



INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 015/2023

PROTOCOLO Nº 18.986.085-4

DOCUMENTOS DA FASE INTERNA

SUMÁRIO

- 1) Solicitação de contratação e justificativa (fls. 02-03)
- 2) Estudo Técnico Preliminar (fls. 45-64)
- 3) Termo de Referência (fls. 73-91)
- 4) Pesquisa de preços (fls. 239-255)
- 5) Declaração de existência de dotação orçamentária (fls. 477-478)
- 6) Parecer Jurídico (fls. 481-494 / 521)
- 7) Decisão de mérito (fls. 531-540)
- 8) Termo de inexigibilidade (fls. 541 / 553)



DPE **PR**
DEFENSORIA PÚBLICA
DO ESTADO DO PARANÁ

1) Solicitação de contratação e justificativa



DESPACHO DE ABERTURA

Assunto: Locação de sede em Paranaguá/PR.

Autue-se.

Conforme fora divulgado recentemente, a Defensoria Pública retomará os atendimentos na cidade de Paranaguá¹, e no futuro, uma vez concluído o IV Concurso para ingresso de membras e membros, o projeto da Administração Superior é retomar as atividades na cidade de Paranaguá, local que abrigará um Núcleo Regional de Atendimento do Litoral.

A Defensoria, infelizmente, deixou de atender a cidade de Paranaguá por questões relacionadas às dificuldades de pessoal e orçamentárias. Hoje, com a aprovação futura do PLC de regionalização, há uma perspectiva de utilização mais racional de recursos, culminando em uma cobertura maior de atendimentos com um gasto proporcionalmente menor tendo em vista a existência de uma sede apenas para atender a regional do litoral paranaense.

Assim sendo, autorizo a abertura do presente procedimento para fins de pesquisa e eventual futura nova LOCAÇÃO DE SEDE EM PARANAGUÁ, na forma do artigo 21 da Resolução DPG n° 182/2018, de modo que o espaço atenda às necessidades da defensoria em tamanho e proximidade geográfica de outros órgãos. A sede locada será preenchida pelo seguinte número de pessoas, no mínimo:

- a) de 5 a 7 defensores;
- b) equipe de servidores compatível com o número de Defensores;
- c) equipe de estagiários compatível com o número de Defensores.

O local deverá observar o padrão estrutural exigido pela Defensoria Pública para atendimento ao público e trabalho presencial com postos de trabalho presencial para os respectivos Defensores e equipes, bem como apresentar condições de pronta utilização.

1

Cf. <https://www.defensoriapublica.pr.def.br/Noticia/Defensoria-Publica-do-Parana-tera-posto-de-atendimento-em-Paranagua>



Dê ciência ao Assessor de Projetos Especiais do presente procedimento.

Anote-se.

Após, encaminhe-se à CGA para instrução.

Curitiba, 18 de maio de 2022.

ANDRÉ RIBEIRO GIAMBERARDINO
Defensor Público-Geral do Estado do Paraná



ePROTOCOLO



Documento: **DespachodeaberturadeprocimentoParangua.docx.pdf**.

Assinatura Qualificada realizada por: **Andre Ribeiro Giamberardino** em 19/05/2022 14:40.

Inserido ao protocolo **18.986.085-4** por: **Beatriz Fernandes de Liz** em: 19/05/2022 14:30.



Documento assinado nos termos do Art. 38 do Decreto Estadual nº 7304/2021.

A autenticidade deste documento pode ser validada no endereço:
<https://www.eprotocolo.pr.gov.br/spiweb/validarDocumento> com o código:
e393d91249a3393c88da014297bd6ee4.



2) Estudo Técnico Preliminar

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

LOCAÇÃO DE IMÓVEL EM PARANAGUÁ

PROCESSO nº 18.986.085-4

DEPARTAMENTO DE INFRAESTRUTURA E MATERIAIS

CURITIBA, JAN/2023

1. INTRODUÇÃO

Trata-se de Estudo Técnico Preliminar (ETP) que visa apresentar solução para locação de imóvel para sediar a Defensoria Pública do Estado do Paraná (DPE/PR) no município de Paranaguá, assim como descrever o conjunto de características e condições necessárias ao desenvolvimento das atividades dos servidores e usuários dos serviços prestados por esta Defensoria, especificando a funcionalidade do imóvel, discriminando a compartimentalização, o dimensionamento dos ambientes e o quantitativo de servidores.

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DE CONTRATAÇÃO

Atualmente a Defensoria Pública do Estado do Paraná, em virtude do aumento da demanda, do quantitativo de pessoal e da reestruturação do órgão, necessita de espaço físico para exercer plenamente suas funções de atendimento aos necessitados no município de Paranaguá.

Visando uma acomodação adequada para o atendimento das necessidades relacionadas a espaço físico, dentro de um padrão aceitável às normas da ABNT, o imóvel a ser locado deverá atender aos requisitos mínimos de localização estabelecidos pela Defensoria Pública do Estado do Paraná, quais sejam proximidade a outros órgãos, em local de fácil localização e acesso para os assistidos.

Fora informado o quantitativo de postos de trabalho necessários para atender a sede, sendo 7 (sete) defensores públicos, 7 (sete) servidores públicos, 28 (vinte e oito) estagiários e 7 (sete) voluntários, que atuarão em regime de turno e contraturno, totalizando a necessidade de 32 (trinta e dois) postos de trabalho.

Diante do exposto, a locação em apreço se justifica pela necessidade de garantir a manutenção das atribuições finalísticas desta Defensoria.

3. PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO

A presente contratação está em consonância com o Planejamento Estratégico 2019/2022, conforme se observa em sua visão e objetivos estratégicos:

- a) Visão: Ser reconhecida pela sociedade e demais instituições como indispensável à promoção da justiça;
- b) Objetivos estratégicos:
 - i) Assegurar o acesso à justiça;
 - ii) Promover a imagem da Instituição.

