



SECRETARIA DA SEGURANÇA PÚBLICA
COMITÊ DE GESTÃO DE RISCOS - CGR
COORDENAÇÃO EXECUTIVA DE INFRAESTRUTURA DA REDE FÍSICA - CEIRF

Anexo V da Portaria nº 220/2026-SSP

GUIA PRÁTICO

ESCOLHA, VISTORIA E REGULARIZAÇÃO DE TERRENOS

Orientações de preenchimento de Checklist para implantação de novas unidades da Segurança Pública



Secretaria da Segurança Pública do Estado da Bahia
Coordenação Executiva de Infraestrutura da Rede Física - CEIRF
Coordenação Técnica - COTEC

VERSÃO 2.0 • MATERIAL DE TREINAMENTO E USO OPERACIONAL

Como usar esta cartilha

Este material foi redesenhado para consulta rápida. Cada capítulo responde a uma pergunta prática e indica o que observar, o que registrar e quando interromper o processo para correção.



APTO

Pode avançar para a próxima etapa.



**APTO COM
PENDÊNCIAS**

Pode avançar, condicionado ao saneamento ou à confirmação das pendências indicadas.



INVIÁVEL

Não deve prosseguir, salvo superação do fator que determinou a inviabilidade.

Legenda de decisão utilizada ao longo da cartilha.

Regra de ouro

Não contrate levantamentos ou desenvolva projetos antes de confirmar a demanda, a tipologia e as restrições básicas do terreno. Uma sequência correta economiza tempo e recursos públicos.

1. O caminho correto: da demanda à decisão



Figura 1 - Fluxo recomendado para análise e aprovação preliminar

Antes da vistoria

A solicitação deve estar formalizada no SEI e deve indicar o terreno e a tipologia pretendida. Sem essas duas informações, a visita perde objetividade.

Etapa	Pergunta-chave	Produto esperado
1. Demanda	Qual unidade será construída?	Solicitação formal no SEI
2. Tipologia	Qual área e geometria são necessárias?	Tipologia definida pela instituição beneficiária
3. Seleção	O terreno parece compatível?	Área candidata identificada
4. Triagem	Há restrições evidentes?	Registro preliminar de riscos
5. Vistoria	O que existe no local?	Checklist, fotos e levantamento
6. Decisão	É apto, apto com pendências ou inviável?	Relatório técnico conclusivo

2. Quem faz o quê?

Agente	Responsabilidade principal	Exemplo de entrega
Forças policiais e Corpo de Bombeiros	Formalizar a necessidade e indicar a tipologia.	Processo SEI e manifestação operacional.
Município ou doador	Apresentar área, documentos e interlocutor local.	Matrícula, planta, certidões e cartas de viabilidade.
CEIRF/COTEC	Vistoriar, analisar e emitir conclusão técnica.	Checklist, relatório e registro no Painel de Obras.
SAEB / SUPAT / DBI	Conduzir a incorporação ao patrimônio estadual.	Registro, SIMOV e providências cartoriais.
Profissional habilitado	Responder tecnicamente pelos levantamentos.	ART/RRT, planta e memorial assinados.

Importante

A CEIRF analisa a viabilidade técnica para implantação. A incorporação patrimonial e o registro no SIMOV seguem o fluxo próprio da SAEB. Os dois caminhos devem conversar, mas não são a mesma etapa.

Contatos e interlocução

Cada processo deve indicar nome, cargo, telefone e e-mail do interlocutor local. Isso reduz perda de informação, acelera diligências e evita pedidos repetidos.

3. Tipologia: o terreno precisa caber no programa

Não basta comparar a área total. O terreno precisa acomodar edifício, estacionamento, pátio, acessos, recuos, drenagem, segurança e eventuais expansões.

