrás das Grades, Rio de Janeiro, Human Rights Right, RJ, 1998, 150 pg.,

<https://199.173.149.140/portuguese/reports/presos/trabalho.htm>

Ministério da Justiça - CNPCP, Diretrizes Básicas para Construção, Ampliação e Reforma de Estabelecimentos Penais, Brasília, 104p.

MISCIASCI, ELIZABETH, Quais eram os delitos considerados crimes, aonde e por que se encarceravam, quais eram as “penas” impostas, como e aonde surgiram as Prisões?,

OLIVEIRA, FERNANDA AMARAL DE, Artigo - Os modelos Penitenciários no Século XIX, Universidade Federal de Juiz de Fora, MG, 2007, 14 pg.

REVISTA PINI CONSTRUÇÃO E MERCADO, Preço de Materiais, Jornal O estado de São Paulo, Caderno Serviços & Construção, 05/12/2008.

SAMANTHA MAIA, PPPs vão criar categoria privada em áreas do funcionalismo público, Jornal Valor Econômico, SP, 03/07/2006.

TISAKA, MAÇAHICO, Orçamento na Construção Civil – Consultoria, Projeto e Execução, Editora Pini, São Paulo, SP, Brasil, 2006, 367 pg.

[www.aca.org](http://www.aca.org)

[www.apcto.org](http://www.apcto.org)

[www.correctionscorp.com.br](http://www.correctionscorp.com.br)

[www.cpos.gov.br](http://www.cpos.gov.br)

[www.funap.sp.gov.br](http://www.funap.sp.gov.br)

[www.hrw.org](http://www.hrw.org)

[www.mj.gov.br](http://www.mj.gov.br)

[www.ppp.mg.gov.br](http://www.ppp.mg.gov.br)

[www.sap.sp.gov.br](http://www.sap.sp.gov.br)

[www.scielo.com.br](http://www.scielo.com.br)

[www.scilo.com.br](http://www.scilo.com.br)

[www.seade.gov.br/produtos/atlasecon/intro/cap2\\_intro.pdf](http://www.seade.gov.br/produtos/atlasecon/intro/cap2_intro.pdf)

[www.seds.mg.gov.br/index.php?option=com\\_content&task=view&id=421&Itemid=1](http://www.seds.mg.gov.br/index.php?option=com_content&task=view&id=421&Itemid=1)

[www.wikipedia.com.br](http://www.wikipedia.com.br)

## **XI – ANEXOS**

### **XI.1- Exigência para Homologação de Empresas à SAP**

#### Habilitação Jurídica:

- Registro empresarial na Junta Comercial,
- Ato constitutivo, estatuto ou contrato social atualizado e registrado na Junta Comercial, em se tratando de sociedade empresária ou cooperativa;
- Documentos de eleição ou designação dos atuais administradores, tratando-se de sociedades empresárias ou cooperativas;

#### Qualificação Técnica:

- Certidão de Registro da empresa no (Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia) CREA.
- Atestado(s) de execução de obras e serviços de porte equivalente ao objeto licitado, em nome da licitante.
- Qualificação técnico-operacional onde a empresa deverá fazer prova de execução de no mínimo 3 (três) entre as atividades de execução de entrada de energia (cabine primária), execução de subestação transformadora, execução de Estação de Tratamento de Esgoto, sistema de alarme e segurança e instalação de grupo gerador.
- Indicar profissionais, para fins de comprovação de capacitação técnico-profissional, com experiência comprovada pelo CREA em execução de obras de construção, execução de concreto usinado estrutural, execução de serralheria de portas e grades de segurança, em aço, fornecimento e montagem de estrutura metálica em aço, execução de subestação transformadora, execução de Estação de Tratamento de Esgoto, execução de entrada de energia (cabine primária).
- Relação da equipe técnica especializada que desempenhará suas atividades diretamente na obra, acompanhada dos respectivos Curriculum Vitae.
- Relação detalhada dos equipamentos necessários e disponíveis para a realização do objeto desta licitação.
- Atestado de Vistoria Técnica, expedido por engenheiro que acompanhou a visita ao local onde será construída a Penitenciária.

Qualificação Econômico-Financeiro:

- Certidão Negativa de Pedido de Falência, Concordata, Recuperação Judicial e Extrajudicial, expedida, pelo distribuidor da sede da licitante.
- Balanço patrimonial e demonstrações contábeis do último exercício social
- Balanço patrimonial e demonstrações contábeis do último exercício social devidamente publicados na imprensa oficial
- (Índice de Liquidez Corrente) **LC**, igual ou maior que 1,40 (um vírgula quarenta), obtido da seguinte fórmula:

$$LC = \frac{\text{Ativo Circulante}}{\text{Passivo Circulante}}$$

- (Índice de Endividamento) **EN**, não superior a 0,60 (zero vírgula sessenta), obtido através da seguinte fórmula:

$$EN = \frac{\text{Passivo Circulante} + \text{Exigível a Longo Prazo}}{\text{Ativo Total}}$$

- Comprovação de Capital Registrado até a data fixada para a apresentação das propostas equivalente a 10% do valor orçado da obra

Regularidade Fiscal:

- Prova de inscrição no (Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas) CNPJ do Ministério da Fazenda;
- Prova de inscrição no Cadastro de Contribuintes Estadual e Municipal,
- Certidão de regularidade de débito com a Fazenda Estadual e Municipal, da sede ou domicílio da licitante;
- Certidão de regularidade de débito para com o (Sistema de Seguridade Social) INSS e o (Fundo de Garantia por Tempo de Serviço) FGTS;
- Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativa a tributos federais e dívida ativa da União.

Outros:

- Declaração regularidade perante o Ministério do Trabalho;
- Declaração assegurando a inexistência de impedimento legal para licitar ou contratar com a Administração;
- Declaração de compromisso de utilização de produtos e subprodutos de origem exótica, ou de origem nativa de procedência legal;

As empresas não poderão:

- ter falência decretada;
- classificar-se como sociedades estrangeiras não estabelecidas no Brasil;
- estar suspensas temporariamente e impedidas de contratar com a Administração, nos termos do inciso III do artigo 87 da Lei n.º 8.666/93;
- estar inidôneas, nos termos do inciso IV do artigo 87 da Lei n.º 8.666/93;
- encontra-se interditas por crimes ambientais nos termos do artigo 10 da Lei n.º 9.605/98;
- apresentar-se na licitação como subcontratada de outra empresa;
- pessoas físicas ou jurídicas elencadas no artigo 9º da Lei nº 8.666/93;
- constituir consórcio de empresas.

## XI.2 – Unidades Prisionais no Estado de São Paulo Classificadas por Tipo e Local

(continua)

MUNICÍPIO	QUANT.	NOME DA UNIDADE PRISIONAL	USM	P	CDP	CR	CPP	IP	H
1	Álvaro de Carvalho	1	Álvaro de Carvalho - Penitenciária "Valentim Alves da Silva"		x				
2	Americana	1	Centro de Detenção Provisória			x			
3	Andradina	1	Penitenciária de Andradina		x				
4	Araçatuba	1	Centro de Ressocialização				x		
5	Araraquara		Penitenciária "Dr. Sebastião Martins Silveira" + Ala de Progressão Penitenciária		x				
6	Araraquara	3	Anexo de Detenção Provisória			x			
7	Araraquara		Centro de Ressocialização				x		
8	Araraquara	1	Centro de Ressocialização Feminino				x		
9	Assis	1	Penitenciária de Assis		x				
10	Atibaia	1	Centro de Ressocialização				x		
11	Avanhandava	1	Penitenciária Compacta		x				
12	Avaré		Penitenciária "Dr. Paulo Luciano de Campos" - Avaré I	x					
13	Avaré	3	Penitenciária "Nelson Marcondes do Amaral" - Avaré II		x				
14	Avaré		Centro de Ressocialização "Dr. Mauro de Macedo"				x		
15	Balbinos		Penitenciária Compacta "Rodrigo dos Santos Freitas" de Balbinos I		x				
16	Balbinos	2	Penitenciária Compacta - Balbinos II		x				
17	Bauru		Penitenciária "Dr. Alberto Brocchieri" + Ala de Progressão Penitenciária - Bauru I		x				
18	Bauru	4	Penitenciária "Dr. Eduardo de Oliveira Vianna" + Ala De Progressão Penitenciária - Bauru II		x				
19	Bauru		Centro de Detenção Provisória			x			
20	Bauru		Instituto Penal Agrícola "Professor Noé Azevedo"					x	
21	Birigüi	1	Centro de Ressocialização				x		
22	Bragança Paulista	1	Centro de Ressocialização				x		
23	Caiuá	1	Centro de Detenção Provisória "Tácio Aparecido Santana"			x			
24	Campinas		Penitenciária Feminina de Campinas	x					
25	Campinas	3	Centro de Detenção Provisória			x			
26	Campinas		Centro de Progressão Penitenciária "Professor Ataliba Nogueira"				x		
27	Caraguatatuba	1	Centro de Detenção Provisória			x			
28	Casa Branca	1	Penitenciária "Joaquim de Sylós Cintra" + Ala de Progressão Penitenciária		x				
29	Diadema	1	Centro de Detenção de Provisória			x			
30	Dracena	1	Penitenciária Compacta		x				
31	Flórida Paulista	1	Penitenciária Compacta		x				
32	Franco da Rocha		Penitenciária "Mário Moura Albuquerque" + Ala de Progressão Penitenciária - Franco da Rocha I		x				
33	Franco da Rocha		Penitenciária "Nilton Silva" - Franco da Rocha II		x				
34	Franco da Rocha		Penitenciária Franco da Rocha III		x				
35	Franco da Rocha	7	Centro de Detenção Provisória			x			
36	Franco da Rocha		Centro de Progressão Penitenciária				x		
37	Franco da Rocha		Hospital de Custódia e Tratamento Psiquiátrico "Professor André Teixeira Lima" - Franco da Rocha I (Masculino e Feminino) + Alas (Masculina e Feminina)						x
38	Franco da Rocha		Hospital de Custódia e Tratamento Psiquiátrico - Franco da Rocha II						x
39	Getulina	1	Penitenciária "Osiris Souza e Silva" - Getulina		x				
40	Guareí		Penitenciária Compacta de Guareí I		x				
41	Guareí	2	Penitenciária Compacta de Guareí II		x				
42	Guarulhos		Penitenciária "José Parada Neto" + Anexo Penitenciário Guarulhos I		x				
43	Guarulhos	4	Penitenciária "Desembargador Adriano Marrey" - Guarulhos II		x				
44	Guarulhos		Centro de Detenção Provisória de Guarulhos I			x			
45	Guarulhos		Centro de Detenção Provisória de Guarulhos II			x			
46	Hortolândia		Penitenciária I de Hortolândia		x				
47	Hortolândia	4	Penitenciária "Odete Leite de Campos Critter" + Ala de Progressão Penitenciária - Hortolândia II		x				
48	Hortolândia		Centro de Detenção Provisória			x			
49	Hortolândia		Centro de Detenção Provisória PIII de Hortolândia			x			
50	Iaras	1	Penitenciária "Orlando Brando Filinto" + Ala de Progressão Penitenciária		x				
51	Iperó	1	Penitenciária "Odon Ramos Maranhão" + Ala de Progressão Penitenciária		x				
52	Irapuru	1	Penitenciária Compacta de Irapuru		x				
53	Itaí	1	Penitenciária "Cabo PM Marcelo Pires da Silva" + Ala de Progressão Penitenciária		x				
54	Itapecerica da Serra	1	Centro de Detenção Provisória			x			
55	Itapetininga		Penitenciária "Jairo de Almeida Bueno" Itapetininga I		x				
56	Itapetininga	3	Penitenciária de Itapetininga II		x				
57	Itapetininga		Centro de Ressocialização Feminino				x		
58	Itirapina		Penitenciária "Dr. Antônio de Queiróz Filho" + Anexo Penitenciário - Itirapina I		x				
59	Itirapina	2	Penitenciária "João Batista de Arruda Sampaio" + Ala de Progressão Pen. - Itirapina II		x				
60	Jaú	1	Centro de Ressocialização				x		
61	Junqueirópolis	1	Penitenciária de Junqueirópolis		x				
62	Lavinia		Penitenciária Compacta I		x				
63	Lavinia	3	Penitenciária Compacta II		x				
64	Lavinia		Penitenciária Compacta III		x				
65	Limeira	1	Centro de Ressocialização				x		
66	Lins	1	Centro de Ressocialização "Dr. Manoel Carlos Muniz"				x		
67	Lucélia	1	Penitenciária de Lucélia + Ala de Progressão Penitenciária		x				
68	Marabá Paulista	1	Penitenciária Compacta "João Augustinho Panucci"		x				
69	Marília		Penitenciária de Marília + Anexo Penitenciário		x				
70	Marília	2	Centro de Ressocialização				x		

(continuação)

MUNICÍPIO	QUANT.	NOME DA UNIDADE PRISIONAL	USM	P	CDP	CR	CPP	IP	H
71	Martinópolis	1	Penitenciária de Martinópolis		x				
72	Mauá	1	Centro de Detenção Provisória			x			
73	Mirandópolis	2	Penitenciária "Nestor Canoa" + Anexo Penitenciário Mirandópolis I		x				
74	Mirandópolis		Penitenciária de Mirandópolis II		x				
75	Mococa	1	Centro de Ressocialização				x		
76	Mogi das Cruzes	1	Centro de Detenção Provisória			x			
77	Mogi Mirim	1	Centro de Ressocialização "Prefeito João Missaglia"				x		
78	Mongaguá	1	Centro de Progressão Penitenciária "Dr. Rubens Aleixo Sendin"					x	
79	Osasco	2	Centro de Detenção Provisória de Osasco I			x			
80	Osasco		Centro de Detenção Provisória de Osasco II			x			
81	Oswaldo Cruz	1	Penitenciária Compacta		x				
82	Ourinhos	1	Centro de Ressocialização de Ourinhos				x		
83	Pacaembu	2	Penitenciária de Pacaembu		x				
84	Pacaembu		Centro de Progressão Penitenciária					x	
85	Paraguaçu Paulista	1	Penitenciária Compacta		x				
86	Piracicaba	2	Centro de Detenção Provisória + Ala de Progressão Penitenciária			x			
87	Piracicaba		Centro de Ressocialização "Carlos Sidnes Cantarelli" Feminino				x		
88	Pirajuí	2	Penitenciária "Dr. Walter Faria Pereira de Queiróz" Pirajuí I		x				
89	Pirajuí		Penitenciária "Dr. Luiz Gonzaga Vieira" + Ala de Progres. Penit. Pirajuí II		x				
90	Potim	2	Penitenciária Compacta de Potim I		x				
91	Potim		Penitenciária Compacta de Potim II		x				
92	Pracinha	1	Penitenciária Compacta		x				
93	Praia Grande	1	Centro de Detenção Provisória			x			
94	Presidente Bernardes	2	Centro de Readaptação Penitenciária de Presidente Bernardes		x				
95	Presidente Bernardes		Penitenciária de Presidente Bernardes		x				
96	Presidente Prudente	2	Penitenciária de Presidente Prudente + Ane1o Penitenciário		x				
97	Presidente Prudente		Centro de Ressocialização				x		
98	Presidente Venceslau	2	Penitenciária "Zwinglio Ferreira" Presidente Venceslau I		x				
99	Presidente Venceslau		Penitenciária "Maurício Henrique Guimarães Pereira" - Presidente Venceslau II		x				
100	Reginópolis	2	Penitenciária Compacta de Reginópolis I		x				
101	Reginópolis		Penitenciária Compacta de Reginópolis II		x				
102	Ribeirão Preto	3	Penitenciária de Ribeirão Preto + Ala de Progressão Penitenciária		x				
103	Ribeirão Preto		Penitenciária Feminina de Ribeirão Preto		x				
104	Ribeirão Preto		Centro de Detenção Provisória			x			
105	Rio Claro	2	Centro de Ressocialização Feminino				x		
106	Rio Claro		Centro de Ressocialização Masculino "Dr Luis Gonzaga da Arruda Campos"				x		
107	Riolândia	1	Penitenciária "João Batista de Santana"		x				
108	Santo André	1	Centro de Detenção Provisória			x			
109	São Bernardo do Campo	1	Centro de Detenção Provisória			x			
110	São José do Rio Preto	3	Centro de Detenção Provisória			x			
111	São José do Rio Preto		Centro de Ressocialização Feminino				x		
112	São José do Rio Preto		Instituto Penal Agrícola "Dr. Javert de Andrade"					x	
113	São José dos Campos	2	Centro de Detenção Provisória			x			
114	São José dos Campos		Centro de Ressocialização Feminino				x		
115	São Paulo		Penitenciária Feminina "Dra. Marina Cardoso de Oliveira" + Ane1o Penitenciário - Butantan		x				
116	São Paulo		Penitenciária Feminina da Capital		x				
117	São Paulo		Penitenciária Feminina Sant'ana		x				
118	São Paulo		Centro de Detenção Provisória "ASP Joaquim Fonseca Lopes" - Parelheiros			x			
119	São Paulo		Centro de Detenção Provisória - Pinheiros I			x			
120	São Paulo		Centro de Detenção Provisória - Pinheiros II			x			
121	São Paulo		Centro de Detenção Provisória - Pinheiros III			x			
122	São Paulo		Centro de Detenção Provisória - Pinheiros IV			x			
123	São Paulo		Centro de Detenção Provisória - Vila Independência			x			
124	São Paulo		Centro de Detenção Provisória Chácara Belém I + Ala de Progressão Penitenciária			x			
125	São Paulo		Centro de Detenção Provisória - Chácara Belém II + Ala de Progressão Penitenciária			x			
126	São Paulo		Centro de Progressão Penitenciária de São Miguel Paulista				x		
127	São Paulo		Centro Hospitalar do Sistema Penitenciário + Centro de Atendimento Hospitalar à Mulher presa						x
128	São Vicente	3	Penitenciária "Dr. Geraldo de Andrade Vieira" - São Vicente I		x				
129	São Vicente		Penitenciária de São Vicente II		x				
130	São Vicente		Centro de Detenção Provisória			x			
131	Serra Azul	3	Penitenciária Compacta de Serra Azul I		x				
132	Serra Azul		Penitenciária Compacta de Serra Azul II		x				
133	Serra Azul		Centro de Detenção Provisória			x			
134	Sorocaba	2	Penitenciária "Dr. Danilo Pinheiro" + Ane1o Penitenciário - Sorocaba I		x				
135	Sorocaba		Penitenciária "Dr. Antônio de Souza Neto" - Sorocaba II		x				
136	Sorocaba	1	Centro de Detenção Provisória			x			
137	Sumaré	1	Centro de Ressocialização				x		
138	Suzano	1	Centro de Detenção Provisória			x			
139	Taubaté	2	Centro de Reabilitação Penitenciária (Ane1o Hospital de Custódia e Tratamento Psiquiátrico "Dr. Arnaldo Amado Ferreira")		x				
140	Taubaté		Centro de Detenção Provisória "Dr. Féli1 Nobre de Campos"			x			
141	Tremembé	4	Penitenciária Feminina "Santa Maria Eufrásia Pelletier"		x				
142	Tremembé		Penitenciária "Dr. Tarcizo Leonce Pinheiro Cintra" Tremembé I		x				
143	Tremembé		Penitenciária "Dr. José Augusto César Salgado" Tremembé II		x				
144	Tremembé		Centro de Progressão Penitenciária "Dr. Ednardo Maranhães Noronha"				x		



(conclusão)

145	Tupi Paulista	1	Penitenciária Compacta		x							
146	Valparaíso	2	Penitenciária de Valparaíso		x							
147	Valparaíso		Centro de Progressão Penitenciária					x				
<b>147</b>				<b>3</b>	<b>73</b>	<b>37</b>	<b>22</b>	<b>7</b>	<b>2</b>	<b>3</b>		

\*\* USM = Unidades de Segurança Máxima (3)

P = Penitenciárias (73)

CDP = Centros de Detenção Provisória + 1 Anexo (37)

CR = Centros de Ressocialização (22)