Informa-se, ainda, que a presente contratação, conforme Despacho inaugural do Processo 18.986.085-4, encontra-se autorizada e dentro da programação institucional de contratações.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Os requisitos basilares para a presente contratação são divididos da seguinte forma:

4.1. REQUISITOS LEGAIS

- 4.1.1. Lei Federal 8.666/1993 – Regulamenta o art. 37, inciso XXI, da Constituição Federal, institui normas para licitações e contratos da Administração Pública e dá outras providências;
- 4.1.2. Lei Federal 8.245/1991 – Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes;
- 4.1.3. Lei Estadual 15.608/2007 – Estabelece normas sobre licitações, contratos administrativos e convênios no âmbito dos Poderes do Estado do Paraná;
- 4.1.4. Lei Federal 8.078/1990 – Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências;
- 4.1.5. Norma de Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos – NBR 9050/2020;
- 4.1.6. Lei 12.305/2010 – Institui a Política Nacional de Resíduos Sólidos;
- 4.1.7. Lei 10.406/2002 – Código Civil

4.2. REQUISITOS DE NEGÓCIO

- 4.2.1. Locação de imóvel para sediar a DPE/PR em Paranaguá;
- 4.2.2. Atendimento aos assistidos no município de Paranaguá;

4.3. REQUISITOS TÉCNICOS

4.3.1. Atendimento às especificações contidas na Especificação Técnica, em anexo.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Consiste na prospecção e análise das alternativas possíveis de soluções, procedendo-se à análise de contratações similares feitas por outros órgãos e entidades, com o objetivo de identificar a existência de novas metodologias, tecnologias ou inovações que melhor atendam às necessidades da administração.

Conforme determinação inaugural do processo, a nova unidade deverá ser locada prevendo o mesmo padrão estrutural definido pela Defensoria Pública e estar em condições de pronta utilização, portanto, se forem necessárias adequações no imóvel para atender às especificações técnicas requeridas, por esse entendimento, caberia ao proprietário do imóvel realizá-las e entregar o imóvel apto para utilização.

Cabe ressaltar nesta etapa que, assim como já citado em outros estudos de contratação de imóvel desta Defensoria, tem-se, além da possibilidade de construção de imóvel próprio, dois possíveis modelos de locação, sendo: locação do imóvel sem adequações, da forma que se encontra, sendo reformado posteriormente às custas da Defensoria, caso haja necessidade; ou locação de imóvel sob medida (*built to suit*), compreendida dentro deste modelo a locação de imóvel com reforma encomendada, podendo ser o valor da reforma reembolsado ao locador ou incorporado ao valor pago mensalmente no aluguel.

Para instruir a etapa futura de pesquisa de mercado dos imóveis disponíveis e a definição de qual das opções de locação será escolhida, elencam-se abaixo alguns pontos relativos à cada possibilidade:

5.1. Modelos de locação

5.1.1. Locação de imóvel sem adequações

Neste modelo, o imóvel é locado com a estrutura física que se encontra conforme inicialmente ofertado pelo proprietário, para posteriormente, após firmado contrato de locação do imóvel, serem realizadas, pela Defensoria, as adequações requeridas para atender às necessidades da sede.

- Dificuldade em encontrar imóveis que atendam a todos os requisitos necessários, sem necessidade de reforma;
- Reforma executada durante o período de vigência do contrato, tendo mensalmente os custos de locação, sem possibilidade de ocupação do imóvel;
- Custos administrativos para mobilização da equipe da Gestão de Engenharia para levantamentos arquitetônicos, *as built*, elaboração de projetos de adequação executivos arquitetônico, de ar-condicionado, elétrico e lógico, elaboração de orçamento estimativo de custo de reforma; custos referentes à contratação pontual da reforma, acompanhamento da execução da reforma, recebimentos do imóvel, dentre outros;
- Eventual necessidade de reversão às características originais do imóvel, quando da sua entrega, incidindo em custos adicionais;

5.1.2. Locação de imóvel sob medida (*built to suit*)

Built to suit retrata uma forma de locação personalizada, em uma tradução livre, significa “construído para adequar/servir”. Essa personalização do imóvel diz respeito tanto à construção como à reforma substancial, surgida pela encomenda do futuro locatário. Modelo de locação de longo prazo onde o imóvel é construído/reformado especificamente para as necessidades da Defensoria, sendo encomendada a construção ou uma reforma do imóvel, para posteriormente, alugá-lo.

5.1.2.1. Locação de imóvel com reforma encomendada e reembolso ao locador

- Necessidade de elaboração de projetos (*as built*, arquitetônico, ar-condicionado, elétrico e lógico) e orçamento estimativo da reforma pela

Gestão de Engenharia, análise do plano de investimento e plano de amortização pelos departamentos competentes,

- Necessidade de serem realizadas as etapas listadas acima para todos os possíveis imóveis selecionados, podendo ser diversos imóveis, a fim não restringir a ampla concorrência, para que seja possível verificar a intenção do proprietário em prosseguir com o modelo de locação;
- Risco de, durante a etapa de elaboração de projetos e orçamento estimativo, os proprietários dos imóveis desistirem da locação por encontrarem outros interessados ou mesmo os valores do aluguel serem reajustados, devido ao tempo decorrido, fazendo com que se perca o trabalho realizado até o momento;
- Imóvel contratado já adequado às necessidades da Defensoria, sem ser necessária reforma durante o período de vigência do contrato;

5.1.2.2. Locação de imóvel com reforma encomendada e custo incorporado ao valor do aluguel

- Imóvel já entregue atendendo às especificações técnicas solicitadas;
- Recebimento do imóvel posterior à realização das adequações, então, quando da entrega do imóvel, não há necessidade de o mesmo ser revertido às condições originais;
- Imóvel contratado já adequado às necessidades da Defensoria, sem ser necessária reforma durante o período de vigência do contrato;

6. IMPACTOS AMBIENTAIS

Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas de tratamento.