Tipologia	Implantação de referência	Terreno sugerido
Conjugada Delegacia 1B + Pelotão 1B	40 m x 35 m - 1.400 m ²	1.600 m ²
Conjugada Delegacia 1A + Pelotão 1B	40 m x 45 m - 1.800 m ²	2.000 m ²
Conjugada Delegacia 1B + CIPM 1A	40 m x 45 m - 1.800 m ²	2.000 m ²
Conjugada Delegacia 1A + CIPM 1A	55 m x 40 m - 2.200 m ²	2.400 m ²
Pelotão 1B / Delegacia 1B	22 m x 35 m - 770 m ²	1.000 m ²
CIPM 1A / Delegacia 1A	40 m x 30 m - 1.200 m ²	1.400 m ²
Batalhão 1	50 m x 33 m - 1.650 m ²	2.000 m ²

Atenção

Dimensão inferior à mínima pode inviabilizar a construção, mesmo quando a área em metros quadrados parece suficiente. Formato estreito, testada pequena ou recuos podem tornar o lote inutilizável.

4. Primeira leitura do local

- O acesso é fácil para o cidadão e para viaturas? Caso não exista acesso adequado, o município providenciará o arruamento?
- A área está integrada ao núcleo urbano?
- Há encosta, talude, corte, aterro ou afloramento rochoso?
- A cota do terreno é inferior à rua ou aos lotes vizinhos?
- Existem sinais de alagamento, erosão ou concentração de água?
- Há ocupações, edificações, redes enterradas ou aéreas cruzando o terreno, postes ou servidões no lote?

Situações críticas

Histórico de alagamento, implantação vulnerável a encostas ou níveis mais altos do entorno e localização incompatível com o atendimento ao cidadão devem ser tratados como riscos de inviabilidade.

Registro mínimo da visita

Registro	Como fazer
Localização	Coordenadas e arquivo de localização em formato KMZ, endereço, ponto de referência e mapa.
Entorno	Fotos dos quatro lados, vias, passeios, drenagem e vizinhança.
Terreno	Fotos panorâmicas e detalhes de taludes, vegetação e interferências.
Equipe	Data, nomes, cargos e instituições presentes.
Observações	Descrição objetiva, sem concluir além do que foi verificado.

5. Infraestrutura e serviços urbanos

Item	O que verificar	Providência
Energia	Rede próxima e capacidade compatível.	Solicitar carta de viabilidade à concessionária.
Água potável	Rede disponível e ponto possível de ligação.	Solicitar carta de viabilidade hídrica.
Esgotamento	Rede pública ou solução local possível.	Avaliar solução local de esgotamento, inclusive fossa e sumidouro, quando cabíveis.
Drenagem pluvial	Sarjeta, canal, rede e sentido de escoamento.	Avaliar risco de alagamento e obras necessárias.
Pavimentação do acesso e passeio	Condições de acesso e acessibilidade.	Registrar e obter manifestação municipal.
Resíduos sólidos	Coleta regular no local.	Solicitar confirmação do ente municipal.
Telecomunicações	Telefonia e internet disponíveis.	Registrar para planejamento posterior.

Não confunda

A existência de uma rede na rua não garante atendimento. Quando houver dúvida, peça carta de viabilidade ou manifestação formal da concessionária.