CPP = Centros de Progressão Penitenciária (7)

IP = Institutos Penais Agrícolas (2)

H = Hospitais (3)

Tabela 13- Unidades Prisionais do Estado de São Paulo Classificadas por Tipo e Local

### XI.3 – Implantação do Modelo Padrão Adotado Atualmente para as PC Masculinas Paulistas

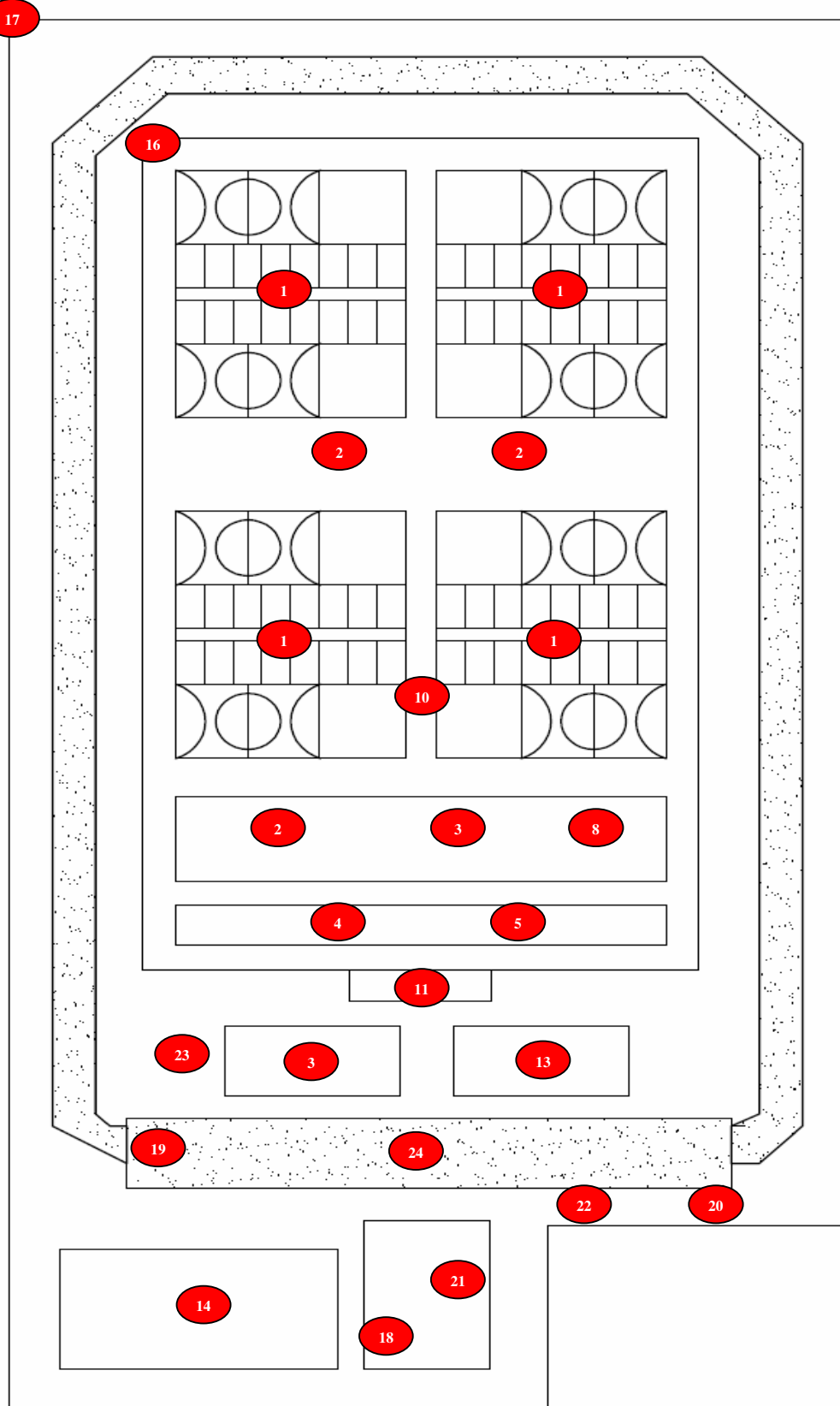


Figura 63 – Croqui do Modelo Padrão para Penitenciárias Masculinas no Estado de São Paulo

## XI.4 - Tabelas da CNPCP de Áreas Mínimas para os Módulos nas Unidades Prisionais

### – Módulo da Guarda Externa

Ambiente situado fora do estabelecimento penal que promove a vigilância externa.

Programa discriminado	Áreas mínimas (m <sup>2</sup> )
- Sala para comando da guarda	15,00
- Sala para rádio e apoio administrativo	30,00
- Sala de armas	6,00
- Instalação sanitária masculina/feminina	4,00
- Cozinha / refeitório	15,00
- Dormitório da guarda masc./fem. (caso necessário)	60,00
- Instalação sanitária da guarda (caso necessário)	24,00
- DML – depósito de material de limpeza	2,00
- Acesso único para a passarela localizado nos muros de segurança de guaritas de proteção	De acordo com o partido arquitetônico.
- Vestiário	12,00
Circulações	17,00

### – Módulo para Agentes Penitenciários

Abriga a guarda interna cuja função é controlar a entrada e a saída de visitantes, presos, viaturas e a segurança interna do estabelecimento prisional.

Programa discriminado	Áreas mínimas (m <sup>2</sup> )
- Dormitório dos agentes	60,00
- Instalação sanitária dos agentes masc/fem	24,00
- Sala de chefia	12,00
- Vestiários masculino e feminino	24,00
- DML – depósito de material de limpeza	2,00
- Circulações	De acordo com o partido arquitetônico.

Alojamento

### - Módulo de Triagem e Inclusão

Este módulo destina-se a receber a pessoa presa quando de sua entrada no estabelecimento. A permanência da pessoa presa deverá ser a mais breve possível, apenas o tempo necessário para ser devidamente fichada e identificada

Programa discriminado	Áreas mínimas (m <sup>2</sup> )
- Sala para agentes	9,00
- Instalação sanitária para agentes	3,00
- Sala pertences	35,00
- Sala de identificação	6,00
- Sala barbearia	8,00
- Instalação sanitária masculina	3,00
- Instalação sanitária feminina	3,00
- Celas individuais com instalação sanitária (10 unidades)	6,00 m <sup>2</sup> /cela
- Solário	De acordo com o programa.

### - Módulo de Recepção e Revista

Área em que é feito o controle da entrada e saída de pertences, pessoas, veículos e materiais.

Programa discriminado	Áreas mínimas (m <sup>2</sup> )
- Revista de pessoas presas	9,00
- Instalação sanitária	4,00
- Sala de controle e rádio	9,00
- Setor de revista	95 m <sup>2</sup>
- Sala de espera (visitantes)	40 m <sup>2</sup> /100 pessoas presas visitadas
- sanitários de visitantes masculino e feminino	20 m <sup>2</sup>
- Sala de pertences (pessoas presas)	De acordo com a arquitetura

- Sala para apoio administrativo (2 unidades)	De acordo com a arquitetura
- Sala para recebimento de pessoa presa	De acordo com a arquitetura
- Sala para controle de portões	De acordo com a arquitetura
- DML – depósito de material de limpeza	3,00
- Portaria de acesso	
- Instalação sanitária	De acordo com a arquitetura
- Área de trabalho	De acordo com a arquitetura
- Área de recepção	De acordo com a arquitetura

### - Módulo de Administração

Funcionando como órgão central de controle e administração, abrigando a diretoria e suas dependências administrativas.

Programa discriminado	Áreas mínimas (m <sup>2</sup> )
- Hall de entrada	De acordo com programa.
- Sala para o diretor com mesa para reunião	30,00
- Instalação sanitária diretor	2,50
- Sala secretária / recepção	9,00
- Sala para o vice-diretor	15,00
- Sala para telefonia	4,00
- Sala para xerox	6,00
- Sala para prontuário	30,00
- Sala para apoio administrativo (3 unidades)	45,00
- Sala de reuniões	15,00
- Almoxarifado Central	94,00
- Instalações sanitárias masculinas/femininas	30,00
- Refeitório para funcionários	36,00

### - Módulo Tratamento Penal, Serviço Social e Jurídico

Programa discriminado	Áreas mínimas (m <sup>2</sup> )
- Salas (04 unidades)	6,00 (cada)
- Instalações Sanitárias (masculino/feminino)	4,00
- Espera para atendimento de pessoas presas	6,00
- Parlatórios (06 unidades)	15,00

### - Módulo de Saúde

Ambiente destinado à assistência médica, odontológica, farmacológica e psicológica á pessoa presa em caráter preventivo e curativo.

Programa discriminado	Áreas mínimas (m <sup>2</sup> )
- Cella de espera	6,0
- Controle de agentes com sanitário	6,0
- Consultório Médico	7,50
- Consultório Psicológico	7,50
- Sala de coleta de material para laboratório	3,6
- Sala de curativos, suturas e Posto de Enfermagem	12,00
- Cella de Observação (02 unidades)	9,00
Sanitário para pacientes	1,6
Farmácia	1,5
Central de material esterilizado	9,0
Rouparia	Armário para guarda de roupa
Depósito de Material de Limpeza	2,00
Sanitários masculino e feminino para a equipe de saúde	1,6 (cada)

### - Módulo de Serviço

Este módulo deverá conter cozinha, lavanderia, almoxarifado, padaria, etc.e

preferencialmente, usar a mão de obra das pessoas presas, servindo como curso profissionalizante. A cozinha poderá ser centralizada e a distribuição deverá atender aos vários refeitórios do estabelecimento. Estas áreas estão sujeitas à análise e aprovação dos órgãos estaduais responsáveis pela regulamentação sanitária

<b>Programa discriminado</b>	<b>Áreas mínimas (m<sup>2</sup>)</b>
Cozinha	
	Sala da nutricionista
	12,00
	Recebimento e pesagem
	14,00
	Lavagem de louça
	18,00
	Preparo e cocção de alimento
	142,00
	Balcões térmicos
	8,00
	Despensa diária
	20,00
	Estacionamento carrinhos
	6,00
	Câmara frigorífica (carnes, legumes, laticínios, antecâmara)
	27,00
	Pátio de serviço coberto (com tanques)
	12,00
	Refeitório para agentes
	15,00
	Instalação sanitária (refeitório) (masc./ fem.)
	12,00
Lavanderia	
	Instalação sanitária (pessoas presas)
	4,00
	Área de trabalho
	48,00
	Pátio coberto com tanques
	12,00
	Pátio descoberto
	20,00
Panificação	
	Área de preparo
	36,00
	Despensa
	14,00
	Sanitário
	3,00
Almoxarifado Central	
	94,00
Sala para agentes	
	9,00
Circulações	
	De acordo com a arquitetura.

### - Módulo Polivalente

Local destinado a cultos religiosos, festas, palestras, peças teatrais e visita de familiares.

Programa discriminado	Áreas mínimas (m <sup>2</sup> )
- Área coberta	1,5 para cada pessoa presa
- Área descoberta	4,5 para cada pessoa presa
- Instalações sanitárias femininas	16,00
- Instalações sanitárias masculinas	16,00

### - Módulo de Visita Íntima:

Programa discriminado	Áreas mínimas (m <sup>2</sup> )
- Controle para agentes	6,00
- Apartamentos/suítes (2 un. /100 pessoas presas)	7,00/suíte
- Rouparia	3,00
- Depósito de Material de Limpeza	3,00

### - Módulo de Ensino:

Programa discriminado	Áreas mínimas (m <sup>2</sup> )
- Biblioteca/sala de múltiplo uso	60,00
- Sala de aula (6 unidades)	252,00
- Instalação sanitária (pessoas presas)	12,00
- Circulações	De acordo com a arquitetura



### - Módulo de Oficinas:

Sempre com sentido profissionalizante, será utilizado para ajudar a recuperação das pessoas presas para o convívio social e também para o trabalho remunerado.

Programa discriminado	Áreas mínimas (m <sup>2</sup> )
- Sala de controle	9,00
- Instalação sanitária	12,00
- Área de trabalho	400,00
- Circulações	De acordo com a arquitetura

### - Módulo de Vivência Coletiva:

Este módulo deverá representar unidade autônoma, contando com espaços que sejam usados pelas pessoas presas em seu dia-dia, tais como: área coberta para refeitório, lazer, pátio de banho de sol etc.

Programa discriminado	Áreas mínimas (m <sup>2</sup> )
- Sala de controle	6,00
- Instalação sanitária	2,00
- Ala de celas	Deverá atender às recomendações de número, capacidades e dimensões mínimas.
- Instalação sanitária externa	9,00
- Área coberta (refeitório, multiuso etc)	65,00
- Pátio de Sol	6,00 por pessoa presa
- Distribuição de refeições	15,00
- Circulações	De acordo com a arquitetura

### - Módulo de Vivência Individual:

Este módulo será implantado para abrigar pessoas separadas das demais.

<b>Programa discriminado</b>	<b>Áreas mínimas (m<sup>2</sup>)</b>
- Sala controle	6,00
- Instalação sanitária	2,00
- Ala de Celas	Deverá atender as recomendações de número, capacidades e dimensões mínimas.
- Instalação sanitária externa	9,00
- Área coberta (refeitório, multiuso etc)	45,00
- Pátio de Sol	6,00 por pessoa presa
- Distribuição de refeições	7,00
- Circulações	De acordo com a arquitetura

### **– Celas**

Dimensões Mínimas para Celas				
Capacidade (vaga)	Tipo	Área Mínima (m <sup>2</sup> )	Diâmetro Mínimo (m)	Cubagem Mínima (m <sup>3</sup> )
01	Cela Individual	6,00	2,00	15,00
02	Cela Coletiva	7,00	2,10	17,50
03		7,50	2,20	18,75
04		8,00	2,30	20,00
05		9,00	2,40	22,50
06		10,00	2,50	25,00

## XI.5 – Orçamento de Obra do CDP Masculino de Franca

Orçamento de obra da Consladel, empresa vencedora da licitação para construção da Unidade Prisional Masculina – CDP de Franca.

(continua)

		CONSLADEL	
<b>I</b>	<b>IMPLANTAÇÃO</b>	<b>7.633.991,93</b>	<b>30,509%</b>
I.1	SERVIÇOS PRELIMINARES	1.243.744,21	4,971%
	I.1.1 preparo do terreno	27.710,76	0,111%
	I.1.2 terraplenagem	1.216.033,45	4,860%
I.2	SERVIÇOS TÉCNICOS ESPECIALIZADOS	36.960,00	0,148%
I.3	FUNDAÇÕES PROFUNDAS	1.859.913,90	7,433%
I.4	IMPLANTAÇÃO / ÁREA EXTERNA	1.359.809,41	5,434%
	I.4.1 Instalação Hidráulica	158.760,79	0,634%
	a água fria	25.366,63	0,101%
	b esgoto	39.878,80	0,159%
	c drenagem	69.254,82	0,277%
	d incêndio	20.127,17	0,080%
	e inst. De gás - GLP	4.133,37	0,017%
	I.4.2 Instalação Elétrica	517.080,84	2,066%
	a iluminação externa	494.151,83	1,975%
	b telefonia	5.914,24	0,024%
	c sistema de proteção contra descargas atmosféricas	17.014,77	0,068%
	I.4.3 paisagismo	132.584,20	0,530%
	I.4.4 pavimentação	551.383,58	2,204%
	a circulação perimetral	117.015,17	0,468%
	b pista interna	434.368,41	1,736%
	b.1 pavimentação em concreto	165.876,29	0,663%
	b.2 área de pedrisco	7.872,48	0,031%
	b.3 estacionamento interno	218.138,60	0,872%
	b.4 drenagem	42.481,04	0,170%
I.5	OBRAS AUXILIARES / TRATAMENTO DE ESGOTO	62.928,92	0,251%
	I.5.1 Sistema de tratamento de esgoto	62.928,92	0,251%
	a serviço técnico	15.015,00	0,060%
	b pré-tratamento	29.265,51	0,117%
	c ins. Elétrica	18.648,41	0,075%
I.6	EXTENSÃO DE REDE ELÉTRICA	354.440,46	1,417%
I.7	EXTENSÃO DE REDE TELEFÔNICA	101.873,83	0,407%
I.8	POÇO PROFUNDO (2 unidades)	282.017,95	1,127%

(continuação)

I.9	ACESSO PRINCIPAL	721.131,74	2,882%
I.9.1	Drenagem	45.583,93	0,182%
I.9.2	Pavimentação	675.547,81	2,700%
I.10	COMUNICAÇÃO VISUAL	26.503,96	0,106%
I.11	FECHAMENTO PERIMETRAL	225.328,63	0,901%
I.11.1	Cercamento	28.123,20	0,112%
I.11.2	Alambrado	197.205,43	0,788%
I.12	EQUIPAMENTO PARA COZINHA E PADARIA	191.919,38	0,767%
I.13	INSTALAÇÃO ELÉTRICA DA SUBESTAÇÃO	339.011,12	1,355%
I.13.1	Caixa de passagem para cabos	1.873,81	0,007%
I.13.2	Caixa de drenagem para óleos	1.602,89	0,006%
I.13.3	Instalação elétrica/ equipamentos	334.087,88	1,335%
I.13.4	Serviços complementares	1.446,65	0,006%
a	tomada interruptores iluminação	779,51	0,003%
b	incêndio	523,92	0,002%
c	limpeza final	143,22	0,001%
I.14	EMISSÁRIO	493.794,55	1,973%
I.14.1	Esgoto	184.153,28	0,738%
I.14.2	Rede de alimentação água fria	309.641,27	1,237%
I.15	ESTAÇÃO ELEVATÓRIA	140.934,30	0,563%
I.16	SUBMURALHA	171.629,57	0,686%
I.16.1	Muralhas	124.642,00	0,498%
I.16.2	Muros internos	46.987,57	0,188%
I.17	SISTEMAS DE CANAIS DE TV	22.050,00	0,088%
<b>II</b>	<b>PROJETO PADRÃO</b>	<b>10.914.400,30</b>	<b>43,619%</b>
II.1	MOBILIZAÇÃO	123.514,19	0,494%
II.1.1	Canteiro de obras	120.530,58	0,482%
II.1.2	Placa de identificação	2.983,61	0,012%
II.2	LOCAÇÃO DE OBRA	27.211,57	0,109%
II.3	ADMINISTRAÇÃO	1.395.708,46	5,578%
II.3.1	Infraestrutura	71.356,60	0,285%
II.3.2	Superestrutura	431.651,56	1,725%
II.3.3	Alvenaria	82.356,72	0,329%
II.3.4	Elemento divisor	20.686,05	0,083%
II.3.5	Revestimento de parede/ teto	93.636,10	0,374%
II.3.6	Revestimento de piso	136.841,45	0,547%
II.3.7	Mobiliário	8.523,76	0,034%
II.3.8	Esquadria/ elemento metálico	135.851,52	0,543%
II.3.9	Vidro	14.380,31	0,057%
II.3.10	Esquadria/ elemento em madeira/ferragem	20.248,28	0,081%
II.3.11	Impermeabilização/proteção/junta	24.450,27	0,098%
II.3.12	Cobertura	32392,91	0,128%
II.3.13	Pintura	47.996,32	0,192%
II.3.14	Instalação elétrica	64.981,47	0,260%
a	infra-estrutura / telefonia	41.671,57	0,167%
b	quadro/ disjuntores/ fiação/acessórios	23.309,90	0,093%

(continuação)