6.1. No caso de obras ou reparos para adequação do imóvel a ser locado a locatária deverá obedecer os termos dos artigos 3º e 10º da Resolução CONAMA nº 307, de 05/07/2002, a CONTRATADA deverá providenciar a destinação ambientalmente adequada dos resíduos da construção civil originários da contratação, obedecendo, no que couber, aos seguintes procedimentos:

- 6.1.1. Resíduos Classe A (reutilizáveis ou recicláveis como agregados): deverão ser reutilizados ou reciclados na forma de agregados, ou encaminhados a aterros de resíduos classe A de preservação de material para usos futuros;
- 6.1.2. Resíduos Classe B (recicláveis para outras destinações): deverão ser reutilizados, reciclados ou encaminhados a áreas de armazenamento temporário, sendo dispostos de modo a permitir a sua utilização ou reciclagem futura;
- 6.1.3. Resíduos Classe C (para os quais não foram desenvolvidas tecnologias ou aplicações economicamente viáveis que permitam a sua reciclagem/recuperação): deverão ser armazenados, transportados e destinados em conformidade com as normas técnicas específicas; e
- 6.1.4. Resíduos Classe D (perigosos, contaminados ou prejudiciais à saúde): deverão ser armazenados, transportados, reutilizados e destinados em conformidade com as normas técnicas específicas.
- 6.2. Em nenhuma hipótese a Contratada poderá dispor os resíduos originários da contratação em aterros de resíduos sólidos urbanos, áreas de “bota fora”, encostas, corpos d’água, lotes vagos e áreas protegidas por Lei, bem como em áreas não licenciadas;
- 6.3. Observar, ainda, as seguintes diretrizes de caráter ambiental:
 - 6.3.1. Qualquer instalação, equipamento ou processo, situado em local fixo, que libere ou emita matéria para a atmosfera, por emissão pontual ou fugitiva, utilizado na execução contratual, deverá respeitar os limites máximos de emissão de poluentes admitidos na Resolução CONAMA nº 382, de 26/12/2006, e legislação correlata, de acordo com o poluente e o tipo de fonte; e
 - 6.3.2. Na execução contratual, conforme o caso, a emissão de ruídos não poderá ultrapassar os níveis considerados aceitáveis pela Norma NBR 10151 - Avaliação do Ruído em Áreas Habitadas visando o conforto da comunidade, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, ou aqueles estabelecidos na NBR 10152 - Níveis de Ruído para conforto acústico, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, nos termos da Resolução CONAMA nº 01, de 08/03/90, e legislação correlata.

- 6.4. Os serviços prestados deverão pautar-se sempre no uso racional de recursos e equipamentos, de forma a evitar e prevenir o desperdício de insumos e materiais consumidos bem como a geração excessiva de resíduos, a fim de atender às diretrizes de responsabilidade ambiental.
- 6.5. As boas práticas de otimização de recursos, redução de desperdícios e menor poluição se pautam em alguns pressupostos e exigências, que deverão ser observados pela CONTRATADA, quando couber:
- 6.5.1. Racionalização do uso de substâncias potencialmente tóxico-poluente;
 - 6.5.2. Substituição de substâncias tóxicas por outras atóxicas ou de menor toxicidade;
 - 6.5.3. Racionalização/economia no consumo de energia (especialmente elétrica) e água;
 - 6.5.4. Reciclagem/destinação adequada dos resíduos gerados nas atividades executadas;
 - 6.5.5. Descarte adequado de materiais tóxicos como óleo motor, lâmpadas fluorescentes, pilhas e baterias, sempre apresentando à CONTRATANTE a comprovação deste descarte, de forma ecologicamente correta;
 - 6.5.6. Os materiais empregados deverão atender à melhor relação entre custos e benefícios, considerando-se os impactos ambientais, positivos e negativos, associados ao produto.
 - 6.5.7. Repassar a seus empregados todas as orientações referentes à redução do consumo de energia e água.
- 6.6. Todas as embalagens, restos de materiais e produtos, sobras de obra e entulhos, incluindo lâmpadas queimadas, cabos, restos de óleos e graxas, deverão ser adequadamente separados, para posterior descarte, em conformidade com a legislação ambiental e sanitária vigentes.
- 6.7. A prestadora de serviço deve conduzir suas ações em conformidade com os requisitos legais e regulamentos aplicáveis, observando também a legislação ambiental para a prevenção de adversidades ao meio ambiente e à saúde dos trabalhadores e envolvidos na prestação dos serviços.

7. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO

Com base no quantitativo de pessoal informado e no Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Federal direta, autárquica e fundacional, foram estipuladas as áreas mínimas necessárias para cada ambiente, conforme detalhado na Especificação Técnica anexa, acrescentando um percentual de 30% para estimar a área destinada à circulação para fins de dimensionamento preliminar, chegando-se à área total estimada do imóvel de 575,90 m².

8. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

8.1. Levantamento preliminar do preço de mercado para cada modelo de locação

Para fins de comparação objetiva do preço de mercado para cada modelo de locação, faz-se necessária a identificação dos imóveis disponíveis para locação, assim como, nos casos de locação sob demanda, os disponíveis para venda, em que será adotado o valor máximo de locação em 1% (um por cento) do valor do bem locado.

IMÓVEIS COMERCIAIS PARA LOCAÇÃO				
LINK	ENDEREÇO	ÁREA (m ²)	VALOR DE LOCAÇÃO MENSAL (R\$)	VALOR DE LOCAÇÃO/ m ² (R\$)
https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-2-quartos-centro-historico-bairros-paranagua-529m2-aluguel-RS7000-id-2549295566/	Rua Quinze de Novembro, 1 - Centro Histórico, Paranaguá/PR	529,00	7.000,00	13,23
https://www.imovelweb.com.br/pr/opriedades/comercial-centro-historico-2954964236.html	Rua Farinha Sobrinho, Centro Histórico, Paranaguá/PR	500,00	10.000,00	20,00

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/ponto-comercial-a-venda-pr-paranagua-centro-historico-RS4800000/id-12099507/	Rua Desembargador Hugo Simas, 77, Paranaguá/PR	500,00	18.000,00	36,00
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-comercial-para-alugar-6-salas-com-garagem-pr-paranagua-joao-gualberto-700m2-RS12000/id-9798872/#listPic&Maps	Rua Nestor Victor, 761, João Gualberto, Paranaguá/PR	700,00	12.000,00	17,14
https://imobiliariaveleiros.com.br/imovel/00648.001/sala_conjunto-centro-historico-paranagua/	Rua Farinha Sobrinho, 165, Centro Histórico	400,00	5.000,00	12,50
https://imoveis.mitula.com.br/detalhe/366/7300014673010681926/0/2/aluguel-pontos-comerciais-paranagua?search_terms=aluguel-pontos-comerciais-paranagua&page=1&pos=0&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=7385c1ef-2d72-4241-b6da-4dfc25c79432&req_sgmt=REVT\$1RPUDfTRU87U0VSUDs%3D	Rua Desembargador Hugo Simas, 14	600,00	20.000,00	33,33
VALOR DE LOCAÇÃO	MÉDIA	575,90	12.689,83	22,03