6. Restrições: primeiro descubra o que não pode ser ocupado.

A área total não é a área disponível para construir

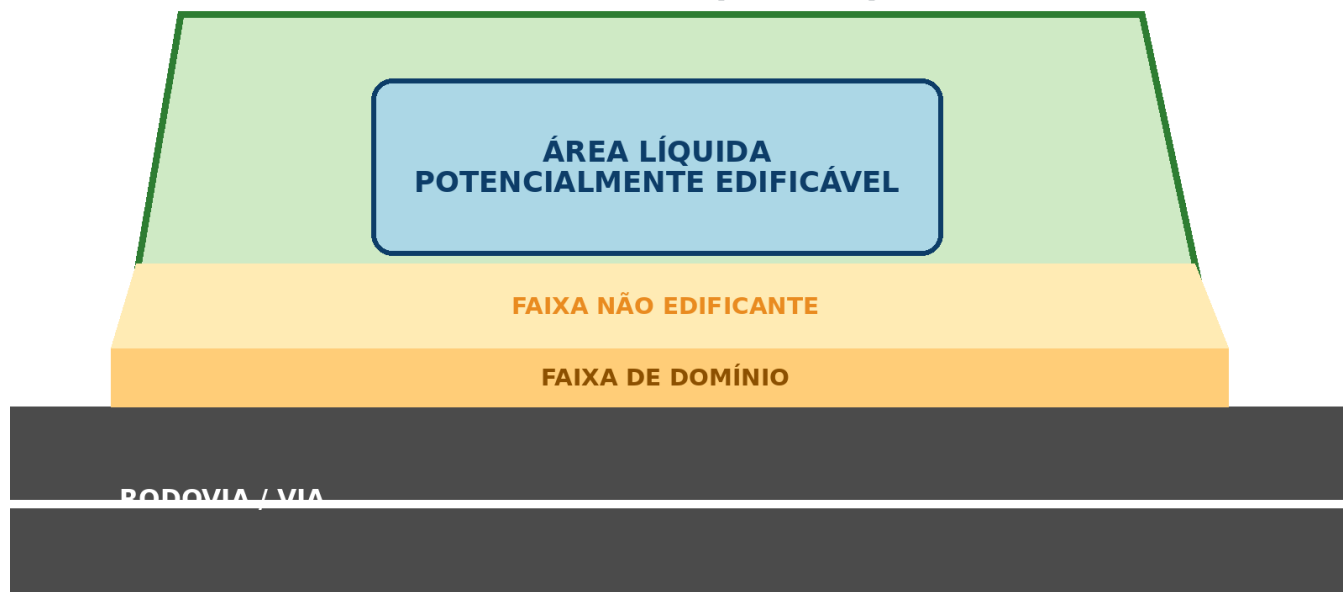


Figura 2 - A área líquida só é conhecida depois da exclusão das faixas restritas.

O dossiê deve informar, de forma expressa, se o terreno está inserido em, alcançado por ou sujeito a Área de Proteção Ambiental (APA), Área de Preservação Permanente (APP), faixa de domínio, faixa não edificante, servidão administrativa, rede de alta tensão, dutos, cursos d'água, áreas de risco, patrimônio protegido ou outras limitações.

Restrição	Informação mínima	Providência
APA ou unidade de conservação	Nome, órgão gestor, zoneamento e incidência sobre o lote.	Consulta formal e análise de compatibilidade.
APP ou curso d'água	Localização, largura e delimitação preliminar.	Levantamento, consulta ambiental e projeto compatível.
Faixa de domínio ou não edificante	Órgão responsável, largura e área atingida.	Imitar graficamente a faixa e verificar eventual anuência. Indicar o afastamento entre o eixo da rodovia/via e o limite do terreno.
Servidão ou rede de infraestrutura	Faixa ocupada, restrições de acesso e manutenção. Registrar existência de redes subterrâneas ou aéreas que cruzem o terreno.	Consulta ao titular e exclusão da área útil.
Risco geológico ou inundação	Histórico local, mapas e sinais de campo.	Estudo específico e eventual substituição da área.

Documento não substitui desenho

Quando existir restrição, ela deve ser indicada graficamente na planta, com largura, origem e órgão responsável. A simples frase “não há impedimentos” é insuficiente.

7. Situação fundiária e patrimonial

A análise técnica não deve ignorar a situação patrimonial. O terreno pode ser fisicamente adequado e, ainda assim, não estar pronto para receber investimento público.

DOSSIÊ MÍNIMO PARA DECISÃO



Situação	Leitura prática	Providência
Escriturado em nome do Estado	Condição preferencial para avançar.	Confirmar matrícula e cadastro SIMOV.
Em processo de doação ou transferência	Processo patrimonial ainda em curso.	Instruir conforme a IN SAEB nº 014/2021.
Pendente de regularização	Pode haver cadastro patrimonial, mas exige regularização.	Relatório de vistoria, comprovação de posse e custo do imóvel.
Sem cadeia dominial clara	Risco jurídico elevado.	Não avançar sem saneamento documental.
Código SIMOV ausente ou irregular	Cadastro patrimonial incompleto.	Acionar unidade beneficiada e SAEB.