II.3.15	Instalação hidráulica	63.949,85	0,256%
a	louças/metais/acessórios	25.895,49	0,103%
b	tubulação/registo/válv/caixa de passagem	38.054,36	0,152%
II.3.16	Instalação de combate a incêndio	2.886,28	0,012%
II.3.17	Instalação de gás - GLP	1.085,47	0,004%
II.3.18	Águas pluviais	10.852,56	0,043%
II.3.19	Pátio entre administração e muralha	131.580,98	0,526%
a	revestimento em piso	108.522,73	0,434%
b	muro	23.058,25	0,092%
II.4	MURALHA / PASSARELA	1.027.222,25	4,105%
II.4.1	Infra-estrutura	115.183,71	0,460%
II.4.2	Superestrutura	530.526,61	2,120%
II.4.3	Esquadrias / elementos metálicos	34.128,12	0,136%
II.4.4	Portaria da muralha	27.363,69	0,109%
II.4.5	Torre de viga	301.942,47	1,207%
a	infra-estrutura	19.400,73	0,078%
b	superestrutura	176.414,70	0,705%
c	alvenaria	9.164,78	0,037%
d	impermeabilização	9.596,62	0,038%
e	esquadrias / elementos metálicos	71.925,83	0,287%
f	instalação elétrica	3.716,27	0,015%
g	revestimento em piso	1.843,85	0,007%
h	pintura	9.879,69	0,039%
II.4.6	Guarita intermediária	14.450,14	0,058%
II.4.7	Instalação hidráulica	3.627,51	0,014%
II.5	INCLUSÃO / TRIAGEM	1.285.838,12	5,139%
II.5.1	Infra-estrutura	77.364,14	0,309%
II.5.2	Superestrutura	571.970,81	2,286%
II.5.3	Alvenaria	13.142,82	0,053%
II.5.4	Elemento divisor	1.118,84	0,004%
II.5.5	Revestimento em parede / teto	52.762,34	0,211%
II.5.6	Revestimento em piso	77.651,18	0,310%
II.5.7	Esquadrias / elementos metálicos	248.102,98	0,992%
II.5.8	Vidros	5.102,49	0,020%
II.5.9	Esquadrias / elementos em madeira / ferragem	4.029,56	0,016%
II.5.10	Pintura	32.985,95	0,132%
II.5.11	Elétrica / tubulação / telefonia / acessórios	10.292,50	0,041%
II.5.12	Elétrica /quadro/ disjuntores/ fiação/acessórios	9.323,76	0,037%
II.5.13	Hidráulica / louça / metais / acessórios	16.968,38	0,068%
II.5.14	Hidr. /tubulação/registo/válv acesso	37.946,25	0,152%
II.5.15	Impermeabilização / proteção / junta	28.480,40	0,114%
II.5.16	Mobiliário	23.753,04	0,095%
II.5.17	Piso da área de manobra entre triagem e mural	23.278,66	0,093%
II.5.18	Alambrado da área de manobra	18.616,85	0,074%
II.5.19	Pátio de sol	32.277,99	0,129%
II.5.20	Cobertura	669,18	0,003%
II.6	GALERIAS / GAIOLAS / SALAS DE CONTROLE	822.263,43	3,286%
II.6.1	Infra-estrutura	52.655,98	0,210%
II.6.2	Superestrutura	391.708,10	1,565%
II.6.3	Revestimento em piso	36.887,00	0,147%
II.6.4	Esquadrias / elementos metálicos	215.907,70	0,863%
II.6.5	Vidros	1.850,28	0,007%
II.6.6	Impermeabilização / proteção / junta	18.723,16	0,075%
II.6.7	Pintura	10.328,37	0,041%
II.6.8	Instalação elétrica	20.313,99	0,081%

(continuação)

	a	tubulação / caixa de passagem	16.329,66	0,065%
	b	quadro/ disjuntores/ fiação/acessórios	3.984,33	0,016%
II.6.9		Instalação hidráulica	71.258,63	0,285%
	a	tubulação/registo/válv e acesso	53.081,05	0,212%
	b	rede de chuv. Automático contra incêndio	18.177,58	0,073%
II.6.10		Banheiro da galeria	2.630,22	0,011%
	a	alvenaria / revestimento de paredes / piso	597,56	0,002%
	b	esquadrias / elementos em madeira / ferragem	312,40	0,001%
	c	impermeabilização / proteção / junta	151,25	0,001%
	d	pintura	137,91	0,001%
	e	instalação elétrica	128,29	0,001%
	f	instalação hidráulica /tubulação / louça / metais / acessór	1.302,81	0,005%
II.7		CONJUNTO DE RAIOS (8 unidades)	3.439.968,07	13,748%
	II.7.1	Infra-estrutura	374.444,53	1,496%
	II.7.2	Superestrutura	1.298.973,70	5,191%
	a	elementos pré- moldados	1.287.810,18	5,147%
	b	suporte para TV	11.163,52	0,045%
	II.7.3	Alvenaria	24.123,26	0,096%
	II.7.4	Revestimento em parede / teto	23.071,84	0,092%
	II.7.5	Revestimento em piso	499.294,37	1,995%
	II.7.6	Pátio de sol (piso/ fechamento/ pintura)	325.208,60	1,300%
	II.7.7	Esquadrias / elementos metálicos	219.853,43	0,879%
	II.7.8	Impermeabilização / proteção / junta	122.487,27	0,490%
	II.7.9	Pintura	45.119,93	0,180%
	II.7.10	Elétrica / tubulação / caixa	36.077,00	0,144%
	II.7.11	Elétrica /quadro/ disjuntores/ fiação/acessórios	28.127,36	0,112%
	II.7.12	Hidráulica / louça / metais / acessórios	30.240,00	0,121%
	II.7.13	Hidr. /tubulação/registo/válv acesso	158.796,06	0,635%
	II.7.14	Mobiliário	194.156,50	0,776%
	II.7.15	Sanitário para visitantes	59.994,22	0,240%
II.8		GALPÃO DE TRABALHO (2 unidades)	478.090,76	1,911%
	II.8.1	Infra-estrutura	37.892,25	0,151%
	II.8.2	Superestrutura	196.628,77	0,786%
	II.8.3	Alvenaria	1.460,69	0,006%
	II.8.4	Revestimento em parede / teto	1.644,47	0,007%
	II.8.5	Revestimento em piso	42.496,31	0,170%
	II.8.6	Esquadrias / elementos em madeira / ferragem	1.039,24	0,004%
	II.8.7	Esquadrias / elementos metálicos	26.008,92	0,104%
	II.8.8	Vidros	195,26	0,001%
	II.8.9	Impermeabilização / proteção / junta	83,47	0,000%
	II.8.10	Pintura	13.702,12	0,055%
	II.8.11	Instalação elétrica	16.581,62	0,066%
	a	tubulação / caixa de passagem	10.566,84	0,042%
	b	quadro/ disjuntores/ fiação/acessórios	6.014,78	0,024%
	II.8.12	Instalação hidráulica	8.941,94	0,036%
	a	louça/ metal / acessório	828,98	0,003%
	b	tubulação/registo/válv e acesso	8.112,96	0,032%
	II.8.13	Cobertura	131.415,70	0,525%
II.9		GALPÃO - SALA DE AULA (1 unidade)	273.303,73	1,092%
	II.9.1	Infra-estrutura	27.023,79	0,108%
	II.9.2	Superestrutura	98.314,17	0,393%
	II.9.3	Alvenaria	9.885,52	0,040%
	II.9.4	Revestimento em parede / teto	7.549,91	0,030%
	II.9.5	Revestimento em piso	21.249,01	0,085%
	II.9.6	Esquadrias / elementos em madeira / ferragem	519,62	0,002%

(continuação)

II.9.7	Esquadrias / elementos metálicos	19.121,04	0,076%
II.9.8	Vidros	413,57	0,002%
II.9.9	Impermeabilização / proteção / junta	41,73	0,000%
II.9.10	Pintura	9.540,68	0,038%
II.9.11	Instalação elétrica	8.290,81	0,033%
a	tubulação / caixa de passagem	5.283,42	0,021%
b	quadro/ disjuntores/ fiação/acessórios	3.007,39	0,012%
II.9.12	Instalação hidráulica	4.468,00	0,018%
a	louça/ metal / acessório	411,52	0,002%
b	tubulação/registro/válv e acesso	4.056,48	0,016%
II.9.13	Cobertura	65.706,66	0,263%
II.9.14	Lousa	1.179,22	0,005%
II.10	GALPÃO DE COZINHA / SERVIÇOS	355.592,95	1,421%
II.10.1	Infra-estrutura	34.697,77	0,139%
II.10.2	Superestrutura	79.527,00	0,318%
II.10.3	Alvenaria	8.508,68	0,034%
II.10.4	Revestimento em parede / teto	22.133,62	0,088%
II.10.5	Revestimento em piso	47.620,32	0,190%
II.10.6	Esquadrias / elementos em madeira / ferragem	519,62	0,002%
II.10.7	Esquadrias / elementos metálicos	27.863,15	0,111%
II.10.8	Vidros	146,45	0,001%
II.10.9	Pintura	10.575,24	0,042%
II.10.10	Instalação elétrica	17.463,26	0,070%
a	tubulação / caixa de passagem	13.249,37	0,053%
b	quadro/ disjuntores/ fiação/acessórios	4.213,89	0,017%
II.10.11	Instalação hidráulica	25.379,11	0,101%
a	louça/ metal / acessório	5.822,16	0,023%
b	tubulação/registro/válv e acesso	19.556,95	0,078%
II.10.12	Instalação de gás	14.419,74	0,058%
II.10.13	Cobertura	66.738,99	0,267%
II.11	CONSTRUÇÕES AUXILIARES	192.902,75	0,771%
II.11.1	Subestação / cabine primária	88.434,81	0,353%
a	infra-estrutura	22641,7	0,090%
b	superestrutura	12690,17	0,051%
c	alvenaria	8587,99	0,034%
d	revestimento em parede / teto	5429,62	0,022%
e	revestimento em piso	2282,68	0,009%
f	esquadrias / elementos metálicos	22523,09	0,090%
g	vidros	194,38	0,001%
h	cobertura	6730,33	0,027%
i	pintura	7354,85	0,029%
II.11.2	Abrigo de lixo	10790,29	0,043%
II.11.4	Abrigo de gás - GLP	11.639,38	0,047%
II.11.5	Portaria mirim	82.038,27	0,328%
a	infra-estrutura	11.390,73	0,046%
b	superestrutura	11.331,71	0,045%
c	alvenaria	5.296,85	0,021%
d	revestimento em parede / teto	7.144,85	0,029%
e	revestimento em piso	5.129,83	0,021%
f	mobiliário	2.042,56	0,008%
g	esquadrias / elementos metálicos	14.881,98	0,059%
h	vidros	1.707,55	0,007%
i	cobertura	13.568,87	0,054%
j	pintura	3.900,00	0,016%
k	fechamento físico em alamedado	1.129,52	0,005%
l	instalação elétrica	2.167,81	0,009%

(continuação)

	m	instalação hidráulica	2.346,01	0,009%
II.12		RESERVATÓRIO ELEVADO	485.194,61	1,939%
	II.12.1	Infra-estrutura	2.643,65	0,011%
	II.12.2	Reservatório	420.000,00	1,679%
	II.12.3	Instalação hidráulica	40.929,32	0,164%
	II.12.4	Instalação elétrica	13.218,06	0,053%
		a quadro / iluminação / fiação / tubulação	3.373,07	0,013%
		b quadro de força / comando / bomba	3.486,96	0,014%
		c quadro de força / comando / bomba de chuveiros	2.696,95	0,011%
		d sistema de proteção contra descargas atmosféricas	3.661,08	0,015%
	II.12.5	Casa de bombas	8.403,58	0,034%
II.13		MUROS INTERNOS	119.649,60	0,478%
	II.13.1	Infra-estrutura / submuralla	31.658,40	0,127%
	II.13.2	Superestrutura	87.991,20	0,352%
II.14		SISTEMAS ELETRÔNICAS E DE SEGURANÇA	397.825,11	1,590%
	II.14.1	Infra-estrutura para CFTV / alarme	124.916,52	0,499%
	II.14.2	Sistema de alarme de fuga	12.803,18	0,051%
	II.14.3	Sistema de proteção contra descargas atmosféricas	86.058,20	0,344%
	II.14.4	Telefonia	55.806,96	0,223%
	II.14.5	Sistema de alarme e incêndio	33.622,39	0,134%
	II.14.6	Controle de acesso	7.875,00	0,031%
	II.14.7	Sistema de automação para portão	2.334,50	0,009%
	II.14.8	Sistema de cabeamento estruturado	28.199,28	0,113%
	II.14.9	Sistema ininterrupto	46.209,08	0,185%
II.15		RESIDÊNCIA ( 2 unidades)	362.191,55	1,447%
	II.15.1	Infra-estrutura	26.719,84	0,107%
	II.15.2	Superestrutura	51.600,47	0,206%
	II.15.3	Alvenaria	23.434,88	0,094%
	II.15.4	Cobertura	38.664,97	0,155%
	II.15.5	Revestimento em parede / teto	25.249,88	0,101%
	II.15.6	Revestimento em piso	29.089,30	0,116%
	II.15.7	Esquadrias / elementos em madeira / ferragem	6.328,34	0,025%
	II.15.8	Esquadrias / elementos metálicos	26.608,63	0,106%
	II.15.9	Vidros	3.239,07	0,013%
	II.15.10	Impermeabilização	2.506,54	0,010%
	II.15.11	Pintura	13.473,44	0,054%
	II.15.12	Instalação hidráulica	31.961,77	0,128%
		a louça / metal / acessório	12.786,43	0,051%
		b tubulação / registro / válv e acessório	19.175,34	0,077%
	II.15.13	Instalação elétrica	24.721,16	0,099%
		a entrada de energia	10.257,99	0,041%
		b tubulação / caixa de passagem	7.555,98	0,030%
		c quadro / disjuntores / fiação / acessórios	6.907,19	0,028%
	II.15.14	Paisagismo	2.402,94	0,010%
	II.15.15	Churrasqueira	6.037,50	0,024%
	II.15.16	Muro de divisa	50.152,82	0,200%
II.16		SERVIÇOS COMPLEMENTARES	121.759,43	0,487%
	II.16.1	Administração	33.049,67	0,132%
		a tomada / interruptor / iluminação	21.537,45	0,086%
		b instalação de combate a incêndio	7.740,68	0,031%
		c limpeza final	3.771,54	0,015%
	II.16.2	Torre de vigia	3.213,73	0,013%
		a tomada / interruptor / iluminação	2.007,16	0,008%



(continuação)


	b	instalação de combate a incêndio	1.206,57	0,005%
II.16.3		Triagem / inclusão / saúde	16.144,87	0,065%
	a	tomada / interruptor / iluminação	4.970,76	0,020%
	b	instalação de combate a incêndio	9.363,53	0,037%
	b.1	térreo	5.256,30	0,021%
	b.2	superior	4.107,23	0,016%
	c	limpeza final	1.810,58	0,007%
II.16.4		Galeria	15.452,60	0,062%
	a	tomada / interruptor / iluminação	3.737,40	0,015%
	b	instalação de combate a incêndio	10.005,80	0,040%
	c	limpeza final	1.709,40	0,007%
II.16.5		Raios	19.443,25	0,078%
	a	tomada / interruptor / iluminação	14.280,40	0,057%
	b	limpeza final	5.162,85	0,021%
II.16.6		Galpão de trabalho ( 2 unidades)	10.668,12	0,043%
	a	tomada / interruptor / iluminação	8.504,14	0,034%
	b	instalação de combate a incêndio	454,58	0,002%
	c	limpeza final	1.709,40	0,007%
II.16.7		Galpão sala de aula ( 1 unidade)	5.334,06	0,021%
	a	tomada / interruptor / iluminação	4.252,07	0,017%
	b	instalação de combate a incêndio	227,29	0,001%
	c	limpeza final	854,70	0,003%
II.16.8		Pavilhão de cozinha / serviços	6.518,93	0,026%
	a	tomada / interruptor / iluminação	5.125,76	0,020%
	b	instalação de combate a incêndio	523,92	0,002%
	c	limpeza final	869,25	0,003%
II.16.9		Construções auxiliares	1.746,13	0,007%
	a	portaria mirim	1.588,35	0,006%
	a.1	tomada / interruptor / iluminação	1.151,96	0,005%
	a.2	instalação de combate a incêndio	227,29	0,001%
	a.3	limpeza final	209,10	0,001%
	b	abrigo de lixo	57,36	0,000%
	c	abrigo de gás- GLP	100,42	0,000%
II.16.10		Residência ( 2unidades)	4.577,23	0,018%
	a	inst. Elétrica	3.810,08	0,015%
	b	limpeza final	767,15	0,003%
II.16.11		conforto térmico	5.610,84	0,022%
II.17		DESMOBILIZAÇÃO	6.163,72	0,025%
		<b>CUSTO TOTAL DO EMPREEND.</b>	<b>18.548.392,23</b>	74,128%
		<b>BDI</b> 35%	<b>6.473.746,03</b>	25,872%
		<b>PREÇO TOTAL DO EMPREEND</b>	<b>25.022.138,26</b>	100,000%

Tabela 14 – Orçamento para Construção do CDP Masculino de Franca

## XI.6 – Orçamento de Obra da Penitenciária Feminina de Tremembé

Orçamento de Referencial elaborado pela CPOS para construção da Unidade Prisional Feminina de Tremembé.

(continua)

 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO PENITENCIÁRIA <b>OBRA: CONSTRUÇÃO DA PENITENCIARIA FEMININA DE TREMEMBÉ</b> LOCAL: TREMEMBÉ/SP ORÇAMENTO EFETUADO PRO : CPOS			
PLANILHA ORÇAMENTARIA DETALHADA - POR FASES			
CÓDIGO	DESCRIÇÃO	TOTAL	%
<b>I</b>	<b>IMPLANTAÇÃO</b>	<b>11.669.334,60</b>	<b>26,274%</b>
I.1	SERVIÇOS TÉCNICOS	697.909,03	1,571%
I.2	CANTEIRO, PLACA E MOBILIZAÇÃO	164.848,70	0,371%
I.2.1	CANTEIRO DE OBRAS	161.138,78	0,363%
I.2.2	PLACA DE IDENTIFICAÇÃO	3.709,92	0,008%
I.3	FUNDAÇÃO DIRETA	2.881.082,31	6,487%
I.4	TERRAPLENAGEM	2.486.505,48	5,598%
I.4.1	LIMPEZA DO TERRENO	214.645,70	0,483%
I.4.2	MOVIMENTO DE TERRA	2.271.859,78	5,115%
	A TERREPLANAGEM	1.923.768,00	4,331%
	B DESVIO DE CÓRREGO	348.091,78	0,784%
I.5	INSTALAÇÃO HIDRAULICA	803.145,91	1,808%
	A ÁGUA FRIA	103.039,92	0,232%
	B ESGOTO	95.581,87	0,215%
	C ÁGUA PLUVIAL	358.303,71	0,807%
	D INCENDIO	161.570,86	0,364%
	E GÁS	84.649,55	0,191%
I.6	INSTALAÇÃO ELÉTRICA	841.276,48	1,894%
I.6.1	ALIMENTADORES	588.639,96	1,325%
	A CONDUTOS/CAIXAS	32.685,30	0,074%
	B CONDUTORES	217.615,00	0,490%
	C ILUMINAÇÃO EXTERNA	172.633,10	0,389%
	C.1 CONDUTOS/CAIXAS	47.642,00	0,107%
	C.2 FIAÇÃO/QUADROS/DISJUNTORES	124.991,10	0,281%
	D LUMINÁRIAS/TOMADAS/INTERRUPTORES	165.706,56	0,373%
I.6.2	SIST. ELETRÔNICOS PREDIAIS (INFRA-ESTRUTURA)	100.574,80	0,226%
	A CONDUTOS/CAIXAS	88.450,80	0,199%
	B CONDUTORES	12.124,00	0,027%
I.6.3	SPDA - COBERTURA	152.061,72	0,342%
	A ATERRAMENTO	80.986,96	0,182%
	B COBERTURA	71.074,76	0,160%
I.7	URBANIZAÇÃO	2.031.129,43	4,573%
I.7.1	IMPLANTAÇÃO INTERNA (PORTARIA E CERCA PARA DENTRO)	762.766,81	1,717%
	A PAVIMENTAÇÃO ASFALTICA	223.178,59	0,502%
	B REVESTIMENTO COM BRITA	39.783,91	0,090%
	C PISO EM CONCRETO	26.351,15	0,059%
	D GRAMA	53.492,60	0,120%
	E ALAMBRADO E FECHAMENTO PERIMETRAL	419.960,56	0,946%
I.7.2	INTERNA (PADRÃO)	1.268.362,62	2,856%
	A PAVIMENTAÇÃO ASFALTICA	289.580,72	0,652%
	B REVESTIMENTO COM BRITA	20.241,13	0,046%
	C PISO EM CONCRETO	10.931,06	0,025%
	D GRAMA	83.783,75	0,189%
	E ALAMBRADO	863.825,96	1,945%
I.8	OBRAS AUXILIARES	1.529.112,34	3,443%
I.8.1	TRATAMENTO DE ESGOTO	1.108.605,80	2,496%
	A ESTAÇÃO ELEVATÓRIA DE ESGOTO	167.737,34	0,378%
	B TUBULAÇÃO DE RECALQUE	893.119,80	2,011%