IMÓVEIS COMERCIAIS PARA VENDA				
LINK	ENDEREÇO	ÁREA (m²)	VALOR DE VENDA (R\$)	VALOR DE VENDA/m² (R\$)
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-loja-salao-com-ar-condicionado-centro-historico-paranagua-pr-756m2-id-2587927667/	Centro Histórico, Paranaguá/PR	756,00	2.980.000,00	3.941,80
https://www.vivareal.com.br/imovel/predio-comercial-bockmann-bairros-paranagua-545m2-venda-RS1000000-id-2553873550/	Rua Professor Randolfo Arzua, 89, Bockmann, Paranaguá/PR	545,00	1.000.000,00	1.834,86
VALOR DE VENDA	MÉDIA	575,90	1.663.389,25	2.888,33

Tendo em vista a pesquisa realizada, a locação de um imóvel com a área de 575,90m² sem adequações custaria R\$12.689,83/mês, enquanto a locação de um imóvel no modelo de reforma encomendada, seria limitado a R\$ 16.633,89/mês, considerando o valor máximo de locação em 1% (um por cento) do valor do bem locado.

Cabe ressaltar que os preços foram levantados em pesquisa na internet, para fins de comparação dos modelos de locação e estimativa de custos, sendo que os preços realmente ofertados serão levantados em etapa futura de pesquisa de mercado realizada pelo departamento competente.

9. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

A presente contratação, objeto deste Estudo Técnico Preliminar, refere-se a apenas um item de locação de imóvel, portanto, não se aplica parcelamento da solução.

10. PROVIDÊNCIAS ADICIONAIS

Dependendo do modelo de locação adotado, conforme decisão a ser instruída posteriormente, caberá:

- À Defensoria, providenciar a execução das reformas e adaptações no imóvel, proceder com as contratações referentes à mudança, recebimento e instalação dos equipamentos e mobiliários, entre outros;
- À locadora, realizar as adequações que se fizerem necessárias no imóvel anteriormente à ocupação, sem custos para a Defensoria;

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Não há contratação correlata ou interdependente.

12. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Pretende-se com essa contratação locar imóvel para sediar a Defensoria Pública do Estado do Paraná em Paranaguá, conforme as especificações apontadas.

13. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO

Do ponto de vista técnico, analisado por este departamento, declara-se viável a busca por imóveis conforme requisitos descritos na especificação técnica anexa.

14. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

A descrição completa da solução será apresentada, neste documento, mediante Especificação Técnica, em anexo.

ROSSANA APARECIDA LIBERATO LESSA

Engenheira Civil

Departamento de Infraestrutura e Materiais

ESPECIFICAÇÃO TÉCNICA

1. OBJETO

1.1. A presente especificação técnica tem como objeto o detalhamento de imóvel para sediar a Defensoria Pública do Estado do Paraná (DPE/PR) no município de Paranaguá.

2. JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

2.1. A Defensoria Pública retomará os atendimentos na cidade de Paranaguá, porém, não dispõe de imóvel no município para prestar os atendimentos. Faz-se necessária a locação de sede, em espaço que atenda às necessidades da Defensoria em tamanho e proximidade geográfica de outros órgãos.

3. ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO

3.1. A edificação deverá comportar a sede da Defensoria Pública do Estado do Paraná em Paranaguá;

3.2. A edificação deverá estar em um raio aproximado de 2 (dois) km dos seguintes pontos de interesse:

- (i) Fórum da cidade;
- (ii) Terminal de ônibus;
- (iii) Locais de atendimento público de grande circulação de pessoas, tais como: Delegacia da Mulher, Conselho Tutelar, Assistência Social, hospitais, PROCON;

3.3. A edificação deve contar com:

- (i) 1 (uma) sala de telecomunicações para servidor (rack) com área mínima de 10m²;
- (ii) 1 (um) almoxarifado com área mínima de 10m²;
- (iii) 7 (sete) gabinetes com área mínima de 15m² cada;

- (iv) 1 (uma) recepção para atendimento inicial com área mínima de 40m²;
- (v) 1 (uma) sala de atendimento para 25 (vinte e três) postos de trabalho com área mínima de 175m²;
- (vi) 1 (uma) sala de atendimento reservado com área mínima de 10m² cada (se *drywall*, necessário isolamento acústico);
- (vii) 1 (uma) sala de reunião para 6 (seis) pessoas, com área mínima de 15 m² cada;
- (viii) 1 (uma) sala de terceirizados com área mínima de 10m²;
- (ix) 1 (uma) copa/refeitório com área de 12m²;
- (x) 1 (um) fraldário com área mínima de 7m²;
 - a. Deve possuir pia para banho e bancada para troca de fraldas.
- (xi) 1 (uma) área de serviço com área mínima de 7m²;
 - a. Deve possuir tanque.
- (xii) 1 (um) banheiro PNE com área mínima de 3,40m²;
- (xiii) 2 (dois) banheiros femininos com área mínima de 3,40m² cada;
- (xiv) 2 (dois) banheiros masculinos com área mínima de 3,40m² cada;
- (xv) 2 (duas) vagas de garagem cobertas para veículo oficial;

3.4.O imóvel deverá estar apto à célere ocupação pela DPE/PR, já com:

- (i) Piso com índice de resistência PEI 4 (resistência alta) ou superior, capaz de resistir a grande tráfego de pessoas;
- (ii) Divisórias *drywall* em gesso acartonado com acabamento em massa corrida e pintura acrílica;
- (iii) Climatização completa, com modo de aquecimento e resfriamento e, na ausência de janelas e/ou aberturas para renovação de ar natural, possuir dispositivos de renovação de ar forçada, conforme NBR 16401 Caderno 3;
- (iv) Estrutura elétrica e lógica necessária para atender as especificações deste documento;
- (v) Persianas do tipo rolo em todas as janelas e/ou peles de vidro;
- (vi) Iluminação, em conformidade com os critérios da NBR ISO 8995 – Iluminação de Escritórios e NR-17.