Ponto de controle

O checklist atual trata como crítico o terreno não escriturado em nome do Estado e exige providências junto à SAEB e à unidade beneficiada.



Pode avançar para a próxima etapa.



Pode avançar, condicionado ao saneamento ou à confirmação das pendências indicadas.



Não deve prosseguir, salvo superação do fator que determinou a inviabilidade.

8. Documentos patrimoniais: visão simplificada

A Instrução Normativa SAEB nº 014/2021 organiza a incorporação e define documentos técnicos, registrais e fiscais. Nem todos serão produzidos na fase inicial, mas a cartilha deve indicar desde cedo o caminho documental.

Grupo	Exemplos de documentos
Identificação física	Relatório descritivo, fotos, planta de situação, memorial georreferenciado, ART e laudo de avaliação.
Situação registral	Matrícula, escritura, certidões de ônus e ações reais/reipersecutórias.
Regularidade fiscal	Certidões estaduais, municipais, federais, IPTU ou ITR, conforme o caso.
Serviços e ocupação	Contas de água e energia, taxas condominiais e documentos de ocupação.
Partes envolvidas	Documentos do doador ou interessado, atos constitutivos e representação legal.

Uso didático

A equipe de vistoria não precisa dominar cada certidão, mas deve saber identificar ausência evidente, registrar a pendência e encaminhar ao fluxo patrimonial competente.

9. Topografia: o desenho precisa explicar o terreno

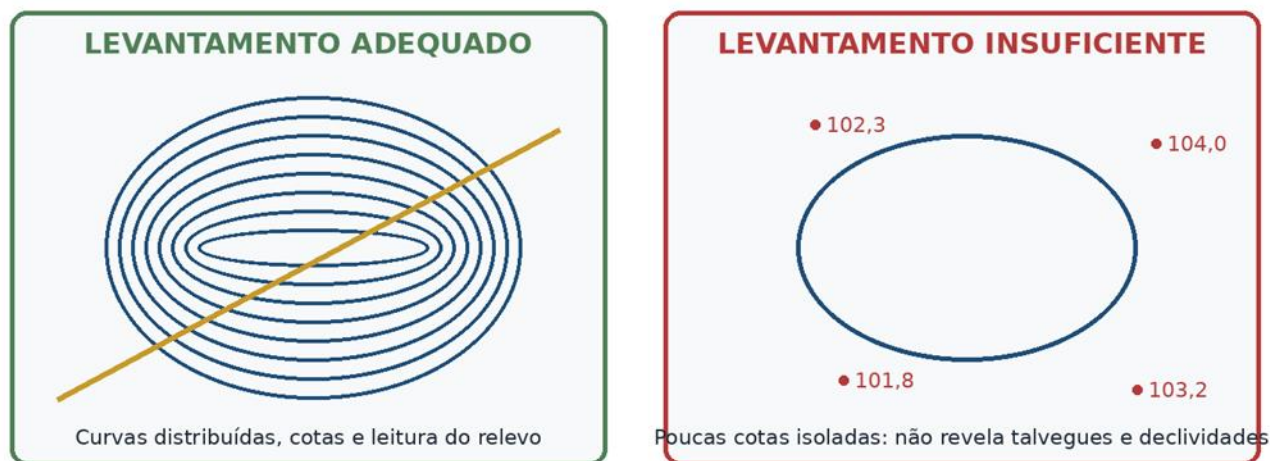


Figura 3 - Comparação didática entre levantamento útil e levantamento insuficiente.

O levantamento deve conter, no mínimo:

- poligonal georreferenciada e compatível com matrícula/memorial;
- curvas de nível em distribuição suficiente para interpretar o relevo;
- cotas, talvegues, cristas, taludes, muros e pontos notáveis;
- arruamento do entorno, passeios, sarjetas, acessos, postes e redes aparentes ou enterradas;
- norte, escala, sistema de coordenadas e datum;
- arquivo em PDF para leitura e DWG editável para projeto;
- ART ou RRT do profissional responsável.