(continuação)

	C	PENEIRA ESTÁTICA	47.748,66	0,108%
	C.1	PENEIRA ESTÁTICA	19.187,32	0,043%
	C.2	BASE EM CONCRETO E CAIXA EM CONCRETO	12.168,01	0,027%
	C.3	ALAMBRADO E BASE EM CONCRETO	4.615,54	0,010%
	C.4	TUBULAÇÃO E REGISTROS	11.777,79	0,027%
	I.8.2	POÇOS PROFUNDOS (2 UN)	420.506,54	0,947%
	I.9	EXTENSÕES	234.324,92	0,528%
	I.9.1	REDE TELEFONIA	12.710,65	0,029%
	I.9.2	REDE DE ENERGIA	37.120,17	0,084%
	I.9.3	EMISSÁRIO DE ESGOTO	118.429,81	0,267%
	I.9.4	ACESSO À UNIDADE E ESPERA	66.064,29	0,149%
	A	PAVIMENTAÇÃO ASFÁLTICA	62.682,95	0,141%
	B	PISO EM CONCRETO	3.381,34	0,008%
<b>II</b>	<b>PRÉDIOS</b>		<b>21.411.070,64</b>	<b>48,208%</b>
	II.1	PORTARIA PRINCIPAL	93.958,45	0,212%
	A	SUPERESTRUTURA	10.516,74	0,024%
	B	ALVENARIA / DIVISÓRIAS	4.327,89	0,010%
	C	REVESTIMENTO DE TETO/PAREDE	6.704,26	0,015%
	D	PISOS	1.323,87	0,003%
	E	ESQUADRIAS E ELEMENTOS	14.032,08	0,032%
	F	IMPERMEABILIZAÇÃO	144,90	0,000%
	G	COBERTURA	37.101,22	0,084%
	H	MOBILIÁRIO	1.560,02	0,004%
	I	PINTURA	1.868,80	0,004%
	J	INSTALAÇÃO HIDRAULICA	5.694,81	0,013%
	J.1	LOUÇAS/METAIS/ACESSÓRIOS	1.180,62	0,003%
	J.2	ÁGUA FRIA	1.167,35	0,003%
	J.3	ESGOTO	253,24	0,001%
	J.4	ÁGUA PLUVIAL	1.365,94	0,003%
	J.5	INCÊNDIO	1.727,66	0,004%
	K	INSTALAÇÃO ELÉTRICA	10.312,13	0,023%
	K.1	CONDUTOS/CAIXAS	3.327,26	0,007%
	K.2	FIANÇA/QUADROS/DISJUNTORES	1.309,72	0,003%
	K.3	LUMINARIAS/TOMADAS/INTERRUPTORES	1.799,42	0,004%
	K.4	SIST. ELETRÔNICOS PREDIAIS (INFRA-ESTRUTURA)	2.210,62	0,005%
	K.5	SPDA - COBERTURA	1.665,11	0,004%
	L	LIMPEZA FINAL DE OBRA	371,73	0,001%
	II.2	RECEPÇÃO E VISITA DE ESPERA	133.404,88	0,300%
	A	INFRA-ESTRUTURA	784,92	0,002%
	B	SUPERESTRUTURA	15.346,62	0,035%
	C	ALVENARIA	7.818,66	0,018%
	D	REVESTIMENTO DE TETO E PAREDE	3.825,09	0,009%
	E	REVESTIMENTO EM PISO	6.564,06	0,015%
	F	ESQUADRIAS/ELEMENTOS	8.888,49	0,020%
	G	VIDROS/ESPELHOS	510,16	0,001%
	H	MOBILIÁRIO	4.776,32	0,011%
	K	COBERTURA	60.238,70	0,136%
	L	PINTURA	4.186,58	0,009%
	M	IMPERMEABILIZAÇÃO	1.493,41	0,003%
	N	INSTALAÇÃO HIDRAULICA	10.951,58	0,025%
	N.1	ÁGUA FRIA	2.862,47	0,006%
	N.2	LOUÇAS E METAIS SANITÁRIOS	5.983,39	0,013%
	N.3	INCÊNDIO	188,24	0,000%
	N.4	ESGOTO SANITÁRIO	1.256,38	0,003%
	N.5	ÁGUAS PLUVIAIS	661,10	0,001%
	O	INSTALAÇÃO ELÉTRICA	7.433,19	0,017%
	O.1	QUADROS/DISJUNTORES/FIANÇA	1.442,64	0,003%
	O.2	ELETRODUTOS/CAIXAS	1.620,30	0,004%
	O.3	TOMADAS/ILUMINAÇÃO	2.602,93	0,006%
	O.4	SISTEMAS ELÉTRICOS	1.767,32	0,004%
	O.4.1	TELEFONIA/LÓGICA	857,13	0,002%
	O.4.2	INFRA-ESTRUTURA PARA CFTV	910,19	0,002%
	P	LIMPEZA FINAL	587,10	0,001%
	II.3	ALA	471.132,04	1,061%
	II.3.1	IMPLANTAÇÃO	82.012,20	0,185%
	A	PISO EXTERNO	43.017,54	0,097%
	B	ALAMBRADO	38.994,66	0,088%
	II.3.2	PORTARIA	12.780,41	0,029%
	A	INFRA-ESTRUTURA	491,40	0,001%
	B	SUPERESTRUTURA	3.033,08	0,007%

(continuação)

G	MOBILIARIO	569,48	0,001%
	G.1 BANCADA	142,37	0,000%
	G.2 PRATELEIRAS	427,11	0,001%
H	COBERTURA	1.319,96	0,003%
I	PINTURA	509,30	0,001%
J	INSTALAÇÃO HIDRAULICA	648,44	0,001%
	J.1 LOUÇAS/METAIS/ACESSÓRIOS	308,47	0,001%
	J.2 ÁGUA FRIA	215,71	0,000%
	J.3 ESGOTO	124,26	0,000%
K	INSTALAÇÃO ELÉTRICA	541,56	0,001%
	K.1 CONDUTOS/CAIXAS	148,31	0,000%
	K.2 FIAÇÃO/QUADROS/DISJUNTORES	261,58	0,001%
	K.3 LUMINÁRIAS/TOMADAS/INTERRUPTORES	131,67	0,000%
L	LIMPEZA FINAL DE OBRA	36,77	0,000%
II.3.3	ALA - ALOJAMENTOS	376.339,43	0,847%
	A INFRA-ESTRUTURA	11.369,07	0,026%
	B SUPERESTRUTURA	93.725,18	0,211%
	C ALVENARIA / DIVISÓRIAS	26.734,62	0,060%
	D REVESTIMENTO DE TETO/PAREDE	33.947,61	0,076%
	E PISOS	19.513,34	0,044%
	F ESQUADRIAS E ELEMENTOS	26.124,82	0,059%
	G MOBILIARIO	11.443,23	0,026%
	G.1 BEBEDOUROS	1.057,97	0,002%
	G.2 ARMARIOS	10.385,26	0,023%
	H COBERTURA	92.046,75	0,207%
	I PINTURA	16.916,00	0,038%
	J INSTALAÇÃO HIDRAULICA	26.577,86	0,060%
	J.1 LOUÇAS/METAIS/ACESSÓRIOS	4.132,80	0,009%
	J.2 ÁGUA FRIA	14.510,56	0,033%
	J.3 ESGOTO	3.505,62	0,008%
	J.4 ÁGUA PLUVIAL	1.557,20	0,004%
	J.5 INCÊNDIO	2.457,32	0,006%
	J.6 ÁGUA QUENTE	414,36	0,001%
	K INSTALAÇÃO ELÉTRICA	16.003,21	0,036%
	K.1 CONDUTOS/CAIXAS	4.982,03	0,011%
	K.2 FIAÇÃO/QUADROS/DISJUNTORES	3.330,60	0,007%
	K.3 LUMINÁRIAS/TOMADAS/INTERRUPTORES	6.409,08	0,014%
	K.4 SIST. ELETRÔNICOS PREDIAIS (INFRA-ESTRUTURA)	1.281,50	0,003%
	L LIMPEZA FINAL DE OBRA	1.937,74	0,004%
II.4	ADMINISTRAÇÃO	1.361.703,38	3,066%
	A SUPERESTRUTURA	442.316,31	0,996%
	B ALVENARIA / DIVISÓRIAS	110.623,42	0,249%
	C REVESTIMENTO DE TETO/PAREDE	116.246,42	0,262%
	D PISOS	73.538,53	0,166%
	E ESQUADRIAS E ELEMENTOS	181.293,43	0,408%
	F MOBILIARIO	9.177,96	0,021%
	G COBERTURA	134.900,61	0,304%
	H PINTURA	71.848,81	0,162%
	I INSTALAÇÃO HIDRAULICA	56.202,87	0,127%
	I.1 LOUÇAS/METAIS/ACESSÓRIOS	14.799,47	0,033%
	I.2 ÁGUA FRIA	17.452,38	0,039%
	I.3 ESGOTO	9.887,76	0,022%
	I.4 ÁGUA PLUVIAL	3.137,55	0,007%
	I.5 GÁS	359,11	0,001%
	I.6 INCÊNDIO	10.566,60	0,024%
	J INSTALAÇÃO ELÉTRICA	105.547,48	0,238%
	J.1 CONDUTOS/CAIXAS	27.400,63	0,062%
	J.2 FIAÇÃO/QUADROS/DISJUNTORES	25.143,52	0,057%
	J.3 CONDUTORES	11.363,90	0,026%
	J.4 LUMINARIAS/TOMADAS/INTERRUPTORES	25.718,70	0,058%
	J.5 SIST. ELETRÔNICOS PREDIAIS (INFRA-ESTRUTURA)	15.920,73	0,036%
	K CAMARAS FRIGORIFICAS E EQUIP. DE COZINHA	54.935,00	0,124%
	L LIMPEZA FINAL DE OBRA	5.072,54	0,011%
II.5	BIBLIOTECA E VISITA INTIMA	381.068,16	0,858%
	A INFRA-ESTRUTURA	7.742,44	0,017%
	B SUPERESTRUTURA	99.222,53	0,223%
	C ALVENARIA / DIVISÓRIAS	32.459,77	0,073%
	D REVESTIMENTO DE TETO/PAREDE	36.136,99	0,081%
	E PISOS	23.538,74	0,053%
	F ESQUADRIAS E ELEMENTOS	61.419,80	0,138%
	G MOBILIARIO	142,37	0,000%
	H IMPERMEABILIZAÇÃO	775,02	0,002%

(continuação)

I	COBERTURA	36.626,83	0,082%
J	PINTURA	39.503,47	0,089%
K	INSTALAÇÃO HIDRAULICA	22.652,05	0,051%
	K.1 LOUÇAS/METAIS/ACESSÓRIOS	5.170,63	0,012%
	K.2 ÁGUA FRIA	7.404,93	0,017%
	K.3 ESGOTO	5.627,28	0,013%
	K.4 ÁGUA PLUVIAL	287,20	0,001%
	K.5 INCÊNDIO	1.727,66	0,004%
	K.6 ÁGUA QUENTE	2.434,35	0,005%
L	ALIMENTAÇÃO ELÉTRICA PARA INFORMÁTICA	16.074,47	0,036%
	L.1 CONDUTOS/CAIXAS	4.796,45	0,011%
	L.2 FIAÇÃO/QUADROS/DISJUNTORES	1.924,63	0,004%
	L.3 CONDUTORES	2.346,00	0,005%
	L.4 LUMINÁRIAS/TOMADAS/INTERRUPTORES	6.700,19	0,015%
	L.5 SIST. ELETRÔNICOS PREDIAIS (INFRA-ESTRUTURA)	307,20	0,001%
M	PAISAGISMO	3.666,22	0,008%
N	LIMPEZA FINAL DE OBRA	1.107,46	0,002%
II.6 PAVILHÕES - SERVIÇOS		758.018,74	1,707%
A	INFRA-ESTRUTURA	19.458,81	0,044%
B	SUPERESTRUTURA	108.169,16	0,244%
C	ALVENARIA / DIVISÓRIAS	64.843,98	0,146%
D	REVESTIMENTO DE TETO/PAREDE	54.634,65	0,123%
E	PISOS	40.594,21	0,091%
F	ESQUADRIAS E ELEMENTOS	91.468,42	0,206%
G	COBERTURA	128.936,65	0,290%
H	PINTURA	13.704,48	0,031%
I	INSTALAÇÃO HIDRAULICA	61.307,89	0,138%
	I.1 LOUÇAS/METAIS/ACESSÓRIOS	19.843,47	0,045%
	I.2 ÁGUA FRIA	10.115,26	0,023%
	I.3 ESGOTO	22.816,39	0,051%
	I.4 ÁGUA PLUVIAL	3.281,06	0,007%
	I.5 ÁGUA QUENTE	644,20	0,001%
	I.6 GÁS	2.593,65	0,006%
	I.7 INCÊNDIO	2.013,86	0,005%
J	INSTALAÇÃO ELÉTRICA	60.246,72	0,136%
	J.1 CONDUTOS/CAIXAS/ELETRICALHA/PERFILADO	21.020,31	0,047%
	J.2 FIAÇÃO/QUADROS/DISJUNTORES	20.658,11	0,047%
	J.3 LUMINÁRIAS/TOMADAS/INTERRUPTORES	13.166,19	0,030%
	J.4 SIST. ELETRÔNICOS PREDIAIS (INFRA-ESTRUTURA)	5.402,11	0,012%
K	CAMARAS FRIGORIFICAS E EQUIP. DE COZINHA	112.619,00	0,254%
L	LIMPEZA FINAL DE OBRA	2.034,77	0,005%
II.7 PAVILHÕES - SAÚDE		719.495,17	1,620%
A	SUPERESTRUTURA	122.567,50	0,276%
B	ALVENARIA / DIVISÓRIAS	57.974,12	0,131%
C	REVESTIMENTO DE TETO/PAREDE	59.706,07	0,134%
D	PISOS	41.630,92	0,094%
E	ESQUADRIAS E ELEMENTOS	113.221,17	0,255%
F	COBERTURA	179.282,56	0,404%
G	PINTURA	37.350,19	0,084%
H	INSTALAÇÃO HIDRAULICA	50.177,63	0,113%
	H.1 LOUÇAS/METAIS/ACESSÓRIOS	14.535,37	0,033%
	H.2 ÁGUA FRIA	11.569,20	0,026%
	H.3 ESGOTO	5.195,59	0,012%
	H.4 ÁGUA PLUVIAL	2.183,20	0,005%
	H.5 ÁGUA QUENTE	10.840,00	0,024%
	H.6 GÁS	210,04	0,000%
	H.7 INCÊNDIO	5.644,23	0,013%
I	INSTALAÇÃO ELÉTRICA	55.296,56	0,125%
	I.1 CONDUTOS/CAIXAS	13.443,79	0,030%
	I.2 QUADROS/DISJUNTORES/FIAÇÃO	26.807,93	0,060%
	I.3 LUMIÁRIAS/TOMADAS/INTERRUPTORES	15.044,84	0,034%
J	LIMPEZA FINAL DE OBRA	2.288,45	0,005%
II.8 INCLUSÃO		1.352.472,84	3,045%
A	SUPERESTRUTURA	522.309,05	1,176%
B	ALVENARIA / DIVISÓRIAS	132.223,82	0,298%
C	REVESTIMENTO DE TETO/PAREDE	73.059,02	0,164%
D	PISOS	24.641,97	0,055%
E	ESQUADRIAS E ELEMENTOS	216.157,44	0,487%
F	MOBILIARIO	50.460,01	0,114%
	F.1 ARMÁRIOS	37.158,31	0,084%
	F.2 CAMAS	8.115,03	0,018%

(continuação)

	F.3	PARLATÓRIO	4.128,70	0,009%
	F.4	BEBEDOUROS	1.057,97	0,002%
	G	IMPERMEABILIZAÇÃO	26.835,37	0,060%
	H	COBERTURA	103.924,69	0,234%
	I	PINTURA	53.812,46	0,121%
	J	INSTALAÇÃO HIDRAULICA	88.828,16	0,200%
	J.1	LOUÇAS/METAIS/ACESSÓRIOS	24.815,61	0,056%
	J.2	ÁGUA FRIA	28.275,08	0,064%
	J.3	ESGOTO	13.821,61	0,031%
	J.4	ÁGUA PLUVIAL	2.322,76	0,005%
	J.5	INCENDIO	8.286,55	0,019%
	J.6	ÁGUA QUENTE	11.033,84	0,025%
	J.7	GÁS	272,71	0,001%
	K	INSTALAÇÃO ELÉTRICA	56.398,83	0,127%
	K.1	CONDUTOS/CAIXAS	18.843,80	0,042%
	K.2	FIANÇA/QUADROS/DISJUNTORES	18.240,21	0,041%
	K.3	LUMINARIAS/TOMADAS/INTERRUPTORES	15.681,77	0,035%
	K.4	SIST. ELETRÔNICOS PREDIAIS (INFRA-ESTRUTURA)	3.633,05	0,008%
	L	LIMPEZA FINAL DE OBRA	3.822,02	0,009%
II.9 CRECHE			382.366,36	0,861%
	A	SUPERESTRUTURA	113.512,76	0,256%
	B	ALVENARIA / DIVISÓRIAS	30.512,88	0,069%
	C	REVESTIMENTO DE TETO/PAREDE	77.527,02	0,175%
	D	PISOS	22.559,56	0,051%
	E	ESQUADRIAS E ELEMENTOS	22.175,32	0,050%
	F	COBERTURA	73.614,51	0,166%
	G	PINTURA	14.893,95	0,034%
	H	INSTALAÇÃO HIDRAULICA	11.447,44	0,026%
	H.1	LOUÇAS/METAIS/ACESSÓRIOS	2.708,90	0,006%
	H.2	ÁGUA FRIA	3.469,31	0,008%
	H.3	ESGOTO	2.041,18	0,005%
	H.4	ÁGUA PLUVIAL	741,20	0,002%
	H.5	INCÊNDIO	2.486,85	0,006%
	I	INSTALAÇÃO ELÉTRICA	14.952,12	0,034%
	I.1	CONDUTOS/CAIXAS	4.034,40	0,009%
	I.2	FIANÇA/QUADROS/DISJUNTORES	3.407,38	0,008%
	I.3	LUMINARIAS/TOMADAS/INTERRUPTORES	5.536,83	0,012%
	I.4	SIST. ELETRÔNICOS PREDIAIS (INFRA-ESTRUTURA)	1.973,51	0,004%
	J	LIMPEZA FINAL DE OBRA	1.170,80	0,003%
II.10 AMAMENTAÇÃO			362.449,64	0,816%
	A	SUPERESTRUTURA	117.465,34	0,264%
	B	ALVENARIA / DIVISÓRIAS	26.003,35	0,059%
	C	REVESTIMENTO DE TETO/PAREDE	19.951,62	0,045%
	D	PISOS	20.281,93	0,046%
	E	ESQUADRIAS E ELEMENTOS	47.303,51	0,107%
	F	MOBILIÁRIO	8.653,48	0,019%
	F.1	MOBILIARIO	7.066,62	0,016%
	F.2	ENVELOPAMENTO	1.586,86	0,004%
	G	IMPERMEABILIZAÇÃO	2.142,61	0,005%
	H	COBERTURA	45.096,62	0,102%
	I	PINTURA	20.302,59	0,046%
	J	INSTALAÇÃO HIDRAULICA	43.817,11	0,099%
	J.1	LOUÇAS/METAIS/ACESSÓRIOS	3.269,68	0,007%
	J.2	ÁGUA FRIA	10.432,11	0,023%
	J.4	ÁGUA PLUVIAL	143,60	0,000%
	J.5	ÁGUA QUENTE	19.596,79	0,044%
	J.6	GÁS	439,01	0,001%
	J.7	INCÊNDIO	9.935,92	0,022%
	K	INSTALAÇÃO ELÉTRICA	10.155,23	0,023%
	K.1	CONDUTOS/CAIXAS	3.921,40	0,009%
	K.2	QUADROS/DISJUNTORES/FIANÇA	1.817,10	0,004%
	K.3	FIANÇA/QUADROS/DISJUNTORES	896,00	0,002%
	K.4	LUMINÁRIAS/TOMADAS/INTERRUPTORES	1.768,74	0,004%
	K.5	SIST. ELETRÔNICOS PREDIAIS (INFRA-ESTRUTURA)	1.751,99	0,004%
	L	JARDIM	520,13	0,001%
	M	LIMPEZA FINAL DE OBRA	756,12	0,002%