- (vii) Instalações hidrossanitárias completas, incluindo louças e equipamentos, compatíveis com a ocupação, entre outros;

3.5.A edificação deverá possibilitar adequada acessibilidade, atendendo às disposições previstas na NBR 9050 e na Lei Federal nº 10.098 de 2000, devendo ser observados, **no mínimo**, os seguintes requisitos de acessibilidade:

- I. Nas áreas externas ou internas da edificação, destinadas a garagem e a estacionamento de uso público, deverão ser reservadas vagas próximas dos acessos de circulação de pedestres, devidamente sinalizadas, para veículos que transportem pessoas portadoras de deficiência com dificuldade de locomoção permanente;
- II. Pelo menos um dos acessos ao interior da edificação deverá estar livre de barreiras arquitetônicas e de obstáculos que impeçam ou dificultem a acessibilidade de pessoa portadora de deficiência ou com mobilidade reduzida;
- III. Pelo menos um dos itinerários que comuniquem horizontal e verticalmente todas as dependências e serviços do edifício, entre si e com o exterior, deverá cumprir os requisitos de acessibilidade de que trata esta Lei; e
- IV. Os edifícios deverão dispor de banheiro acessível, em quantidade mínima conforme disposto no programa de necessidades específico para a sede em questão, distribuindo-se seus equipamentos e acessórios de maneira que possam ser utilizados por pessoa portadora de deficiência ou com mobilidade reduzida.

3.6.O imóvel deverá, preferencialmente, ter projeto arquitetônico atualizado, a ser fornecido em arquivo editável com extensão .dwg à Gestão de Engenharia do Departamento de Infraestrutura e Materiais da DPE/PR.

3.7.O promitente locador deverá adequar e realizar a compatibilização dos projetos de prevenção e combate a incêndio (PPCI) de acordo com o projeto arquitetônico atualizado do imóvel quando da sua entrega à DPE/PR; ou seja, inclui PPCI a ser entregue em .dwg para a DPE/PR e execução das adequações, caso sejam necessárias, garantindo a

atualização/complementação do PPCI junto ao CBPR conforme solicitado pela NPA 002 – Projeto Técnico de Prevenção a Incêndio e a desastre e memorial simplificado de prevenção a incêndio e a desastre, seguido da emissão do novo Certificado de Vistoria do Corpo de Bombeiros Militar (CVCB) referente ao PPCI atualizado, antes da ocupação do imóvel pela DPE/PR.

- 3.7.1. Caso não sejam necessárias alterações no projeto original da edificação, o promitente locador deverá emitir o Certificado de Licenciamento do Corpo de Bombeiros Militar (CLCB) atualizado, antes da ocupação do imóvel pela DPE/PR;
- 3.8. Toda a infraestrutura elétrica deve estar em conformidade com os preceitos normativos vigentes (NBR 5410, NBR 5419, NR 10) e demais normativas da concessionária de energia. Cada posto de trabalho deverá possuir um conjunto de 3 (três) tomadas elétricas e 2 (dois) pontos de lógica. Os gabinetes deverão contar com infraestrutura para suportar cafeteiras, frigobar e impressora, em circuitos separados das demais tomadas. Os circuitos de iluminação e tomadas, em hipótese alguma, poderão ser unificados.
- 3.9. Devem ser dispostos na sala de atendimento com 25 (vinte e cinco) postos de trabalho, no mínimo, 2 (dois) pontos elétricos e 2 (dois) pontos lógicos de uso exclusivo para impressora, com consumo de até 1kVA e 127V.
- 3.10. O espaço destinado à recepção deverá contemplar 1 (um) ponto elétrico e 1 (um) ponto lógico para uso de aparelho de televisão, instalados à altura de 1,5m;
- 3.11. A sala de reunião deve possuir, no mínimo, 1 (um) ponto lógico, 1 (um) ponto elétrico e 1 (um) ponto HDMI instalados em uma das paredes de forma a permitir a fixação de um aparelho televisor para utilização em reuniões. Deverão possuir infraestrutura no teto para utilização de equipamentos de projeção, sendo 1 (um) ponto lógico, 1 (um) ponto elétrico e 1 (um) ponto HDMI. As outras extremidades com interface HDMI deverão atender a mesa de reunião, de modo que seja possível, a partir da mesa, conectar um equipamento utilizando a interface HDMI que poderá ser utilizado para o equipamento de projeção ou para a televisão. Além desses pontos, os espaços

destinados às mesas de reunião deverão contar com, no mínimo, 2 (dois) pontos lógicos e 5 (cinco) pontos elétricos disponibilizados no centro da sala.

3.12. O imóvel precisa contar com uma sala de telecomunicações na qual seja possível a instalação de serviços de telefonia e rede de dados de fornecedores externos. A sala precisa estar equipada com um rack de telecomunicações no qual se concentre todo o cabeamento lógico utilizado para a conexão de estações aos comutadores (switches) ou à Central Telefônica. O rack de telecomunicações deverá contar com 1 régua de, no mínimo, 6 tomadas ou superior e patch panels em quantidade suficiente a suprir todos os pontos lógicos e de telefonia do imóvel. Admite-se o uso de quadro de telefonia convencional, desde que esteja localizado dentro da sala de telecomunicações e que os pontos telefônicos nas estações estejam identificados de modo a permitir a localização no quadro de telefonia. Não há obrigatoriedade de fornecimento dos equipamentos ativos, estes ficarão à cargo da Defensoria Pública do Paraná. A sala de telecomunicações precisa ter estrutura elétrica necessária para a alimentação de, no mínimo, 02 (dois) nobreaks com consumo de até 20A, 3kVA e 127V cada e padrão 2P+T. Precisa contar com circuito elétrico que permita a instalação de aparelho de ar condicionado compatível com o tamanho da sala. Todo o cabeamento lógico do imóvel deverá se concentrar em racks de telecomunicações localizados nos andares ou de forma centralizada em um único rack de telecomunicações. Caso o imóvel possua racks em cada andar, será necessário que exista o cabeamento entre os racks dos andares e o rack central. Em ambos os casos, os pontos lógicos nas estações deverão seguir um padrão de identificação nas caixas de tomada de modo a permitir a localização de um ponto físico e seu correspondente no rack, sem a utilização de aparelhos adicionais para a identificação. A identificação deverá ser realizada utilizando etiquetas em cada ponto lógico onde ficarão os postos de trabalho e/ou impressoras. Na identificação deverá haver a descrição do rack, patch panel e ponto lógico. Por exemplo: caso o ponto esteja no rack 1, patch panel B, porta 15, na etiqueta poderá constar 01B15.