Critério para curvas de nível

A quantidade e a equidistância das curvas devem permitir interpretar o comportamento do terreno, identificar acíves, declives, talvegues, cristas, áreas de concentração de águas e possíveis necessidades de contenção ou movimentação de terra.

Não é suficiente apresentar poucas cotas pontuais ou curvas espaçadas de forma que ocultem mudanças relevantes do relevo.

Erro frequente

Receber apenas uma representação gráfica em PDF ou imagem de drone. Esses arquivos ajudam na leitura, mas não substituem o levantamento planialtimétrico em base editável.

10. Sondagem e ensaio de percolação

A sondagem deve ser planejada depois de conhecida a implantação preliminar. A quantidade e a posição dos furos devem ser definidas de modo a representar adequadamente a área de implantação e as diferenças do terreno — e não apenas a área total do lote.

Situação	Orientação didática
Edificação pequena e simples	Distribuir furos nos pontos mais representativos da projeção.
Múltiplos blocos	Garantir investigação em cada setor estrutural relevante.
Terreno com aterro, talude ou variação evidente	Reforçar investigação onde o comportamento pode mudar.
Sem rede pública de esgoto	Realizar ensaio de percolação para a solução local.
Pré-implantação ainda incerta	Não fixar malha rígida antes da definição mínima do projeto.

Evite automatismos

Uma malha 3 x 3 não deve ser tratada como regra universal. O plano de investigação deve ser compatível com a norma aplicável, a projeção da edificação e a variabilidade geotécnica.

SONDAGEM: QUANTIDADE DEFINIDA PELA PROJEÇÃO E COMPLEXIDADE

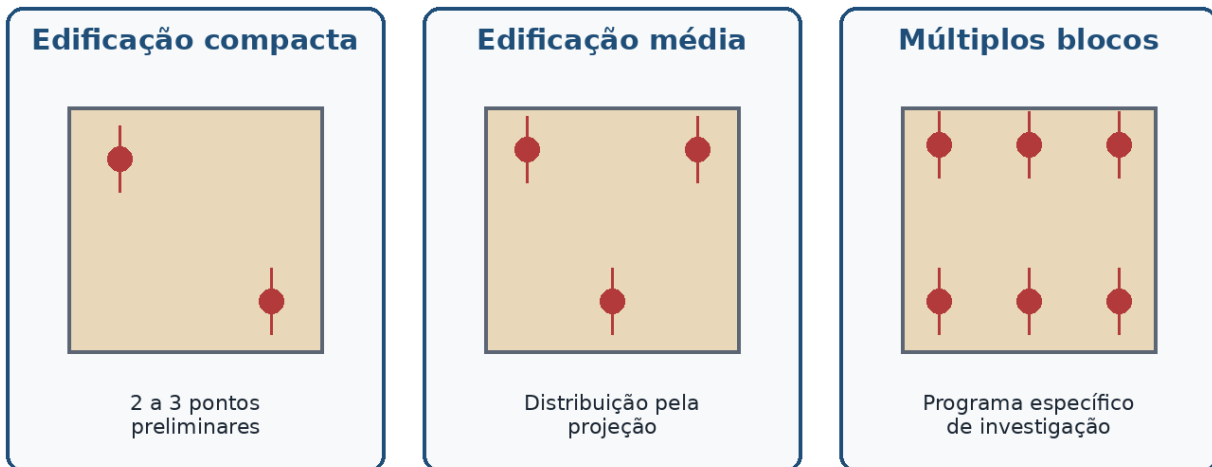


Figura 4 - Esquema conceitual: o programa de sondagem depende da implantação, e não apenas da área total do lote.