(continuação)

II.11 GALERIA CENTRAL	1.237.951,56	2,787%
A SUPERESTRUTURA	762.753,66	1,717%
B ALVENARIA / DIVISÓRIAS	38.728,21	0,087%
C REVESTIMENTO DE TETO/PAREDE	35.936,49	0,081%
D PISOS	20.904,01	0,047%
E ESQUADRIAS E ELEMENTOS	192.893,32	0,434%
F IMPERMEABILIZAÇÃO	15.010,99	0,034%
G PINTURA	50.848,58	0,114%
H INSTALAÇÃO HIDRAULICA	52.966,46	0,119%
H.1 LOUÇAS/METAIS/ACESSÓRIOS	1.001,61	0,002%
H.2 ÁGUA FRIA	894,30	0,002%
H.3 ÁGUA PLUVIAL	1.572,80	0,004%
H.4 INCÊNDIO	49.497,75	0,111%
I INSTALAÇÃO ELÉTRICA	63.603,31	0,143%
I.1 CONDUTOS/CAIXAS/PERFILADOS	26.728,71	0,060%
I.2 QUADROS/DISJUNTORES/FIAÇÃO	8.215,18	0,018%
I.3 LUMINÁRIAS/TOMADAS/INTERRUPTORES	16.310,34	0,037%
I.4 SIST. ELETRÔNICOS PREDIAIS (INFRA-ESTRUTURA)	12.349,08	0,028%
J LIMPEZA FINAL DE OBRA	4.306,53	0,010%
II.12 PAVILHÕES - CELULAR 01	1.709.866,00	3,850%
A SUPERESTRUTURA	657.054,23	1,479%
B ALVENARIA / DIVISÓRIAS	188.996,04	0,426%
C REVESTIMENTO DE TETO/PAREDE	96.185,77	0,217%
D PISOS	64.826,06	0,146%
E MOBILIÁRIO	104.475,74	0,235%
E.1 MOBILIÁRIO	93.963,54	0,212%
E.2 ENVELOPAMENTO	10.512,20	0,024%
F ESQUADRIAS E ELEMENTOS	269.985,04	0,608%
G IMPERMEABILIZAÇÃO	72.931,52	0,164%
H PINTURA	95.999,03	0,216%
I INSTALAÇÃO HIDRAULICA	105.104,74	0,237%
I.1 LOUÇAS/METAIS/ACESSÓRIOS	18.828,37	0,042%
I.2 ÁGUA FRIA	34.551,69	0,078%
I.3 ESGOTO	18.863,67	0,042%
I.4 ÁGUA PLUVIAL	4.604,44	0,010%
I.5 ÁGUA QUENTE	28.256,57	0,064%
J INSTALAÇÃO ELÉTRICA	50.130,77	0,113%
J.1 CONDUTOS/CAIXAS	18.865,32	0,042%
J.2 QUADROS/DISJUNTORES/FIAÇÃO	19.331,95	0,044%
J.3 LUMINÁRIAS/TOMADAS/INTERRUPTORES	11.434,04	0,026%
J.4 SIST. ELETRÔNICOS PREDIAIS (INFRA-ESTRUTURA)	499,46	0,001%
K LIMPEZA FINAL DE OBRA	4.177,06	0,009%
II.13 PAVILHÕES - CELULAR 02	1.733.514,02	3,903%
A SUPERESTRUTURA	657.054,23	1,479%
B ALVENARIA / DIVISÓRIAS	198.744,52	0,447%
C REVESTIMENTO DE TETO/PAREDE	103.644,01	0,233%
D PISOS	63.538,61	0,143%
E ESQUADRIAS E ELEMENTOS	269.985,04	0,608%
F MOBILIÁRIO	104.475,74	0,235%
F.1 MOBILIÁRIO	93.963,54	0,212%
F.2 ENVELOPAMENTO	10.512,20	0,024%
G IMPERMEABILIZAÇÃO	72.924,53	0,164%
H PINTURA	101.417,13	0,228%
I INSTALAÇÃO HIDRAULICA	107.585,15	0,242%
I.1 LOUÇAS/METAIS/ACESSÓRIOS	19.427,03	0,044%
I.2 ÁGUA FRIA	36.433,44	0,082%
I.3 ESGOTO	18.863,67	0,042%
I.4 ÁGUA PLUVIAL	4.604,44	0,010%
I.5 ÁGUA QUENTE	28.256,57	0,064%
J INSTALAÇÃO ELÉTRICA	49.968,00	0,113%
J.1 CONDUTOS/CAIXAS	18.865,32	0,042%
J.2 QUADROS/DISJUNTORES/FIAÇÃO	19.331,95	0,044%
J.3 LUMINÁRIAS/TOMADAS/INTERRUPTORES	11.434,04	0,026%
J.4 SIST. ELETRÔNICOS PREDIAIS (INFRA-ESTRUTURA)	336,69	0,001%
K LIMPEZA FINAL DE OBRA	4.177,06	0,009%
II.14 PAVILHÕES - CELULAR 03	1.706.164,24	3,841%
A SUPERESTRUTURA	657.054,23	1,479%
B ALVENARIA / DIVISÓRIAS	188.996,04	0,426%
C REVESTIMENTO DE TETO/PAREDE	96.185,77	0,217%
D PISOS	63.538,61	0,143%
E ESQUADRIAS E ELEMENTOS	269.368,94	0,606%

(continuação)

F	MOBILIÁRIO	104.475,74	0,235%
F.1	MOBILIÁRIO	93.963,54	0,212%
F.2	ENVELOPAMENTO	10.512,20	0,024%
G	IMPERMEABILIZAÇÃO	72.924,53	0,164%
H	PINTURA	90.134,57	0,203%
I	INSTALAÇÃO HIDRAULICA	109.177,98	0,246%
I.1	LOUÇAS/METAIS/ACESSÓRIOS	18.828,37	0,042%
I.2	ÁGUA FRIA	38.624,93	0,087%
I.3	ESGOTO	18.863,67	0,042%
I.4	ÁGUA PLUVIAL	4.604,44	0,010%
I.5	ÁGUA QUENTE	28.256,57	0,064%
J	INSTALAÇÃO ELÉTRICA	50.130,77	0,113%
J.1	CONDUTOS/CAIXAS	18.865,32	0,042%
J.2	QUADROS/DISJUNTORES/FIAÇÃO	19.331,95	0,044%
J.3	LUMINÁRIAS/TOMADAS/INTERRUPTORES	11.434,04	0,026%
J.4	SIST. ELETRÔNICOS PREDIAIS (INFRA-ESTRUTURA)	499,46	0,001%
K	LIMPEZA FINAL DE OBRA	4.177,06	0,009%
II.15 PAVILHÕES - CELULAR 04		1.768.297,29	3,981%
A	SUPERESTRUTURA	657.054,23	1,479%
B	ALVENARIA / DIVISÓRIAS	210.557,39	0,474%
C	REVESTIMENTO DE TETO/PAREDE	111.360,08	0,251%
D	PISOS	63.538,61	0,143%
E	ESQUADRIAS E ELEMENTOS	269.985,04	0,608%
F	MOBILIÁRIO	104.475,74	0,235%
F.1	MOBILIÁRIO	93.963,54	0,212%
F.2	ENVELOPAMENTO	10.512,20	0,024%
G	IMPERMEABILIZAÇÃO	72.924,53	0,164%
H	PINTURA	115.113,83	0,259%
I	INSTALAÇÃO HIDRAULICA	109.142,78	0,246%
I.1	LOUÇAS/METAIS/ACESSÓRIOS	18.828,37	0,042%
I.2	ÁGUA FRIA	38.624,93	0,087%
I.3	ESGOTO	18.863,67	0,042%
I.4	ÁGUA PLUVIAL	4.569,24	0,010%
I.5	ÁGUA QUENTE	28.256,57	0,064%
J	INSTALAÇÃO ELÉTRICA	49.968,00	0,113%
J.1	CONDUTOS/CAIXAS	18.865,32	0,042%
J.2	QUADROS/DISJUNTORES/FIAÇÃO	19.331,95	0,044%
J.3	LUMINÁRIAS/TOMADAS/INTERRUPTORES	11.434,04	0,026%
J.4	SIST. ELETRÔNICOS PREDIAIS (INFRA-ESTRUTURA)	336,69	0,001%
K	LIMPEZA FINAL DE OBRA	4.177,06	0,009%
II.16 PAVILHÕES - PÁTIO DE SOL (4 UN)		203.034,23	0,457%
A	PISOS	29.053,14	0,065%
B	ALVENARIA / DIVISÓRIAS	49.847,00	0,112%
C	REVESTIMENTO DE TETO/PAREDE	38.056,22	0,086%
D	MOBILIÁRIO	12.184,81	0,027%
D.1	BEBEDOUROS	12.184,81	0,027%
E	PINTURA	38.965,28	0,088%
F	PLAYGROUND	32.208,58	0,073%
G	LIMPEZA FINAL DE OBRA	2.719,20	0,006%
II.17 PAVILHÕES - TRABALHO (1/2)		1.081.437,74	2,435%
A	SUPERESTRUTURA	407.818,19	0,918%
B	ALVENARIA / DIVISÓRIAS	196.630,09	0,443%
C	REVESTIMENTO DE TETO/PAREDE	77.722,17	0,175%
D	PISOS	60.801,20	0,137%
E	ESQUADRIAS E ELEMENTOS	128.926,76	0,290%
F	MOBILIÁRIO	4.848,92	0,011%
G	IMPERMEABILIZAÇÃO	13.402,64	0,030%
H	PINTURA	59.899,52	0,135%
I	INSTALAÇÃO HIDRAULICA	51.146,57	0,115%
I.1	LOUÇAS/METAIS/ACESSÓRIOS	5.211,08	0,012%
I.2	ÁGUA FRIA	14.471,24	0,033%
I.3	ESGOTO	20.036,76	0,045%
I.4	ÁGUA PLUVIAL	11.427,49	0,026%
J	INSTALAÇÃO ELÉTRICA	74.358,32	0,167%
J.1	CONDUTOS/CAIXAS/ELETRICALHAS	31.103,60	0,070%
J.2	FIAÇÃO/QUADROS/DISJUNTORES	13.613,88	0,031%
J.3	LUMINÁRIAS/TOMADAS/INTERRUPTORES	28.967,46	0,065%
J.4	SIST. ELETRÔNICOS PREDIAIS (INFRA-ESTRUTURA)	673,38	0,002%
K	LIMPEZA FINAL DE OBRA	5.883,36	0,013%



(continuação)

II.18 PAVILHÕES - TRABALHO (3/4)	988.748,70	2,226%
A SUPERESTRUTURA	407.818,19	0,918%
B ALVENARIA / DIVISÓRIAS	103.346,75	0,233%
C REVESTIMENTO DE TETO/PAREDE	77.722,17	0,175%
D PISOS	61.395,50	0,138%
E MOBILIÁRIO	4.848,92	0,011%
F ESQUADRIAS/ELEMENTOS	128.926,76	0,290%
G IMPERMEABILIZAÇÃO	13.402,64	0,030%
H PINTURA	59.899,52	0,135%
I INSTALAÇÃO HIDRAULICA	51.146,57	0,115%
I.1 LOUÇAS/METAIS/ACESSÓRIOS	5.211,08	0,012%
I.2 ÁGUA FRIA	14.471,24	0,033%
I.3 ESGOTO	20.036,76	0,045%
I.4 ÁGUA PLUVIAL	11.427,49	0,026%
J INSTALAÇÃO ELÉTRICA	74.358,32	0,167%
J.1 CONDUTOS/CAIXAS/ELETRICALHAS	31.103,60	0,070%
J.2 FIAÇÃO/QUADROS/DISJUNTORES	13.613,88	0,031%
J.3 LUMINÁRIAS/TOMADAS/INTERRUPTORES	28.967,46	0,065%
J.4 SIST. ELETRÔNICOS PREDIAIS (INFRA-ESTRUTURA)	673,38	0,002%
K LIMPEZA FINAL DE OBRA	5.883,36	0,013%
II.19 PAVILHÕES - COBERTURA	1.475.308,79	3,322%
II.20 PAVILHÕES - RESERVATÓRIOS	306.792,11	0,691%
A SUPERESTRUTURA	13.612,56	0,031%
B ALVENARIA / DIVISÓRIAS	48.435,14	0,109%
C REVESTIMENTO DE TETO/PAREDE	15.215,36	0,034%
D PISOS	4.644,74	0,010%
E IMPERMEABILIZAÇÃO	25.200,60	0,057%
F ESQUADRIAS E ELEMENTOS	41.805,47	0,094%
G COBERTURA	92.046,75	0,207%
H PINTURA	11.508,63	0,026%
I INSTALAÇÃO HIDRAULICA	54.322,86	0,122%
I.1 ÁGUA FRIA	53.812,46	0,121%
I.2 ÁGUA PLUVIAL	510,40	0,001%
II.21 RESERVATÓRIO ELEVADO	537.514,72	1,210%
II.21.1 RESERVATÓRIO EM CONCRETO	468.497,70	1,055%
A RESERVATÓRIO	468.497,70	1,055%
II.21.2 INSTALAÇÃO HIDRAULICA	44.755,68	0,101%
A ÁGUA FRIA	44.321,79	0,100%
B INCÊNDIO	433,89	0,001%
II.21.3 INSTALAÇÃO ELÉTRICA	24.229,82	0,055%
A CONDUTOS/CAIXAS	2.985,72	0,007%
B QUADROS/DISJUNTORES/FIAÇÃO	7.201,67	0,016%
C QF-POÇO 1 / QF-POÇO 2	9.802,36	0,022%
D LUMINÁRIAS/TOMADAS/INTERRUPTORES	1.044,86	0,002%
E SPDA - COBERTURA	3.195,21	0,007%
II.21.4 LIMPEZA FINAL DE OBRA	31,52	0,000%
II.22 TORRES DE VIGIA (6x)	322.205,18	0,725%
A SUPERESTRUTURA	161.525,30	0,364%
B ALVENARIA / DIVISÓRIAS	36.551,93	0,082%
C REVESTIMENTO DE TETO/PAREDE	27.603,45	0,062%
D PISOS	4.583,25	0,010%
E ESQUADRIAS/ELEMENTOS	48.386,90	0,109%
F IMPERMEABILIZAÇÃO	10.196,74	0,023%
G PINTURA	20.981,86	0,047%
H INSTALAÇÃO ELÉTRICA	11.835,00	0,027%
H.1 CONDUTOS/CAIXAS	5.591,04	0,013%
H.2 FIAÇÃO/QUADROS/DISJUNTORES	3.621,00	0,008%
H.3 LUMINÁRIAS/TOMADAS/INTERRUPTORES	2.622,96	0,006%
I LIMPEZA FINAL DE OBRA	540,75	0,001%
II.23 MANUTENÇÃO DE VEÍCULOS	174.922,74	0,394%
A INFRA-ESTRUTURA	4.894,30	0,011%
B SUPERESTRUTURA	28.362,89	0,064%
C ALVENARIA / DIVISÓRIAS	9.552,97	0,022%
D REVESTIMENTO DE TETO/PAREDE	10.124,18	0,023%
E PISOS	5.408,92	0,012%
F ESQUADRIAS/ELEMENTOS	8.153,83	0,018%
G IMPERMEABILIZAÇÃO	9.755,89	0,022%
H COBERTURA	71.137,97	0,160%
I PINTURA	7.179,90	0,016%

(continuação)

J	INSTALAÇÃO HIDRAULICA	4.186,37	0,009%
J.1	LOUÇAS/METAIS/ACESSÓRIOS	611,64	0,001%
J.2	ÁGUA FRIA	1.037,25	0,002%
J.3	ESGOTO	289,48	0,001%
J.4	ÁGUA PLUVIAL	520,34	0,001%
J.5	INCENDIO	1.727,66	0,004%
K	INSTALAÇÃO ELÉTRICA	15.537,32	0,035%
K.1	CONDUTOS/CAIXAS	7.429,61	0,017%
K.2	FIAÇÃO/QUADROS/DISJUNTORES	2.562,43	0,006%
K.3	LUMINÁRIAS/TOMADAS/INTERRUPTORES	3.731,03	0,008%
K.4	SPDA - COBERTURA	1.814,25	0,004%
L	LIMPEZA FINAL DE OBRA	628,20	0,001%
II.24 SUBESTAÇÃO 1		552.787,37	1,245%
A	SUPERESTRUTURA	58.847,15	0,132%
B	ALVENARIA / DIVISÓRIAS	11.673,29	0,026%
C	REVESTIMENTO DE TETO/PAREDE	12.697,26	0,029%
D	PISOS	8.763,32	0,020%
D.1	REVESTIMENTO DE PISO	4.338,57	0,010%
D.2	BASE/CANALETA	4.424,75	0,010%
E	COBERTURA	12.126,41	0,027%
F	ESQUADRIAS/ELEMENTOS	17.818,55	0,040%
G	IMPERMEABILIZAÇÃO	1.220,43	0,003%
H	PINTURA	10.649,30	0,024%
I	INSTALAÇÃO ELÉTRICA	418.521,36	0,942%
I.1	CONDUTOS/CAIXAS/CONDUTORES	657,19	0,001%
I.2	LUMINÁRIAS/TOMADAS/INTERRUPTORES	767,58	0,002%
I.3	INSTALAÇÕES E EQUIPAMENTOS	415.826,94	0,936%
I.4	SIST. ELETRÔNICOS PREDIAIS (INFRA-ESTRUTURA)	1.269,65	0,003%
J	LIMPEZA FINAL DE OBRA	470,30	0,001%
II.25 SUBESTAÇÃO 2		718.342,66	1,617%
A	SUPERESTRUTURA	8.725,89	0,020%
B	ALVENARIA / DIVISÓRIAS	4.318,79	0,010%
C	REVESTIMENTO DE TETO/PAREDE	3.850,15	0,009%
D	PISOS	1.663,33	0,004%
D.1	REVESTIMENTO DE PISO	539,21	0,001%
D.2	BASE/CANALETA	1.124,12	0,003%
E	ESQUADRIAS/ELEMENTOS	4.036,94	0,009%
F	IMPERMEABILIZAÇÃO	287,49	0,001%
G	COBERTURA	3.885,09	0,009%
H	PINTURA	3.082,74	0,007%
I	INSTALAÇÃO ELÉTRICA	688.415,30	1,550%
I.1	CONDUTOS/CAIXAS/CONDUTORES	657,19	0,001%
I.2	LUMINÁRIAS/TOMADAS/INTERRUPTORES	767,58	0,002%
I.3	INSTALAÇÕES E EQUIPAMENTOS	685.720,88	1,544%
I.4	SIST. ELETRÔNICOS PREDIAIS (INFRA-ESTRUTURA)	1.269,65	0,003%
J	LIMPEZA FINAL DE OBRA	76,94	0,000%
II.26 DEPÓSITO DE LIXO		25.961,41	0,058%
A	SUPERESTRUTURA	6.707,81	0,015%
B	ALVENARIA / DIVISÓRIAS	3.953,94	0,009%
C	REVESTIMENTO DE TETO/PAREDE	3.225,97	0,007%
D	PISOS	1.091,05	0,002%
E	ESQUADRIAS/ELEMENTOS	2.320,96	0,005%
F	IMPERMEABILIZAÇÃO	383,06	0,001%
G	COBERTURA	5.542,39	0,012%
H	PINTURA	2.260,09	0,005%
I	SIST. ELETRÔNICOS PREDIAIS (INFRA-ESTRUTURA)	357,79	0,001%
J	LIMPEZA FINAL DE OBRA	118,35	0,000%
II.27 CENTRAL DE GLP		10.523,39	0,024%
A	SUPERESTRUTURA	2.312,10	0,005%
B	ALVENARIA / DIVISÓRIAS	2.240,26	0,005%
C	REVESTIMENTO DE TETO/PAREDE	1.339,46	0,003%
D	PISOS	1.649,73	0,004%
E	ESQUADRIAS/ELEMENTOS	873,83	0,002%
F	IMPERMEABILIZAÇÃO	970,84	0,002%
G	PINTURA	1.031,80	0,002%
H	LIMPEZA FINAL DE OBRA	105,37	0,000%