- 3.13. O espaço destinado para atendimento reservado deve possuir, no mínimo, 3 (três) pontos elétricos e 2 (dois) pontos lógicos para uma estação de trabalho;
- 3.14. Todas as portas e aberturas deverão possuir vão livre mínimo de 80cm, com exceção das portas dos banheiros PNE, que deverão possuir vão livre mínimo de 90cm;
- 3.15. Os corredores e circulações da edificação deverão possuir vão livre mínimo de 1,20m ou superior, a depender da legislação dos bombeiros do PR e de uso e ocupação do solo em Paranaguá, assim como da Norma de acessibilidade, NBR 9050;
- 3.16. Existindo rampas no edifício, as mesmas devem atender aos parâmetros de acessibilidade estipulados pela NBR 9050.
- 3.17. A edificação que possuir pavimento além do térreo, deverá contar com plataforma de elevação (conforme item 6.10.2. da NBR 9050) ou elevadores, observando as normas cabíveis e parâmetros de segurança dos bombeiros;
- 3.18. Os ambientes recepção/atendimento inicial, fraldário e brinquedoteca deverão possuir fácil circulação entre si, bem como com os banheiros feminino e masculino.
- 3.19. Todos os ambientes devem possuir climatização completa e funcional, com modo de aquecimento e resfriamento, bem como contar com ventilação e renovação natural de ar, e, na falta delas, ventilação e renovação mecânica devidamente dimensionada;
- 3.20. O quadro referencial abaixo traz uma sugestão de áreas para os ambientes pretendidos pela DPE/PR, podendo os mesmos terem variações para mais ou para menos, mediante autorização da instituição.

QUADRO 1

QUADRO REFERENCIAL DE ÁREAS	
Ambiente	Área (m ²)
Sala de telecomunicações (rack)	10,00
Almoxarifado	10,00
7 Gabinetes para defensor	7 x 15,00 = 105,00
Recepção	40,00

Sala de atendimento	175,00
Atendimento reservado	10,00
Sala de reuniões	15,00
Sala para terceirizados	10,00
Copa/refeitório	12,00
Fraldário	7,00
Área de serviço	7,00
Banheiro PNE	3,40
2 Banheiros masculinos	2 x 3,4 = 6,80
2 Banheiros femininos	2 x 3,4 = 6,80
Vaga de garagem coberta	25,00
TOTAL	443,00
TOTAL + 30% CIRCULAÇÃO	575,90

- 3.20.1. Com base no quadro acima, estipula-se que o imóvel tenha no mínimo 575,90m².
- 3.21. O imóvel deve estar ausente de trincas ou fissuras que comprometam ou venham a comprometer a segurança da estrutura;
- 3.22. Teto, piso e paredes deverão ser revestidos com cores claras, com ausência de pontos de infiltração, mofo e manchas, e pintura nova e de boa qualidade.

4. DO VALOR ESTIMADO DA CONTRATAÇÃO

- 4.1. O valor estimado para a contratação, conforme Estudo Técnico Preliminar, é de R\$ 16.633,89 (dezesesseis mil, seiscentos e trinta e três reais e oitenta e nove centavos).
- 4.2. O valor estimado para a contratação poderá variar, quando da realização da pesquisa de mercado, que instruirá a presente contratação.

5. DA CLASSIFICAÇÃO DO OBJETO, REGIME DE FORNECIMENTO E CRITÉRIO DE JULGAMENTO

- 5.1.O serviço é classificado como Serviço de Engenharia Comum;
- 5.2.Empreitada por preço unitário (preço certo de unidades determinadas), com pagamento mensal;
- 5.3.O critério de julgamento das propostas será o menor preço.

6. DOS PRAZOS

- 6.1.O prazo de vigência da locação será de 60 (sessenta) meses.

7. DO RECEBIMENTO

- 7.1.O imóvel será recebido provisoriamente, pelos responsáveis pelo acompanhamento e fiscalização, mediante Laudo de Vistoria de Entrada (LVE) e Termo de Recebimento assinado pelas partes, quando verificado o cumprimento das exigências de caráter técnico, no prazo de 15 (quinze) dias após a comunicação da LOCADORA, para fins de verificação de sua conformidade com as especificações constantes neste documento.
- 7.2.O imóvel será recebido definitivamente, no prazo de até 60 (sessenta) dias, por servidor ou comissão designada pela autoridade competente, mediante termo detalhado que comprove o atendimento das exigências contratuais;
- 7.3. A locadora deverá corrigir, refazer ou substituir o objeto que apresentar quaisquer divergências com as especificações fornecidas, bem como realizar possíveis adequações necessárias, sem ônus para a LOCATÁRIA.

ROSSANA APARECIDA LIBERATO LESSA
Engenheira Civil
Departamento de Infraestrutura e Materiais



ePROCOLO



Documento: **ETPLocacaodeimovelemParanagua24.01.23.pdf**.

Assinatura Qualificada realizada por: **Rossana Aparecida Liberato Lessa** em 26/01/2023 18:46.

Inserido ao protocolo **18.986.085-4** por: **Rossana Aparecida Liberato** em: 26/01/2023 18:46.



Documento assinado nos termos do Art. 38 do Decreto Estadual nº 7304/2021.

A autenticidade deste documento pode ser validada no endereço:
<https://www.eprotocolo.pr.gov.br/spiweb/validarDocumento> com o código:
d1a3f93061343f7b2d4aebb6feb39d3a.



3) Termo de Referência



TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO

1.1. Locação de um imóvel para sediar a unidade da Defensoria Pública do Estado do Paraná (DPE-PR) na cidade de Paranaguá-PR.

2. DO DETALHAMENTO DO OBJETO

2.1. Locação de imóvel para sediar a Defensoria Pública do Estado do Paraná na cidade de Paranaguá-PR, com pelo menos 575,90 m² e comportar a estrutura básica conforme especificações deste termo de referência.