Para fins didáticos, considere a seguinte correspondência:

Edificação compacta	Edificação média	Múltiplos blocos
Pelotão 1B ou Delegacia 1B	CIPM 1A, Batalhão 1 ou Delegacia 1A	Unidades conjugadas da PMBA e da PCBA

11. O checklist de vistoria em 5 blocos

Bloco	Itens principais	Resultado
A. Formalização	SEI, terreno indicado e tipologia definida.	Demanda rastreável.
B. Patrimônio	Escritura/registro e situação no SIMOV.	Segurança patrimonial.
C. Implantação	Dimensões, encostas, cotas, alagamento e restrições.	Viabilidade espacial e física.
D. Infraestrutura	Água, energia, esgoto, drenagem, pavimento e resíduos.	Necessidades externas conhecidas.
E. Fechamento	Relatório, juntada ao processo SEI e atualização do Painel de Obras.	Decisão formal e controle institucional.



Pode avançar para a próxima etapa.



Pode avançar, condicionado ao saneamento ou à confirmação das pendências indicadas.



Não deve prosseguir, salvo superação do fator que determinou a inviabilidade.

12. Como preencher: sim, não, não se aplica e não verificado

Resposta	Quando usar	Exemplo
SIM	A condição foi verificada e existe evidência.	Rede de água identificada e fotografada.
NÃO	A condição não foi atendida ou não existe.	Terreno sem matrícula em nome do Estado.
NÃO SE APLICA	O item não pertence à situação analisada.	Taxa de condomínio em lote urbano isolado.
NÃO VERIFICADO	Faltou acesso, documento ou dado confiável.	Histórico de alagamento sem consulta municipal.

Melhoria recomendada

Embora o checklist atual use principalmente SIM e NÃO, relatórios de campo se tornam mais claros quando diferenciam “não se aplica” de “não verificado”.

Padrão de arquivos

Grupo	Formato sugerido	Nome de arquivo
Ofício e ficha	PDF	01_Oficio_Ficha_Terreno.pdf
Fundiário	PDF	02_Documentacao_Fundiaria.pdf
Fotos	PDF/JPG	03_Relatorio_Fotografico.pdf
Topografia	PDF + DWG	04_Topografia.pdf / 04_Topografia.dwg
Responsabilidade técnica	PDF	05_ART_RRT.pdf
Sondagem	PDF	06_Sondagem_SPT.pdf
Restrições e consultas	PDF	07_Limitacoes_Legais.pdf

Evidência é parte da resposta

Marcar uma caixa sem indicar a fonte da informação reduz a força do relatório. Sempre que possível, associe fotografia, documento, coordenada, consulta ou manifestação do órgão responsável.

13. Relatório técnico: conte a história do terreno

O modelo de relatório de visita técnica já adota uma sequência útil: informações gerais, objetivo, localização, memorial, condições do terreno, infraestrutura, pré-implantação, fotos, conclusão e anexos.

Seção	Pergunta que deve responder
Informações gerais	Quando, onde e por quem a visita foi realizada?
Localização	Como encontrar e reconhecer a área?
Condições físicas	Qual é o relevo, a drenagem, a vegetação e o solo aparente?
Infraestrutura	Quais serviços existem e quais faltam?
Pré-implantação	A tipologia parece caber, sem substituir o projeto?
Conclusão	O terreno é apto, apto com pendências ou inviável?
Anexos	Quais evidências sustentam a conclusão?

Cuidado com a conclusão

“O terreno se adequa” deve ser acompanhado das condições e pendências relevantes. A conclusão precisa separar viabilidade espacial, regularização fundiária e confirmações ainda necessárias.



Pode avançar para a próxima etapa.