(continuação)

II.28	CENTRAL DE ÁGUA QUENTE	53.409,44	0,120%
A	SUPERESTRUTURA	13.016,43	0,029%
B	ALVENARIA / DIVISÓRIAS	6.232,71	0,014%
C	REVESTIMENTO DE TETO/PAREDE	5.600,58	0,013%
D	PISOS	2.146,12	0,005%
E	ESQUADRIAS/ELEMENTOS	11.467,76	0,026%
F	IMPERMEABILIZAÇÃO	555,91	0,001%
G	COBERTURA	9.644,66	0,022%
H	PINTURA	4.521,55	0,010%
I	LIMPEZA FINAL DE OBRA	223,72	0,001%
II.29	RESIDÊNCIAS (2 UNIDADES)	342.858,01	0,772%
A	SUPERESTRUTURA	60.518,11	0,136%
B	ALVENARIA	23.521,72	0,053%
C	COBERTURA	46.440,63	0,105%
D	REVESTIMENTO EM PAREDE/TETO	25.987,87	0,059%
E	REVESTIMENTO EM PISO	23.594,08	0,053%
F	ESQUADRIA/ELEMENTO EM MADEIRA/FERRAGEM	6.442,42	0,015%
G	ESQUADRIA/ELEMENTO METÁLICO	25.756,57	0,058%
H	VIDRO	3.506,46	0,008%
I	IMPERMEABILIZAÇÃO	2.733,64	0,006%
J	PINTURA	17.401,05	0,039%
K	INSTALAÇÃO HIDRÁULICA	36.461,06	0,082%
K.1	LOUÇA/METAL/ACESSÓRIO	12.109,63	0,027%
K.2	TUBULAÇÃO/REGISTRO/VÁLVULA/ACESSÓRIO	24.351,43	0,055%
L	INSTALAÇÃO ELÉTRICA	31.367,74	0,071%
L.1	ENTRADA DE ENERGIA	11.768,56	0,026%
L.2	TUBULAÇÃO/CAIXA	10.129,22	0,023%
L.3	QUADRO/DISJUNTOR/FIAÇÃO/ACESSÓRIOS	5.790,76	0,013%
L.4	LUMINARIAS/TOMADAS/INTERRUPTORES	3.679,20	0,008%
M	PAISAGISMO	1.988,64	0,004%
N	MUROS DE DIVISA	36.055,22	0,081%
O	LIMPEZA FINAL	1.082,80	0,002%
II.30	SISTEMAS ELETRÔNICOS PREDIAIS	292.736,38	0,659%
II.31	BARREIRA DE PROTEÇÃO	152.625,00	0,344%
	TOTAL DO EMPREENDIMENTO	33.080.405,24	74,481%
	BDI	11.333.873,67	25,519%
	PREÇO TOTAL DO EMPREENDIMENTO	44.414.278,91	100,000%

Tabela 15 – Orçamento Referencial Elaborado pela CPOS para Construção da Penitenciária Feminina de Tremembé

## XI.7 – Administração Interna de uma Penitenciária Paulista

Organograma de uma penitenciária paulista.

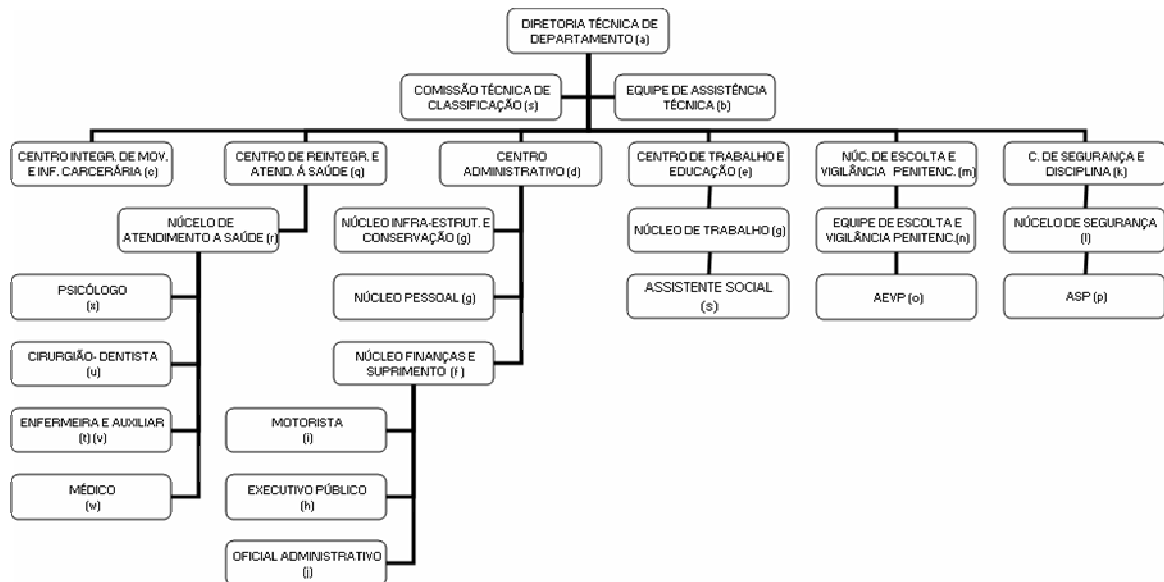


Figura 64 – Organograma das Penitenciárias no Estado de São Paulo

Uma gestão adequada de uma unidade prisional engloba diversas especialidades de funcionários. Segundo dados do Departamento de Recursos Humanos da Secretaria da Administração Penitenciária (DRU) em documentos do Plano Plurianual do período de 2008 á 2011, para a administração de um CDP com lotação de 768 detentos é necessário no mínimo:

- Área Meio: 01 Diretor Técnico de Departamento (a); 01 Supervisor de Equipe de Assistência Técnica II (b); 01 Diretor de Divisão (c); 01 Diretor de Divisão (Ins. Grau Máximo) (d); 01 Diretor de Divisão (Ins. Grau Mínimo) (e); 01 Diretor de Serviço (Ins. Grau Máximo) (f); 03 Diretor de Serviço (Ins. Grau Mínimo) (g); 01 Executivo Público (h); 05 Motoristas (i); 25 Oficiais Administrativos (j)
- Área de Segurança: 01 Diretor de Divisão – área de Segurança e Disciplina (k); 04 Diretor de Serviço – área de Segurança e Disciplina (l); 01 Diretor de Serviço – área de Escolta e Vigilância (m); 04 Chefe de Seção – área de Escolta e Vigilância (n); 44

Agentes de Escolta e Vigilância Penitenciária (AEVP) (o); 180 Agentes de Vigilância Penitenciária (AVP) (p).

- Área Saúde: 01 Divisor Técnico de Divisão de Saúde (q); 01 Divisor Técnico de Serviço de Saúde (r); 04 Assistentes Sociais (s); 05 Auxiliares de Enfermagem (t); 02 Cirurgiões Dentistas (u); 03 Enfermeiras (v); 05 Médicos(w); 05 Psicólogos (x)

As atividades dentro de uma penitenciária são divididas por departamento conforme descrito a seguir:

#### Centro Integrado de Movimentação e Informação Carcerária:

Neste departamento é coordenada a movimentação dos detentos dentro e fora da penitenciária ao qual estão cumprindo penal. A tabulação dos dados de cada unidade, como número de vagas, número de detentos é controlada neste departamento que também registra o histórico e característica de cada prisioneiro.

#### Centro de Reintegração e Atendimento à Saúde

Cada estabelecimento prisional é auto-suficiente na área de saúde, dotado de um centro médico responsável pelo atendimento aos detentos e aos funcionários, organizado por um grupo de profissionais formado por auxiliar de enfermagem, enfermeiras, cirurgião-dentista, médico clínico-geral, médico psiquiatra e psicólogo.

O centro hospitalar atende aos presos através de exames médicos, diagnósticos, prescrição de medicamentos e realização de outras formas de tratamento para diversos tipos de enfermidades, aplicando recursos de medicina preventiva ou terapêutica, para promover a saúde. Na área odontológica os presos têm direito a exames, diagnósticos e tratamento de afecções da boca, dentes e região maxilofacial, através de processos clínicos ou cirúrgicos.

A saúde mental é assistida por médico psiquiatra que desempenha atividades periciais e/ou reintegração aos detentos internados nas unidades prisionais, diagnosticam execução de processos terapêuticos em pacientes, determinam as dosagens dos medicamentos a serem ministrados, verificam o andamento dos tratamentos prescritos, realizam entrevista/tratamento com o doente para psicoterapia individual ou de grupo. Os psicólogos auxiliam neste

tratamento através de atividades periciais e/ou reintegração aos detentos internados nas unidades prisionais, de penas restritivas de direito e atendimento ao egresso.

#### Centro Administrativo:

Através do conceito que cada penitenciária é uma micro cidade, elas deve possuir um quadro de funcionário capacitado para realizar a auto-gestão de seus processos e pessoal. Um presídio possui um Centro Administrativo divididos em Núcleos. O Núcleo de Finanças e Suprimento é responsável pela administração financeira e gestão do orçamento, cabendo a esta equipe a realização de compras, aquisições e o controle do almoxarifado. Há outro núcleo focado na administração do patrimônio, na comunicação administrativa, no sistema de administração de transporte, na conservação e manutenção, e o Núcleo de Pessoal é responsável pelos recursos humanos do presídio e pelo numerário de presos.

A atividade do motorista apesar de ter contato direto com os detentos encontra-se regulamentada e controlada no departamento administrativo. Estes profissionais são responsáveis pelo transporte de funcionários, entrega e envios de materiais e documentos e transporte de presos a longas distâncias devido às unidades normalmente se situarem fora da malha urbana.

O Diretor de Divisão do Centro Administrativo reporta-se diretamente ao Diretor Técnico de Departamento que dentre outras funções deve representar a sua unidade junto aos órgãos estaduais relatando suas condições e características, em busca de melhorias e verbas para manutenção, administração e benfeitorias.

No Núcleo de Infra-Estrutura e Conservação do Centro e Administração é realizada a gestão da manutenção de um estabelecimento prisional. Esta atividade é realizada pelos internos quando representam pequenos itens de cuidados constantes, como troca de luz, reparos em vazamentos simples, podas de jardins, etc. No caso de reparos mais sofisticados decorrentes de danos causados por rebeliões e problemas estruturais, com orçamentos mais altos e que necessitam de conhecimentos técnicos mais apurados, a unidade através do seu diretor técnico, encaminha pedido de conserto à SAP. A Secretaria anualmente solicita ao governo do estado uma verba para a manutenção e reparo das unidades prisionais, valor este que é incorporado ao Plano Plurianual.

### Centro de Trabalho e Educação:

Nas penitenciárias há um grupo de assistentes sociais que presta serviços de âmbito social aos detentos e seus familiares, procurando eliminar desajustes biopsicossociais e promovendo a integração ou reintegração dessas pessoas à sociedade. Estes profissionais auxiliam aos detentos, programando e desenvolvendo atividades de caráter educativo e recreativo e atendendo as suas necessidades básicas, para evitar a reincidência do ato anti-social desempenhando atividades periciais e/ou de reabilitação junto aos internos.

O núcleo de trabalho gerencia as oficinas de trabalho onde os detentos podem realizar atividades profissionais. As atividades variam entre artesanato, alimentícia e metalúrgica, e dependendo do seu comportamento alguns podem desenvolver atividade de conservação e melhoramentos do estabelecimento penal, atendimento a serviços auxiliares nas enfermarias, escolas, cozinhas, lavanderias, sendo a remuneração devida pelo Estado. Segundo o art. 29, § 1º, da LEP o trabalho do preso deve ser remunerado, não podendo ser inferior a três quartos do salário mínimo.

Não há nenhum dispositivo na (Consolidação das Leis do Trabalho) CLT que regule o trabalho do presidiário, pois como reza o art. 28, § 2º, da LEP: “*O trabalho do preso não está sujeito ao regime da Consolidação das Leis do Trabalho*”.. Tal dispositivo afasta o reconhecimento do vínculo. No trabalho interno não há como ter vínculo empregatício, pois o trabalho nesse caso é um dever, não havendo autonomia de vontade, impedindo a formação do contrato de trabalho.

Através do trabalho, estudo, participação na reeducação e reinserção social, o tempo de pena é reduzido pelo conceito de remição. Os produtos do trabalho devem ser vendidos a particulares e, quando não for possível, devem ser adquiridos pela Administração, sem concorrência pública.

A alimentação do preso pode ser elaborada em cozinhas dentro da edificação ou adquirida de terceiros. Quando elaborada dentro da penitenciária conta com a atuação dos presos nesta função, sendo os mesmo responsáveis pelo preparo e limpeza da cozinha seguindo orientações diretas do Diretor do Núcleo de Trabalho e assistentes sociais da unidade. Nos projetos padrões desenvolvidos pela SAP as unidades contam com área de horta, sendo estas também

de responsabilidade dos detentos. A limpeza da edificação também é uma tarefa desenvolvida pelos detentos.

#### Núcleo de Escola e Vigilância Penitenciária e Centro de Segurança e Disciplina:

A segurança de uma penitenciária é um aspecto fundamental, muito cobrado e fiscalizado pela sociedade e governo. Cada estabelecimento possui um grande número de funcionários envolvidos nesta atividade, que realizam contato direto com o detento, zelando pela sua segurança, saúde e a ordem do estabelecimento evitando fugas. Há 2 grupos de profissionais envolvidos neste processo: os (agentes de escolta e vigilância penitenciária) AEVP e os (agentes de segurança penitenciária) ASP.

A guarda da edificação com ações de vigilância da unidade prisional nas muralhas, guaritas, a escolta e custódia de presos durante o período de tempo no qual se fizer necessário sua movimentação externa ou sua permanência em local diverso da unidade prisional, são atividades de responsabilidade do agente de escolta e vigilância penitenciária. Devido às atribuições da sua função este é o único funcionário autorizado a portar arma de fogo.

O contato direto com o preso sendo responsável pelo seu bem estar e segurança é realizado pelo agente de segurança penitenciário, classificando este profissional como um dos de maior destaque no estabelecimento prisional. A função exige aptidão física, resistência e desenvoltura mental, pois por interagirem diretamente com os detentos, há riscos físicos decorrentes de levantes, motins, fugas, e riscos de integridade moral com a assimilação de valores e padrões de comportamentos delinquentes, em razão da constante convivência com as adversidades do sistema prisional. Dentro de uma penitenciária estes profissionais possuem uma série de atribuições que segundo Edital de Abertura de Inscrição e Instrução Especial nº 10/ 2009 e o artigo 1º da Lei Complementar nº 959/2004, resumem-se em:

- registrar a inclusão de presos;
- orientar os presos recém-chegados, explicando-lhes o uso das celas e dos diversos utensílios, bem como as disposições regulamentares da Unidade;
- recolher os presos, escoltando-os até as celas e trancando-os com chaves de segurança, fazendo a chamada dos presos e providenciar as medidas que se fizerem necessárias caso houver falta de prisioneiro;



- abrir e fechar as portas das celas, utilizando chaves de segurança para liberar os presos para o cumprimento dos deveres na Instituição e atendimento de determinação superior;
- vigiar e acompanhar os presos nas celas, no trabalho, nos exercícios físicos, na hora das refeições, nas visitas a médicos, dentistas, psicólogos ou durante estadia em hospitais, observando atentamente seu comportamento para evitar rebeliões, agressões e outras infrações disciplinares;
- examinar as permissões para entrada e saída de pessoas estranhas, observando rigorosamente, os critérios adotados pela Unidade para verificação da autenticidade das mesmas;
- efetuar revistas pessoais nos visitantes dos presos e demais pessoas que adentram na Unidade, bem como, nos objetos e pertences para apreender os que forem proibidos ou suspeitos;
- revistar e registrar a entrada e saída de viaturas, para impedir a transgressão das normas fixadas pela Unidade;
- realizar revistas nas dependências interiores dos estabelecimentos para fiscalização e apreensão de objetos proibidos pelo regulamento interno;
- tomar providências quando do surgimento de desafetos entre presos recolhendo-os às celas disciplinares;
- comunicar os casos de incêndio, desordem, tentativa de fuga, evasão e quaisquer ocorrências que caracterizem infração disciplinar ou irregularidade, frente às normas do Estabelecimento;
- são responsáveis pela movimentação dos presos internos em unidades do sistema prisional;
- responsabilidade com materiais e equipamentos da Unidade, tais como: chaves de segurança, utensílios distribuídos aos detentos, pertences recolhidos por ocasião da sua inclusão na Unidade, também, zelando pelos objetos de visitantes;
- realizar os registros de entrada e saída de veículos e de pessoas na Unidade; com a inclusão dos detentos; com a solicitação e permissão para entrevista com advogados, médicos, psicólogos, etc., além das ocorrências quanto às rotinas de trabalho e infrações disciplinares.

## XI.8 – Custo Operacional de um Penitenciária

Para a definição do custo mensal de um detento no estado de São Paulo foi analisado o custo de folha de pagamento de um presídio, os gastos administrativos com o sistema prisional, o balanço contábil de algumas unidades prisionais, e o levantamento que a SAP está realizando sobre o custo médio do preso em São Paulo.