2.2. A edificação deverá comportar a sede da Defensoria Pública do Estado do Paraná em Paranaguá.

2.3. A edificação deverá estar em um raio aproximado de 2 (dois) km dos seguintes pontos de interesse:

2.3.1. Fórum da cidade.

2.3.2. Terminal de ônibus.

2.3.3. Locais de atendimento público de grande circulação de pessoas, tais como: Delegacia da Mulher, Conselho Tutelar, Assistência Social, hospitais, PROCON.

2.4. A edificação deve contar com:

2.4.1. 1 (uma) sala de telecomunicações para servidor (rack) com área mínima de 10m².

2.4.2. 1 (um) almoxarifado com área mínima de 10m².

2.4.3. 7 (sete) gabinetes com área mínima de 15m² cada.

2.4.4. 1 (uma) recepção para atendimento inicial com área mínima de 40m².

2.4.5. 1 (uma) sala de atendimento para 25 (vinte e três) postos de trabalho com área mínima de 175m².

2.4.6. 1 (uma) sala de atendimento reservado com área mínima de 10m² cada (se drywall, necessário isolamento acústico).

2.4.7. 1 (uma) sala de reunião para 6 (seis) pessoas, com área mínima de 15 m² cada.

2.4.8. 1 (uma) sala de terceirizados com área mínima de 10m².

2.4.9. 1 (uma) copa/refeitório com área de 12m².

2.4.10. 1 (um) fraldário com área mínima de 7m².

2.4.10.1. Deve possuir pia para banho e bancada para troca de fraldas.



- 2.4.11. 1 (uma) área de serviço com área mínima de 7m².
- 2.4.11.1. Deve possuir tanque.
- 2.4.12. 1 (um) banheiro PNE com área mínima de 3,40m².
- 2.4.13. 2 (dois) banheiros femininos com área mínima de 3,40m² cada.
- 2.4.14. 2 (dois) banheiros masculinos com área mínima de 3,40m² cada.
- 2.4.15. 2 (duas) vagas de garagem cobertas para veículo oficial.
- 2.5. O imóvel deverá estar apto à célere ocupação pela DPE/PR, já com:
 - 2.5.1. Piso com índice de resistência PEI 4 (resistência alta) ou superior, capaz de resistir a grande tráfego de pessoas.
 - 2.5.2. Divisórias drywall em gesso acartonado com acabamento em massa corrida e pintura acrílica.
 - 2.5.3. Climatização completa, com modo de aquecimento e resfriamento e, na ausência de janelas e/ou aberturas para renovação de ar natural, possuir dispositivos de renovação de ar forçada, conforme NBR 16401 Caderno 3.
 - 2.5.4. Estrutura elétrica e lógica necessária para atender as especificações deste documento.
 - 2.5.5. Persianas do tipo rolo em todas as janelas e/ou peles de vidro.
 - 2.5.6. Iluminação, em conformidade com os critérios da NBR ISO 8995 – Iluminação de Escritórios e NR-17.
 - 2.5.7. Instalações hidrossanitárias completas, incluindo louças e equipamentos, compatíveis com a ocupação, entre outros.
- 2.6. A edificação deverá possibilitar adequada acessibilidade, atendendo às disposições previstas na NBR 9050 e na Lei Federal nº 10.098 de 2000, devendo ser observados, no mínimo, os seguintes requisitos de acessibilidade:
 - 2.6.1. Nas áreas externas ou internas da edificação, destinadas a garagem e a estacionamento de uso público, deverão ser reservadas vagas próximas dos acessos de circulação de pedestres, devidamente sinalizadas, para veículos que transportem pessoas portadoras de deficiência com dificuldade de locomoção permanente.
 - 2.6.2. Pelo menos um dos acessos ao interior da edificação deverá estar livre de barreiras arquitetônicas e de obstáculos que impeçam ou dificultem a acessibilidade de pessoa portadora de deficiência ou com mobilidade reduzida;

- 2.6.3. Pelo menos um dos itinerários que comuniquem horizontal e verticalmente todas as dependências e serviços do edifício, entre si e com o exterior, deverá cumprir os requisitos de acessibilidade de que trata esta Lei; e
- 2.6.4. Os edifícios deverão dispor de banheiro acessível, em quantidade mínima conforme disposto no programa de necessidades específico para a sede em questão, distribuindo-se seus equipamentos e acessórios de maneira que possam ser utilizados por pessoa portadora de deficiência ou com mobilidade reduzida.
- 2.7. O imóvel deverá, preferencialmente, ter projeto arquitetônico atualizado, a ser fornecido em arquivo editável com extensão .dwg à Gestão de Engenharia do Departamento de Infraestrutura e Materiais da DPE/PR.
- 2.8. O promitente locador deverá adequar e realizar a compatibilização dos projetos de prevenção e combate a incêndio (PPCI) de acordo com o projeto arquitetônico atualizado do imóvel quando da sua entrega à DPE/PR; ou seja, inclui PPCI a ser entregue em .dwg para a DPE/PR e execução das adequações, caso sejam necessárias, garantindo a atualização/complementação do PPCI junto ao CBPR conforme solicitado pela NPA 002 – Projeto Técnico de Prevenção a Incêndio e a desastre e memorial simplificado de prevenção a incêndio e a desastre, seguido da emissão do novo Certificado de Vistoria do Corpo de Bombeiros Militar (CVCB) referente ao PPCI atualizado, antes da ocupação do imóvel pela DPE/PR.
- 2.8.1. Caso não sejam necessárias alterações no projeto original da edificação, o promitente locador deverá emitir o Certificado de Licenciamento do Corpo de Bombeiros Militar (CLCB) atualizado, antes da ocupação do imóvel pela DPE/PR.
- 2.9. Toda a infraestrutura elétrica deve estar em conformidade com os preceitos normativos vigentes (NBR 5410, NBR 5419, NR 10) e demais normativas da concessionária de energia. Cada posto de trabalho deverá possuir um conjunto de 3 (três) tomadas elétricas e 2 (dois) pontos de lógica. Os gabinetes deverão contar com infraestrutura para suportar cafeteiras, frigobar e impressora, em circuitos separados das demais tomadas. Os circuitos de iluminação e tomadas, em hipótese alguma, poderão ser unificados.
- 2.10. Devem ser dispostos na sala de atendimento com 25 (vinte e cinco) postos de trabalho, no mínimo, 2 (dois) pontos elétricos e 2 (dois) pontos lógicos de uso exclusivo para impressora, com consumo de até 1kVA e 127V.