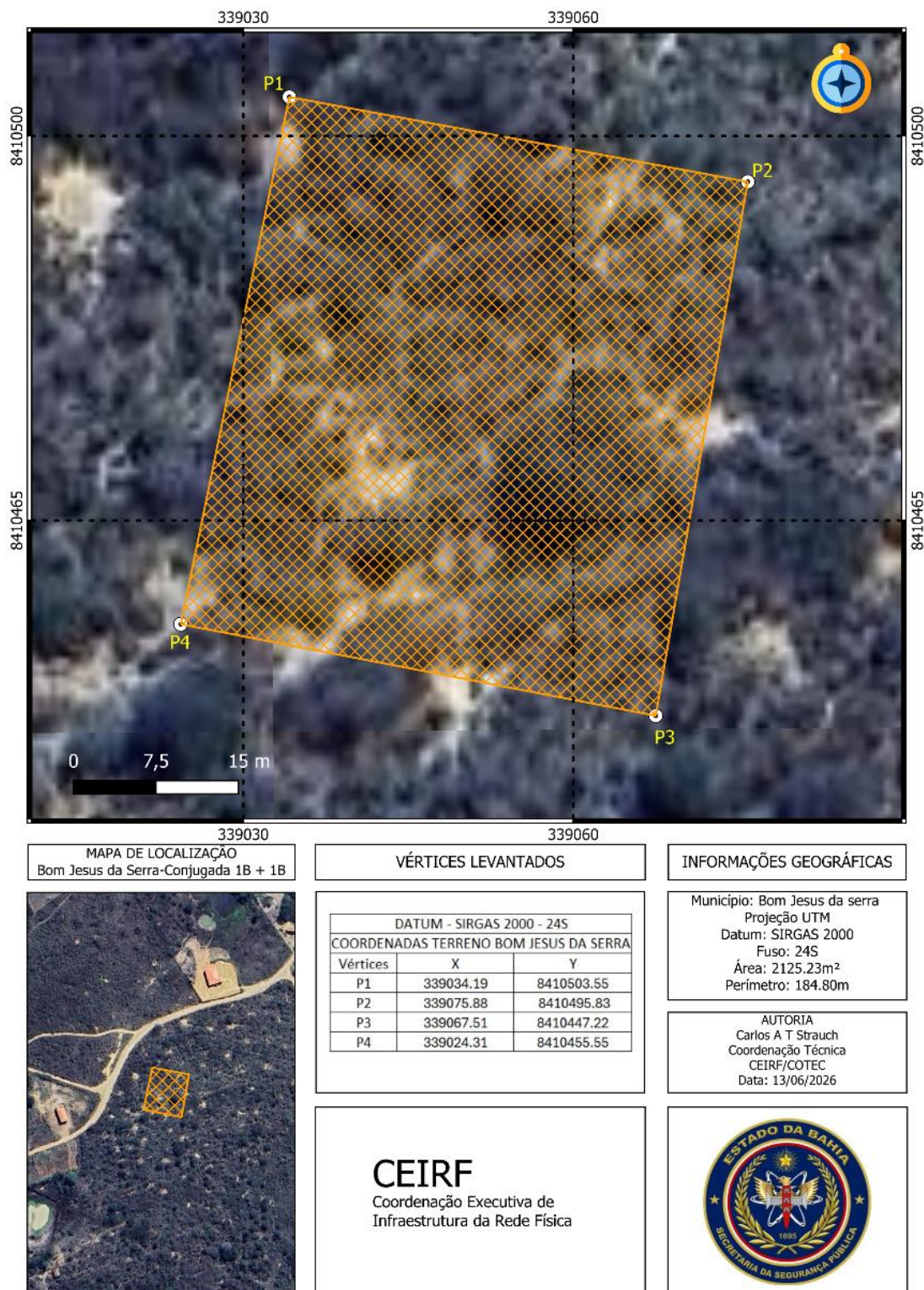
Pode avançar, condicionado ao saneamento ou à confirmação das pendências indicadas.



Não deve prosseguir, salvo superação do fator que determinou a inviabilidade.

14. Exemplo aplicado: Bom Jesus da Serra

O relatório-modelo demonstra bem o uso de mapa, poligonal, memorial descritivo, quadro de infraestrutura, pré-implantação e conclusão. O exemplo também mostra por que a conclusão deve registrar pendências.



Poligonal georreferenciada e quadro de coordenadas.



Pré-implantação indicativa, sem substituir projeto e estudos.



Imagem aérea de localização do terreno.

15. Lições do exemplo

- A pré-implantação confirma compatibilidade inicial, mas não substitui topografia e sondagem.
- A distância do centro urbano foi registrada como ponto de atenção operacional.
- A regularização fundiária permaneceu como providência a ser tratada pelas instituições beneficiárias.
- A ausência de rede de esgoto e de pavimentação deve gerar condicionantes e ações claras.
- O relatório deve distinguir dado observado, informação fornecida e aspecto não avaliado.