### Custo Mensal previsto com Folha de Pagamento de uma PC Masculina para 768 presos:

PROFISSIONAL	QUANT. / PRESÍDIO	SALÁRIO BÁSICO + GRATIFICAÇÃO	13º SALÁRIO	FÉRIAS	CUSTO PARA O PRESÍDIO
<b>AREA MEIO</b>					
Diretor Técnico de Departamento	1	4.950,83	412,57	137,52	5.500,92
Supervisor de Equipe de Assistência Técnica	1	2.852,74	237,73	79,24	3.169,71
Diretor de Divisão I	1	2.773,99	231,17	77,06	3.082,21
Diretor de Divisão ( Ins. Grau max.)	1	2.283,14	190,26	63,42	2.536,82
Diretor de Divisão ( Ins. Grau mín.)	1	2.055,14	171,26	57,09	2.283,49
Diretor de Serviço ( Ins. Grau max.)	1	1.829,28	152,44	50,81	2.032,53
Diretor de Serviço ( Ins. Grau mín.)	1	1.601,28	133,44	44,48	1.779,20
Motorista	5	992,18	82,68	27,56	5.512,10
Oficial Administrativo	25	764,18	63,68	21,23	21.227,25
Executivo Público I	1	2.158,10	179,84	59,95	2.397,89
<b>AREA SEGURANÇA</b>					
Diretor de Divisão - Área de segurança e Disciplina	1	3.106,10	258,85	86,28	3.451,23
Diretor de Serviço - Área de Segurança e Disciplina	4	2.813,26	234,44	78,15	12.503,40
Diretor de Serviço - Área de Escolta e Vigilância	1	2.235,13	186,26	62,09	2.483,48
Chefe de Sessão - Área de Escolta e Vigilância	4	1.820,96	151,75	50,58	8.093,16
AEVP -I	44	1.486,76	123,90	41,30	72.686,24
ASP- I	180	1.762,25	146,85	48,95	352.449,00
<b>AREA SAÚDE</b>					
Diretor Técnico de Divisão de Saúde	1	2.790,24	232,52	77,51	3.100,27
Diretor Técnico de Serviço de Saúde	1	2.345,09	195,42	65,14	2.605,65
Assistnte Social	4	1.409,50	117,46	39,15	6.264,44
Auxiliar de Enfermagem	5	1.219,68	101,64	33,89	6.776,05
Cirurgião-Dentista	2	1.928,33	160,69	53,56	4.285,16
Psicólogo	3	1.588,25	132,35	44,12	5.294,16
Médico	5	1.928,33	160,69	53,56	10.712,90
Enfermeira	4	1.409,50	117,46	39,15	6.264,44
<b>CUSTO MENSAL COM PESSOAL DE UMA NOVA PC MASCULINA <sup>1</sup></b>					<b>546.491,70</b>

Tabela 16 – Quantidade de Funcionário, Respectivos Salários e Custo para uma Nova PC Masculina  
Fonte – DRU e GPS

Gastos para Custear a Administração da SAP, FUNAP e EAP:

De acordo com dados obtidos na SAP no departamento Grupo de Planejamento Setorial (GPS), os gastos com a administração geral da secretaria e órgãos de apoio ao preso no sistema penitenciário devem ser distribuídos para cada estabelecimento prisional paulista, fazendo parte da composição do custo mensal do preso no Estado. Estas despesas registram os seguintes valores:

**2008**

R\$ 1.006.908.579,00	SAP
R\$ <u>10.708.614,00</u>	FUNAP
R\$ 1.017.617.193,00	SAP + FUNAP
÷ <u>148.583</u>	nº de detentos no sistema penitenciário paulista
R\$ 570,73	custos da SAP + FUNAP / detentos / mês

**2007**

R\$ 841.915.673,34	SAP
R\$ <u>10.571.954,07</u>	FUNAP
R\$ 852.487.627,41	SAP + FUNAP
÷ <u>141.609</u>	nº de detentos no sistema penitenciário paulista
R\$ 501,67	custos da SAP + FUNAP / detentos / mês

**2006**

R\$ 711.017.795,91	SAP
R\$ <u>10.809.522,73</u>	FUNAP
R\$ 721.827.318,64	SAP + FUNAP
÷ <u>130.814</u>	nº de detentos no sistema penitenciário paulista
R\$ 459,83	custos da SAP + FUNAP / detentos / mês

Balancos Contábeis de Algumas Penitenciárias:

Em visita a Penitenciária José Parada Neto em Guarulhos, foi levantado no software Balancete Contábil – sistema utilizado para controle fiscal e de gastos de uma penitenciária - os valores do ano vigente de 2008. O custo mensal do preso foi calculado somando-se os dados levantados no software, às despesas oriunda da SAP e FUNAP de 2008, obtendo-se um gasto mensal de R\$ 1.602,64. (tabela x). Os gastos e despesas do CDP de Serra Azul, CDP de Campinas e Penitenciária Feminina de Butantã e documentos da GPS também foram pesquisados, objetivando parâmetros para uma estimativa adequada do custo médio/detento/mês atualizado.

**PENITENCIÁRIA PÚBLICA JOSÉ PARADA NETO - GUARULHOS I**

		%
GÊNEROS ALIMENTÍCIOS	1.920.437,48	11,08%
MEDICAMENTOS E INSUMOS FARMACEUTICOS	10.886,77	0,06%
CONSUMO GERAL ( RAÇÃO, ÇLIMPEZA)	12.549,00	0,07%
MATERIAL DE ESCRITÓRIO ( PAPÉIS E IMPRESSOS)	17.565,98	0,10%
COMBUSTÍVEIS E LUBRIFICANTES	117.400,00	0,68%
MATERIAL MÉDICO, LABORATORIAL E VETERINÁRIO	7.555,67	0,04%
MATERIAL EDUCATIVO, ESPORTIVO E CULTURAL	7.901,80	0,05%
FERRAMENTAS AVULSAS NÃO ACIONADAS POR FORÇA MOTRIZ	2.177,60	0,01%
MATERIAL DE CONSTRUÇÃO	50.869,79	0,29%
SUPRIMENTOS, PEÇAS E ACESSÓRIOS DE INFORMÁTICA	57.497,84	0,33%
PEÇAS PARA VIATURAS	5.919,96	0,03%
VALE TRANSPORTE	497,51	0,00%
OUTRAS DESPESAS COM TRANSPORTE E LOCOMOÇÃO	2.483,09	0,01%
INSTALAÇÃO E MANUTENÇÃO DE EQUIPAMENTOS DE INFORMÁTICA	3.730,00	0,02%
CORREIOS E TELÉGRAFOS	721,45	0,00%
JORNIAS, REVISTAS E PERIÓDICOS	1.687,56	0,01%
SEGURO	967,84	0,01%
CONSERVAÇÃO E MANUTENÇÃO DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS	32.009,09	0,18%
SERVIÇOS GRÁFICOS	4.153,00	0,02%
DESPESAS MIÚDAS E DE PRONTO PAGAMENTO	1.440,88	0,01%
OUTROS SERVIÇOS E ENCARGOS - PJ	2.070,00	0,01%
ENERGIA ELÉTRICA	499.581,28	2,88%
TELEFONE FIXO	28.602,78	0,17%
ÁGUA E ESGOTO	2.441.369,69	14,09%
MOBILIÁRIO EM GERAL	2.350,00	0,01%
OUTROS EQUIPAMENTOS E MATERIAIS PERMANENTES	19.511,87	0,11%
EQUIPAMENTOS E MOBILIÁRIOS MÉDICOS - HOSPITALAR E ODONT.	7.228,00	0,04%
RECUPERAÇÃO DE DESPESAS DE EXERCÍCIOS ANTERIORES	(125.035,75)	-0,72%
COLCHÕES, UNIFORMES	90.110,80	0,52%
PESSOAL	12.104.797,57	69,85%
<b>CUSTO TOTAL</b>	<b>17.329.038,55</b>	<b>100,00%</b>
<b>Nº DE DETENTOS</b>	<b>1.401</b>	
<b>CUSTO PRESO / ANO</b>	<b>12.369,05</b>	
<b>CUSTO PRESO / MÊS</b>	<b>1.030,75</b>	<b>64,36%</b>
<b>CUSTOS SAP + FUNAP / DETENTO</b>	<b>570,73</b>	<b>35,64%</b>
<b>CUSTO TOTAL PRESO / MÊS</b>	<b>1.601,49</b>	<b>100,00%</b>

Tabela 17 – Prestação de Contas da Penitenciária José Parada Neto - Guarulhos  
 Fonte – Balancete Contábil levantado no Depto. Administrativo da Penitenciária José Parada Neto

**PENITENCIÁRIA COMPACTA DE SERRA AZUL I**

GÊNEROS ALIMENTÍCIOS IN NATURA	1.513.923,86	12,74%
DESPESAS COM TRANSPORTE DE FUNCIONÁRIOS	15.960,47	0,13%
DIÁRIAS ( ALIMENTAÇÃO E IAGENS DE FUNCIONÁRIOS)	29.970,01	0,25%
ENERGIA, ÁGUA E TELEFONE	287.337,32	2,42%
MEDICAMENTOS	990,50	0,01%
MATERIAIS DIVERSOS ( COMBUSTÍVEIS, PAPELARIA, LIMPEZA, INFORM/	392.934,40	3,31%
MANUTENÇÃO DE VEÍCULOS	99.499,65	0,84%
PESSOAL	9.546.397,41	80,31%
<b>CUSTO TOTAL</b>	<b>11.887.013,62</b>	<b>100,00%</b>
<b>DETENTOS</b>	<b>1.199</b>	
<b>CUSTO PRESO / ANO</b>	<b>9.914,11</b>	
<b>CUSTO PRESO / MÊS</b>	<b>826,18</b>	<b>59,09%</b>
<b>SAP + FUNAP</b>	<b>571,89</b>	<b>40,91%</b>
<b>CUSTO TOTAL PRESO / MÊS</b>	<b>1.398,06</b>	<b>100,00%</b>

Tabela 18 – Prestação de Contas da Penitenciária Compacta de Serra Azul I  
 Fonte – GPS

**PENITENCIÁRIA FEMININA DRA. MARINA CARDOSO DE OLIVEIRA**

GÊNEROS ALIMENTÍCIOS IN NATURA	814.207,13	8,64%
DESPESAS COM TRANSPORTE DE FUNCIONÁRIOS	6.440,00	0,07%
DIÁRIAS ( ALIMENTAÇÃO E IAGENS DE FUNCIONÁRIOS)	2.531,05	0,03%
ENERGIA, ÁGUA E TELEFONE	2.324.212,41	24,67%
MEDICAMENTOS	3.025,26	0,03%
MATERIAIS DIVERSOS ( COMBUSTÍVEIS, PAPELARIA, LIMPEZA, INFORM/	144.006,09	1,53%
MANUETNAÇÃO DE VEÍCULOS	48.625,80	0,52%
PESSOAL	6.080.037,12	64,52%
<b>CUSTO TOTAL</b>	<b>9.423.084,86</b>	<b>100,00%</b>
Nº DE DETENTOS	780	
CUSTO PRESO / ANO	12.080,88	
CUSTO PRESO / MÊS	1.006,74	63,82%
SAP + FUNAP	570,73	36,18%
<b>CUSTO TOTAL PRESO / MÊS</b>	<b>1.577,47</b>	<b>100,00%</b>

Tabela 19 – Prestação de Contas da Penitenciária Feminina do Butantã

Fonte – Dados obtidos no GPS

Na unidade de Serra Azul e de Campinas as despesas com fornecimento de água, energia e telefone registram um valor de R\$ 287.337,32 e R\$ 177.226,89 respectivamente, enquanto que na unidade de Guarulhos e Butantã os números equivalem a R\$ 2.969.553,75 e R\$ 2.324.212,40. A secretaria esclareceu que muitas unidades no Estado possuem poços artesianos o que contribui para reduções drásticas no custo/detento destas unidades. Outros motivos que podem gerar diferenças no custo de detento/ mês entre as unidades é a presença de mais funcionários, um empréstimo de caixa entre penitenciárias e a má gestão de caixa originando inadimplência em pagamentos<sup>32</sup>.

**CDP CAMPINAS**

GÊNEROS ALIMENTÍCIOS IN NATURA	3.222.953,56	32,00%
DESPESAS COM TRANSPORTE DE FUNCIONÁRIOS	3.050,75	0,03%
DIÁRIAS ( ALIMENTAÇÃO E IAGENS DE FUNCIONÁRIOS)	18.242,45	0,18%
ENERGIA, ÁGUA E TELEFONE	177.226,89	1,76%
MEDICAMENTOS	11.906,16	0,12%
MATERIAIS DIVERSOS ( COMBUSTÍVEIS, PAPELARIA, LIMPEZA, INFORM/	182.498,47	1,81%
MANUTENÇÃO DE VEÍCULOS	48.820,30	0,48%
PESSOAL	6.406.459,88	63,61%
<b>CUSTO TOTAL</b>	<b>10.071.158,46</b>	<b>100,00%</b>
DETENTOS	1.579	
CUSTO PRESO / ANO	6.378,19	
CUSTO PRESO / MÊS	531,52	48,22%
SAP + FUNAP	570,73	51,78%
<b>CUSTO TOTAL PRESO / MÊS</b>	<b>1.102,25</b>	<b>100,00%</b>

Tabela 20 – Prestação de Contas do CDP de Campinas

Fonte – Dados obtidos no GPS

<sup>32</sup> O pagamento do fornecimento de água é realizado em atrasos quando a penitenciária está com dificuldades de gerenciar o seu caixa, pois este é um dos poucos serviços que não são cessados quando da inadimplência.

## Levantamento dos Gastos no Sistema Penitenciário Paulista:

Documento em fase de elaboração pela SAP, mas que tem a utilidade de servir como referência para a determinação do custo/preso.

(continua)

	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out
índice - IGP-DI	1,090961847	1,080307052	1,076225244	1,068723988	1,056930447	1,037475776	1,018216216	1,006923165	1,010791007	1,007121375
salário família	13,20	4,40	74,80	13,64	120,12	69,95	11,88	312,98	3.204,77	351,72
atualiz. Base jan/09	14,40	4,75	80,50	14,58	126,96	72,57	12,10	315,15	3.239,95	354,22
<b>vencimentos e vantagens (salário do</b>	<b>70.139.574,09</b>	<b>65.091.384,98</b>	<b>65.412.594,88</b>	<b>65.493.144,04</b>	<b>65.950.774,95</b>	<b>77.434.632,11</b>	<b>71.178.828,41</b>	<b>72.850.517,64</b>	<b>77.302.382,77</b>	<b>74.203.259,88</b>
obrigações patronais	160.668,80	151.845,55	305.483,94	419.704,22	316.838,11	296.755,16	298.127,50	315.975,02	206.234,62	349.772,28
atualiz. Base jan/09	175.283,53	164.039,82	328.769,53	449.546,90	334.875,85	307.876,29	303.558,25	318.162,57	208.460,10	352.263,14
auxílio transporte	650.465,61	1.026.282,25	809.742,98	998.608,80	1.210.648,22	453.195,92	1.059.122,12	1.078.494,12	970.222,70	1.216.921,39
atualiz. Base jan/09	709.633,16	1.106.699,95	871.465,84	1.067.237,18	1.279.570,96	470.179,79	1.078.415,32	1.085.960,71	980.692,38	1.225.587,54
indenização e restituição trabalhista	-	-	10.282,89	-	-	-	-	-	-	-
atualiz. Base jan/09	-	-	11.066,71	-	-	-	-	-	-	-
obrigações patronais	10.030.916,99	9.519.537,14	9.746.689,88	9.777.282,04	9.844.654,86	12.145.364,02	11.050.995,58	11.299.985,24	12.049.737,68	11.323.592,72
atualiz. Base jan/09	10.943.347,73	10.284.023,10	10.489.633,69	10.449.215,85	10.405.115,46	12.600.520,96	11.252.302,90	11.378.216,90	12.179.766,48	11.404.232,27
subvenções sociais	1.267.879,00	994.160,21	1.326.204,00	1.616.316,15	1.011.254,77	1.095.297,00	1.404.678,58	1.309.318,35	1.294.980,40	1.162.600,55
atualiz. Base jan/09	1.383.207,62	1.073.998,29	1.427.294,22	1.727.395,84	1.068.825,96	1.136.344,11	1.430.266,51	1.318.382,98	1.308.954,54	1.170.879,86
diária civil	410.809,31	219.487,73	512.946,90	701.799,24	551.315,84	713.584,27	615.529,96	723.587,21	785.293,57	373.054,74
atualiz. Base jan/09	448.177,28	237.114,14	552.046,40	750.029,68	582.702,50	740.326,39	626.742,59	728.596,72	793.767,68	375.711,40
diária militar	5.000,00	5.000,00	(4.710,73)	-	-	-	-	6.181,15	-	-
atualiz. Base jan/09	5.454,81	5.401,54	(5.069,81)	-	-	-	-	6.223,94	-	-
material de consumo	8.725.772,25	12.185.541,27	14.539.813,42	12.136.964,54	14.759.910,25	14.709.145,12	16.030.159,50	16.964.644,93	17.143.505,27	15.270.850,39
atualiz. Base jan/09	9.519.484,61	13.164.126,17	15.648.114,25	12.971.065,15	15.600.198,54	15.260.381,75	16.322.168,35	17.082.093,97	17.328.500,96	15.379.599,84
mat. De distrib. Gratuita	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
atualiz. Base jan/09	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
passagens e despesas de	107.061,50	560.488,02	649.132,93	768.700,64	760.049,42	742.496,73	843.938,02	581.846,53	832.693,03	810.314,65
atualiz. Base jan/09	116.800,01	605.499,16	698.613,25	821.528,81	803.319,37	770.322,37	859.311,38	585.874,75	841.678,63	816.085,20
serviços de consultoria	-	7.543,80	7.548,00	11.774,00	11.774,00	11.774,00	11.774,00	19.774,00	15.774,00	11.774,00
atualiz. Base jan/09	-	8.149,82	8.123,35	12.583,16	12.444,30	12.215,24	11.988,48	19.910,90	15.944,22	11.857,85
serv. Terceirizados PF	520.062,76	529.359,44	666.099,41	634.071,10	623.034,68	626.562,33	677.324,27	597.387,46	590.552,49	623.621,01
atualiz. Base jan/09	567.368,63	571.870,74	716.873,00	677.646,99	658.504,32	650.043,24	689.662,56	601.523,27	596.925,15	628.062,05
serv. De limpeza vigilância	1.438,90	154.672,99	153.124,14	161.281,47	167.890,53	172.582,38	168.444,88	156.488,56	203.639,73	170.157,85
atualiz. Base jan/09	1.569,79	167.094,32	164.796,06	172.365,38	177.448,61	179.050,04	171.513,31	157.571,96	205.837,21	171.369,61
serv. Terceirizados PJ	2.564.540,19	11.301.420,13	12.331.531,36	13.558.435,82	13.407.473,78	14.419.371,70	14.975.385,99	13.158.869,96	13.772.129,30	14.916.843,87
atualiz. Base jan/09	2.797.815,50	12.209.003,86	13.271.505,35	14.490.225,60	14.170.767,26	14.959.748,84	15.248.180,86	13.249.970,99	13.920.744,44	15.023.072,31

(continuação)

	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set
índice - IGP-DI	1,090961847	1,080307052	1,076225244	1,068723988	1,056930447	1,037475776	1,018216216	1,006923165	1,010791007
obrigações tributárias	2.438.803,48	2.097.093,68	2.235.116,00	1.755.309,04	2.074.370,75	2.183.318,16	2.175.605,82	2.171.842,23	2.295.400,80
atualiz. Base jan/09	2.660.641,55	2.265.505,09	2.405.488,26	1.875.940,88	2.192.465,60	2.265.139,70	2.215.237,13	2.186.878,25	2.320.170,49
serviços utilidade pública	1.053.358,83	5.866.677,96	6.014.606,25	5.353.630,19	5.303.155,97	5.400.433,72	5.684.423,43	5.101.052,12	17.177.064,83
atualiz. Base jan/09	1.149.174,29	6.337.813,57	6.473.071,08	5.721.553,01	5.605.067,01	5.602.819,16	5.787.972,12	5.136.367,55	17.362.422,66
sentenças judiciais	-	-	-	-	-	-	-	-	-
indenização e restituição	-	9.094,75	43.048,70	2.091,16	2.137,88	6.622,65	-	2.070,13	971,00
atualiz. Base jan/09	-	9.825,12	46.330,10	2.234,87	2.259,59	6.870,84	-	2.084,46	981,48
SERV. TERCEIROS PJ INTRA ORÇAMENTÁRIA	-	-	-	-	-	103.454,16	103.454,16	103.454,16	103.454,16
atualiz. Base jan/09	-	-	-	-	-	107.331,18	105.338,70	104.170,39	104.570,53
obras e instalações	-	-	-	-	-	256.834,81	4.600.883,62	4.322.840,16	4.120.611,06
atualiz. Base jan/09	-	-	-	-	-	266.459,89	4.684.694,31	4.352.767,90	4.165.076,60
equip. Material permanente	-	-	34.448,72	31.717,32	3.329,52	52.143,35	1.845.842,16	1.850.571,42	1.211.703,39
atualiz. Base jan/09	-	-	37.074,58	33.897,06	3.519,07	54.097,46	1.879.466,42	1.863.383,23	1.224.778,89
indenização e restituição	-	-	-	-	1.347.296,63	4.670.165,45	1.833.494,47	-	-
atualiz. Base jan/09	-	-	-	-	1.423.998,83	4.845.183,52	1.866.893,80	-	-
DESPESAS EXTERNAS ANTERIORES	38.413,21	7.536,50	220.890,48	147.489,84	1.283,63	396,44	1.275,56	107.834,95	-
atualiz. Base jan/09	41.498,06	8.110,97	236.070,95	155.886,50	1.331,74	403,66	1.284,39	108.988,60	-
DESPESAS EXTERNAS ANTERIORES	-	134.265,78	132.076,48	-	-	-	-	-	59.606,27
atualiz. Base jan/09	-	144.500,22	141.153,30	-	-	-	-	-	60.249,48
TOTAL DOS GASTOS	98.076.364,91	109.758.007,51	114.935.580,75	113.773.809,37	117.493.520,12	135.495.086,62	134.558.420,79	132.616.488,93	150.246.996,79
atualiz. Base jan/09	106.997.572,21	118.572.349,53	123.696.573,44	121.592.799,28	124.162.478,74	140.572.870,14	137.009.566,05	133.534.614,76	151.868.313,18
Contas ainda não pagas em 2008	-	-	-	-	-	-	-	-	-
atualiz. Base jan/09	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Obras e reformas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dívidas - 2008	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL DOS GASTOS - DESPESAS	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL GERAL	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL / Nº DE PRESOS	-	145.000	-	-	-	-	-	-	-
CUSTO MENSAL	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Tabela 21 – Planilha da SAP sobre o Custo do Preso no Estado de São Paulo para o Ano de 2008.