Boa prática

Use expressões como “observado em campo”, “informado pelo município”, “não avaliado nesta visita” e “dependente de documento”. Elas evitam conclusões que vão além da evidência disponível.

Modelo de conclusão recomendado

Com base na vistoria e nos documentos disponíveis, o terreno apresenta compatibilidade espacial preliminar com a tipologia indicada. O prosseguimento fica condicionado à regularização patrimonial, à confirmação das restrições legais e ambientais, à apresentação do levantamento planialtimétrico com responsabilidade técnica e à solução das pendências de infraestrutura registradas neste relatório.

16. Erros comuns e resposta rápida

Erro	Risco	O que fazer
Tipologia não definida	Visita e levantamento sem referência.	Formalizar antes de avançar.
Área suficiente, mas geometria inadequada	Implantação não cabe.	Testar pré-implantação.
Cota inferior à rua ou vizinhos	Alagamento e vulnerabilidade.	Analisar drenagem e níveis.
Curvas de nível insuficientes	Relevo não compreendido.	Refazer levantamento.
Sem ART/RRT	Responsabilidade técnica não comprovada.	Exigir documento.
Sem DWG	Base não utilizável para projeto.	Solicitar arquivo editável.
Restrição apenas mencionada	Área útil desconhecida.	Delimitar graficamente.
SIMOV irregular	Risco patrimonial.	Acionar fluxo SAEB.
Conclusão sem condicionantes	Decisão frágil.	Vincular conclusão às pendências.
Fotos sem referência	Evidência pouco útil.	Numerar, legendar e localizar.

17. Dossiê mínimo antes do envio à CEIRF

DOSSIÊ MÍNIMO PARA DECISÃO



Item	Conferência rápida
Processo SEI	Solicitação, unidade e tipologia identificadas.
Dados do terreno	Endereço, coordenadas e arquivo de localização em formato KMZ, área, limites e proprietário.
Situação patrimonial	Matrícula/escritura, SIMOV e providências em curso.
Vistoria	Checklist preenchido, fotos e equipe identificada.
Topografia	PDF, DWG, memorial, datum e ART/RRT.
Restrições	Declaração e delimitação de APA, APP, faixas de domínio/não edificantes e servidões.
Infraestrutura	Condições existentes e cartas de viabilidade quando necessárias.
Relatório	Conclusão clara, condicionantes e anexos listados.

Os seis blocos do infográfico representam macrogrupos, desdobrados nos oito itens de conferência da tabela a seguir.

18. Referências e notas de uso

- Checklist — Vistoria de Terrenos, CEIRF/COTEC, Processo SEI nº 020.18069.2025.0025928-41.
- Instrução Normativa SAEB nº 014, de 09 de julho de 2021 — incorporação e baixa de bens imóveis do Estado da Bahia.
- Modelo de Relatório de Visita Técnica — Terreno Bom Jesus da Serra, CEIRF, 2026.
- Checklist e catálogo institucional de tipologias de implantação das unidades policiais.
- Normas técnicas específicas devem ser confirmadas pela equipe responsável conforme o objeto e a data da contratação.

Natureza do documento

Esta cartilha é material de treinamento e orientação operacional. Não substitui análise jurídica, licenciamento, projeto executivo, levantamento topográfico, investigação geotécnica ou manifestação dos órgãos competentes.

Contatos e controle da cartilha

Coordenação Executiva de Infraestrutura da Rede Física - CEIRF / SSP/BA

Telefones: (71) 3115-1809 / 1865

Assessoria técnica: (71) 99302-1488

E-mail institucional: ceirf.ssp@ssp.ba.gov.br

Controle de revisão

Versão	Data	Descrição
1.0	Julho/2026	Primeira consolidação do guia e checklist.
2.0	Julho/2026	Integração do checklist de risco, IN SAEB nº 014/2021 e modelo de relatório; revisão didática e visual.