Levantamento dos Gastos no Sistema Penitenciário Paulista:

Considerando que as penitenciárias estivessem com o seu quadro de funcionários de acordo com o padrão estabelecido como ideal pela SAP, as despesas neste item equivaleriam a valores em torno de próximos a R\$ 6.600.000,00. Realizando esta alteração nas prestações de contas apresentadas, observa-se que o custo mensal/detento passa a ter uma média aproximada de R\$ 1200,00, e como este número aproxima-se do valor do custo do preso/mês em estudo pela SAP, este será o valor adotado para análise neste estudo.

## XI.9. – Administração Interna de uma Típica Penitenciária Privada dos Estados Unidos

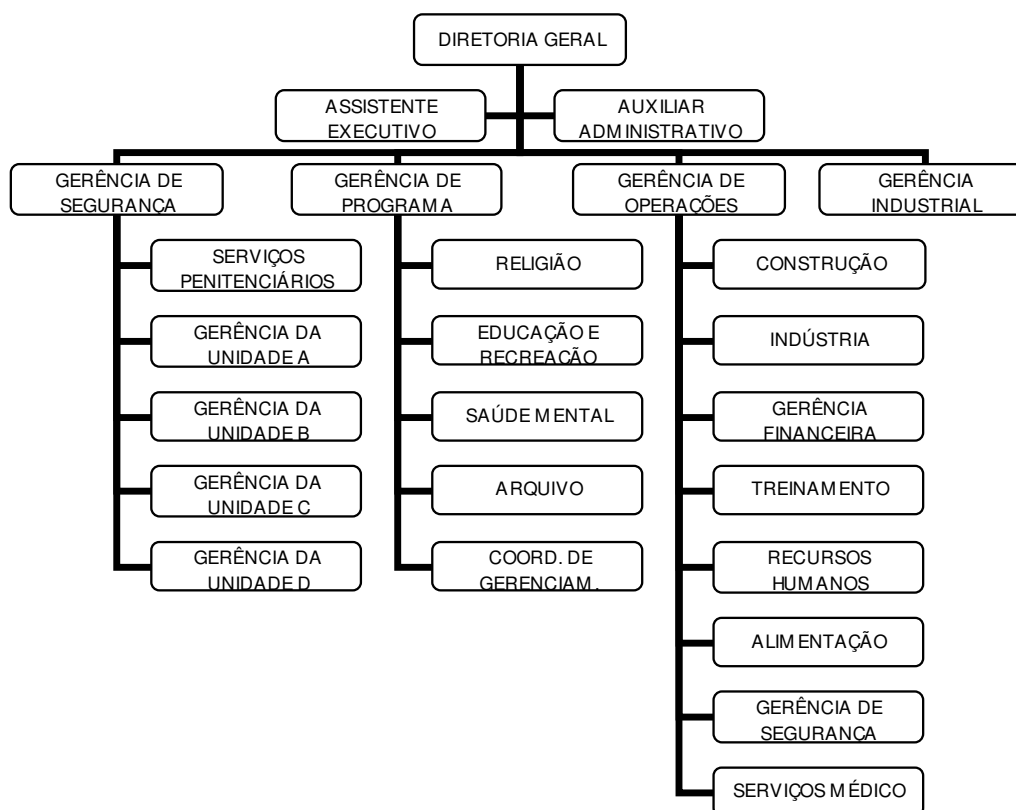


Figura 65 – Organograma de uma Penitenciária Masculina Americana Típica  
Fonte – Federal Bureau of Prison

### XI.9.1 – Gerência de Segurança:

A edificação é dividida em alas onde os agentes de segurança penitenciária realizam uma supervisão direta interagindo com os detentos sendo a autoridade descentraliza, permitindo que resolvam os problemas, procedimento este que busca reduzir incidente. No Brasil, há também a divisão em alas, mas devido à superlotação, falta de preparo técnico, físico e mental esta interação é mais restrita. As atribuições do agente de segurança penitenciária e dos agentes de escolta e vigilância penitenciária são equivalentes em ambos os países.

De acordo com Michael B. Cooksey<sup>33</sup> as penitenciárias americanas são divididas em nível de

<sup>1</sup> Autor do texto Custody and Security extraído do livro Prison and Jail Administration Practice and Theory



segurança mínima, média, alta e máxima e quando um novo preso chega ao sistema prisional é avaliado pelo seu histórico criminal, comportamento violento, agressividade e tentativas de fuga, e então destinado a uma destas unidades. Uma característica interessante do modelo privado americano que difere do público brasileiro é a criação do agente de segurança penitenciário de elite especialmente treinado e especializado em determinadas funções.

#### Equipe de Atendimento Emergencial:

Formado por profissionais que atuam para manter a ordem e segurança no caso de incêndios, incidentes com materiais químicos e radioativos, ameaças de bombas, fugas, desastres naturais - furacões e terremotos -, emergências médicas, evacuação da unidade, seqüestro de funcionários, greve de funcionários, greve de fome.

#### Unidade K-9:

Profissionais cuja função resume-se em detectar maconha, cocaína, anfetamina, heroína e demais drogas, nos veículos e na edificação evitando a posse e o uso pelos detentos.

#### Equipe de Resposta Rápida:

Estes funcionários prestam suporte aos agentes de segurança penitenciária em situações graves de rebeliões, brigas e situações extremas, sendo que também não podem fazer uso de armas letais.

#### Grupo de Ameaça de Segurança:

Equipe especializada em identificar membros de gangues e atividades relacionadas, descobrindo e decifrando códigos, sinais, maneirismo e linguagem utilizada por este grupo. Esta inteligência é fundamental para manter a paz dentro de um presídio.

#### Equipe Especial de Resposta Operacional:

Suas atribuições correspondem ao do agente de segurança penitenciária brasileiro. As penitenciárias privadas americanas como as públicas do Brasil possuem câmeras de segurança espalhadas por toda a unidade gravando o comportamento dos detentos. Suas construções e mobiliários atendem a normas de resistência e durabilidade contra fogo, rebeliões e ação do tempo. As unidades americanas possuem maior quantidade de equipamentos de segurança que as unidades brasileiras, sendo o raio-X e o detector de metais encontrados em todos os corredores de entrada de cada pavilhão de celas e todo o acesso às áreas de convívio social

enquanto no Brasil estes equipamentos estão disponibilizados apenas nas portarias dos presídios. A muralha além das câmeras e arame farpado possui também sensores de microondas.

### **XI.9.2 – Gerência de Programa**

A gerência de programa é responsável pelo regramento, administração e controle das atividades de lazer do preso bem como o sistema de arquivamento das informações de cada detento.

#### Recreação:

No entender de Harold Kalher<sup>34</sup> :

“A sociedade censura publicamente o custo do programa recreativo penitenciário, mas as vantagens se sobrepõem de longe aos gastos. De fato, existe alguma verdade na declaração do supervisor penitenciário que atividades recreativas são as ações que mantêm a ordem e, portanto são uma pechincha quase sem preço. Enquanto algumas pessoas acreditam que os programas de recreação prisional mimam os presos, não tendo valor e que deveriam ser restringidos, profissionais das organizações penitenciárias apóiam os programas, pois reduzem doenças entre os presidiários e tensões decorrentes do encarceramento.”

O modelo privado americano entende as horas de lazer e recreação como uma oportunidade do prisioneiro desenvolver a auto-estima e habilidades sociais. Assim os espaços de lazer são adequadamente planejados e mantidos incluindo no mínimo áreas de leitura, jogos (de mesa, baralhos, bilhar e bingo), artes, música, cerâmica, artesanato, fotografia, costura, artes em couro, esportes e jardinagem.

As unidades também desenvolvem parcerias voluntárias com entidades religiosas para prática de cultos e ensinamentos que garantam aos detentos mudanças positivas de valores, atitudes e crenças. Em uma unidade há várias religiões instaladas que ministram missas, atividades e palestras.

---

<sup>34</sup> Texto extraído do Livro *Prison and Jail Administration – Practice and Theory*

### Educação:

Apesar da qualidade do ensino penitenciário americano ser desuniforme e às vezes questionável ele é de extrema importância para a instituição e para o reeducando contribuindo para a melhora no comportamento, redução de reincidência e facilitando a obtenção de empregos quando o detento terminar de cumprir a sua pena. O sistema prisional privado americano oferece um grande número de opções de aprendizado incluindo ensino acadêmico, ensino profissionalizante e educação comportamental:

- Ensino Fundamental: Com programas individuais de aprendizado incluindo escrita, leitura, matemática, sendo as aulas realizadas em espanhol ou inglês.
- Ensino Profissionalizante: Prepara o detento para exercer uma atividade. Atividade realizada em parceria com empresas possibilitando o certificado técnico ao final do curso. Oferecem formação profissionalizante em carpintaria, instalações elétricas, instalações hidráulicas, mecânica, pintura, construção civil, culinária, administração de condomínio, agricultura e computação.
- Educação social: Concentra-se em preparar o indivíduo para conviver em sociedade desenvolvendo habilidade como postura durante uma entrevista de empregos, soluções de problemas, orçamento familiar, comunicação, vida em família, tomada de decisões, controle da raiva, gestão de vida.

As unidades também oferecem tratamentos aos viciados em drogas e grupos de suportes para tratamentos de vícios em cigarro e bebidas.

### Arquivo

No modelo americano todo o prontuário e registros dos detentos são controlados na própria unidade através de um departamento focado neste trabalho. Devido à estruturação organizacional adotado no sistema penitenciário americano todas as informações e regras devem ser perfeitamente documentadas com o intuito de manter pleno controle das atividades diárias e instituir um banco de dados possibilitando pesquisas e aprendizado com o histórico arquivado.

### **XI.9.3 – Gerência de Operações**

Nos presídios privados americanos há uma gestão das operações bem estruturada segmentada

em gerências específicas, cuja função varia desde o controle completo da operação a apenas a atividade de fiscalização, planejamento e instituições de regras. Este último caso refere-se à área de segurança e indústria que devido à complexidade destas funções possuem gerências próprias dentro da penitenciária para realizar sua operação.

#### Construção:

A manutenção da edificação se mostra mais eficiente e ágil, pois é realizada pela empresa que construiu e administra o presídio. Nesta lógica, logo que um dano no edifício é verificado providencia-se imediatamente o reparo, buscando que tal problema não atrapalhe na gestão da penitenciária, evitando gastos, desconforto e rebeliões de presos. As empresas no seu orçamento anual prevêm um valor para os reparos ocasionais da edificação e possuem um cronograma de manutenções prediais, evitando com a prevenção, que a edificação apresente danos estruturais mais sérios.

#### Recursos Humanos e Treinamentos:

O setor privado oferece oportunidades distintas para o aperfeiçoamento e ascensão profissional de seus funcionários. Não distante disto o sistema penitenciário privado é gerido pelo mesmo conceito. Os funcionários possuem benefício como plano de saúde, plano ortodontológicos, auxílio para adquirir óculos e lentes de contato, seguro de vida totalmente gratuito, banco de horas para férias adicionais, licença falecimento familiar, licença remunerada para problemas de saúde durante 12 semanas, plano psicológico, aconselhamento telefônico psicológico gratuito, previdência privada.

Todos os novos funcionários não importando a área que irão atuar passam por um treinamento de 40 horas logo que entram na empresa, sendo que anualmente devem fazer um treinamento de reciclagem e atualização. No curso aprendem sobre:

- História, filosofia, metas e objetivos da instituição,
- Regras e procedimento da empresa
- Política e Responsabilidade da Profissão
- Padrões de comportamento
- Regras de Segurança
- Tratamento aos Detentos,
- Uso da Força,
- Procedimentos de emergência.

O agente de segurança penitenciária além deste treinamento deve fazer um outro específico a sua função. Como no sistema prisional brasileiro a função possui amplo plano de carreira, iniciando suas atividades como um oficial penitenciário podendo ser promovido a oficial penitenciário avançado, gerente de pavilhão, assistente do supervisor, supervisor, chefe de segurança, vice-diretor e diretor da penitenciária conforme o seu desempenho e condições técnicas. A diferença percebida entre o plano de carreira brasileiro e o americano é que no Brasil o agente pode ter aumento salarial e promoções, mas nunca ocorrerá a mudança de cargo, sendo que funções em posição hierárquica mais alta no organograma sempre serão realizadas por funcionários nomeados pelo estado.

#### Alimentação:

Assim como no Brasil a limpeza e alimentação são atribuições realizadas pelos detentos e de acordo com a opinião de Lavínia B Johnson<sup>35</sup>:

“Refeições saborosas e nutritivas servidas em um ambiente saudável e agradável não são possíveis em penitenciárias com mau gerenciamento. A equipe da cozinha deve controlar a qualidade nutricional, os custos, segurança e supervisionar as práticas no preparo dos alimentos. A distribuição deve ser justa e o trabalho de equipe é essencial entre o time da cozinha e o da segurança para garantir uma operação perfeita. Uma boa gestão do processo de alimentação aumenta a moral dos detentos garantindo a segurança da prisão.”

Os chefes de cozinha além do conhecimento na área devem possuir bom relacionamento interpessoal, pois serão responsáveis pelo treinamento dos presos na cozinha. O menu possui ciclos de 28 a 35 dias, e o cardápio reflete a cultura e etnia dos prisioneiros, garantindo atendimento às necessidades médicas e religiosas dos presos. As comidas podem ser servidas em refeitórios ou nas celas quando da ausência deste ambiente.

#### Saúde:

De acordo com Robert R. Thompson<sup>36</sup> os tratamentos médicos no sistema prisional americano são assistidos, treinados e atualizados pelo National Commission on Correction Health Care (NCCHC)<sup>37</sup>, oferecendo gratuitamente aos profissionais participações em convenções e

---

<sup>35</sup> e <sup>36</sup> Informação obtida no livro *Prison and Jail Administration – Practice and Theory*

<sup>37</sup> Comissão comprometida com a qualidade dos serviços médicos prestados nas penitenciárias americanas.

palestras médicas. O prontuário médico inicia-se com uma entrevista onde é definido o perfil de saúde do prisioneiro logo que chega a penitenciária. Os detentos têm direito ao sigilo médico, sendo atendidos por equipe habilitada a atendimento de emergências, prescrição de medicamentos com atenção à dependência química, controle de infecções, curativos causados por uso da força, atendimento a prisioneiros que realizaram greves de fome, problemas de saúde decorrentes de idade e atendimento a família do prisioneiro em caso de falecimento. Algumas das empresas de administração penitenciária organizaram uma equipe médica de suporte as unidades, garantindo a eficiência e assertividade em diagnósticos e tratamentos. Um diferencial das penitenciárias americanas privadas é que os seus centros médicos estão totalmente informatizados com o cadastro de prontuários, fichas médicas e receitas em um software o que possibilita o arquivamento e acesso imediato ao histórico médico de cada detento.

#### **XI.9.4 –Gerência de Indústria**

Nos modelos americanos o detento que possui plena saúde física e mental sempre deverá trabalhar. As administradoras de presídio desenvolvem micro empresas dentro de suas unidades ou atuam em parceria com empresas privadas que usam a mão de obra prisional nas próprias instalações das penitenciárias. No entanto, a principal ocupação profissional dos detentos ainda é em atividades de manutenção das unidades, como na cozinha, manutenção da edificação, manutenção da frota, limpeza, na área médica e atividades administrativas. Todo preso que trabalha recebe no mínimo um salário mínimo, sendo que a quantia que será destinada ao seu controle não poderá equivaler a menos de 80% do seu salário líquido. Quando o presídio produz mercadorias, os produtos somente poderão ser adquiridos pelo governo a preço e qualidade de mercado, sendo a renda proveniente da venda destinada parcial ou integral a redução dos custos administrativos da unidade.

O sistema prisional brasileiro ainda está longe de alcançar o estágio da política industrial aplicada no sistema prisional americano. Neste país realmente há o incentivo ao trabalho o que contribui para gestão da unidade reduzindo custos na sua administração melhorando a segurança decorrente do melhor controle do comportamento hostil e violento dos presos. O prisioneiro evolui através da assimilação de disciplina e regras diminuindo as chances de reincidência criminal e obtêm experiência em uma profissão favorecendo oportunidades de emprego quando terminar o seu cárcere.

## XI.10 – Proposta de Seguro Patrimonial



GSE&P III 0087/09  
São Paulo, 29 de junho de 2009

Núcleo de Real Estate da POLI – USP  
Sra. Raquel Paslar

### SEGURO MULTIRISCO PROPOSTA DE SEGURO NOVO

Segue para sua análise a cotação de **Seguro de Multirisco** conforme os dados que nos foram fornecidos. Este proposta tem por objetivo apresentar valores de prêmios e franquias, não tendo efeito como pedido oficial para emissão da apólice de seguro. A presente cotação serve somente como parâmetro de custos, e não implica no reconhecimento da aceitação do risco por parte das Seguradoras. A aceitação está condicionada à realização da inspeção, bem como sua posterior análise para uma possível aceitação, podendo sofrer alterações no enquadramento do risco, custos, taxas, franquias e condicionamentos.

#### Formatação do Seguro

Segurado: a informar  
CNPJ: a informar  
Atividade: Penitenciária Privada  
Local de Risco: Estado de São Paulo  
Espaços: pavilhão de celas (celas para 02 presos com banheiro), pavilhão de trabalho (salas de aula e biblioteca), cozinha industrial, lavanderia, espaços de lazer (quadras, pátio de sol), ambulatório médico, sala de ortodontia, consultoria médico. Espaços fora da muralha: administração, 02 casas de diretores, portaria.  
Valores em Risco (prédio): R\$ 44.100.000,00  
Valores em Risco (conteúdo): R\$ 1.600.000,00  
Valores em Risco Total: R\$ 45.700.000,00  
Vigência: Anual  
Sistemas de Proteção: a informar  
Experiência: Seguro Novo

#### **Prêmio Líquido Anual Estimativo**

Cobertura Básica – Incêndio, Raio e Explosão  
Somente Prédio: R\$ 35.280,00  
Prédio + Conteúdo: R\$ 46.000,00

Lembrando que trata-se de custo meramente estimativo e que para uma cotação firme são necessárias diversas informações à respeito do risco, como todos os sistemas de segurança para incêndio. Bem como quais as garantias adicionais desejadas como: Roubo, Danos Elétricos, Vendaval/Fumaça, Tumultos, etc. Além disso, deve-se levar em consideração que são poucas as seguradoras que aceitam o risco.

**Franquia Cobertura Básica:** 15% dos prejuízos com mínimo de R\$ 5.000,00

Ficamos à disposição para esclarecimentos.

Atenciosamente,

Denise Bellezi  
Coordenadora RE