2.11. O espaço destinado à recepção deverá contemplar 1 (um) ponto elétrico e 1 (um) ponto lógico para uso de aparelho de televisão, instalados à altura de 1,5m;

2.12. A sala de reunião deve possuir, no mínimo, 1 (um) ponto lógico, 1 (um) ponto elétrico e 1 (um) ponto HDMI instalados em uma das paredes de forma a permitir a fixação de um aparelho televisor para utilização em reuniões. Deverão possuir infraestrutura no teto para utilização de equipamentos de projeção, sendo 1 (um) ponto lógico, 1 (um) ponto elétrico e 1 (um) ponto HDMI. As outras extremidades com interface HDMI deverão atender a mesa de reunião, de modo que seja possível, a partir da mesa, conectar um equipamento utilizando a interface HDMI que poderá ser utilizado para o equipamento de projeção ou para a televisão. Além desses pontos, os espaços destinados às mesas de reunião deverão contar com, no mínimo, 2 (dois) pontos lógicos e 5 (cinco) pontos elétricos disponibilizados no centro da sala.

2.13. O imóvel precisa contar com uma sala de telecomunicações na qual seja possível a instalação de serviços de telefonia e rede de dados de fornecedores externos. A sala precisa estar equipada com um rack de telecomunicações no qual se concentre todo o cabeamento lógico utilizado para a conexão de estações aos comutadores (switches) ou à Central Telefônica. O rack de telecomunicações deverá contar com 1 régua de, no mínimo, 6 tomadas ou superior e patch panels em quantidade suficiente a suprir todos os pontos lógicos e de telefonia do imóvel. Admite-se o uso de quadro de telefonia convencional, desde que esteja localizado dentro da sala de telecomunicações e que os pontos telefônicos nas estações estejam identificados de modo a permitir a localização no quadro de telefonia. Não há obrigatoriedade de fornecimento dos equipamentos ativos, estes ficarão à cargo da Defensoria Pública do Paraná. A sala de telecomunicações precisa ter estrutura elétrica necessária para a alimentação de, no mínimo, 02 (dois) nobreaks com consumo de até 20A, 3kVA e 127V cada e padrão 2P+T. Precisa contar com circuito elétrico que permita a instalação de aparelho de ar condicionado compatível com o tamanho da sala. Todo o cabeamento lógico do imóvel deverá se concentrar em racks de telecomunicações localizados nos andares ou de forma centralizada em um único rack de telecomunicações. Caso o imóvel possua racks em cada andar, será necessário que exista o cabeamento entre os racks dos andares e o rack central. Em ambos os casos, os pontos lógicos nas estações deverão seguir um padrão de identificação nas caixas de tomada de modo a permitir a localização de um ponto físico e seu correspondente no rack, sem a utilização de aparelhos adicionais para a identificação. A identificação deverá ser realizada utilizando etiquetas em cada ponto



lógico onde ficarão os postos de trabalho e/ou impressoras. Na identificação deverá haver a descrição do rack, patch panel e ponto lógico. Por exemplo: caso o ponto esteja no rack 1, patch panel B, porta 15, na etiqueta poderá constar 01B15.

2.14. O espaço destinado para atendimento reservado deve possuir, no mínimo, 3 (três) pontos elétricos e 2 (dois) pontos lógicos para uma estação de trabalho.

2.15. Todas as portas e aberturas deverão possuir vão livre mínimo de 80cm, com exceção das portas dos banheiros PNE, que deverão possuir vão livre mínimo de 90cm;

2.16. Os corredores e circulações da edificação deverão possuir vão livre mínimo de 1,20m ou superior, a depender da legislação dos bombeiros do PR e de uso e ocupação do solo em Paranaguá, assim como da Norma de acessibilidade, NBR 9050.

2.17. Existindo rampas no edifício, as mesmas devem atender aos parâmetros de acessibilidade estipulados pela NBR 9050.

2.18. A edificação que possuir pavimento além do térreo, deverá contar com plataforma de elevação (conforme item 6.10.2. da NBR 9050) ou elevadores, observando as normas cabíveis e parâmetros de segurança dos bombeiros.

2.19. Os ambientes recepção/atendimento inicial, fraldário e brinquedoteca deverão possuir fácil circulação entre si, bem como com os banheiros feminino e masculino.

2.20. Todos os ambientes devem possuir climatização completa e funcional, com modo de aquecimento e resfriamento, bem como contar com ventilação e renovação natural de ar, e, na falta delas, ventilação e renovação mecânica devidamente dimensionada.

2.21. O quadro referencial abaixo traz uma sugestão de áreas para os ambientes pretendidos pela DPE/PR, podendo os mesmos terem variações para mais ou para menos, mediante autorização da instituição.

QUADRO 1

QUADRO REFERENCIAL DE ÁREAS	
Ambiente	Área (m ²)
Sala de telecomunicações (rack)	10,00
Almoxarifado	10,00
7 Gabinetes para defensor	7 x 15,00 = 105,00
Recepção	40,00
Sala de atendimento	175,00



Atendimento reservado	10,00
Sala de reuniões	15,00
Sala para terceirizados	10,00
Copa/refeitório	12,00
Fraldário	7,00
Área de serviço	7,00
Banheiro PNE	3,40
2 Banheiros masculinos	2 x 3,4 = 6,80
2 Banheiros femininos	2 x 3,4 = 6,80
Vaga de garagem coberta	25,00
TOTAL	443,00
TOTAL + 30% CIRCULAÇÃO	575,90

2.22. Com base no quadro acima, estipula-se que o imóvel tenha no mínimo 575,90m².

2.23. O imóvel deve estar ausente de trincas ou fissuras que comprometam ou venham a comprometer a segurança da estrutura.

2.24. Teto, piso e paredes deverão ser revestidos com cores claras, com ausência de pontos de infiltração, mofos e manchas, e pintura nova e de boa qualidade.

3. PROVIDÊNCIAS ADICIONAIS

3.1. Dependendo do modelo de locação adotado, conforme decisão a ser instruída posteriormente, caberá:

3.2. À Defensoria, providenciar a execução das reformas e adaptações no imóvel, proceder com as contratações referentes à mudança, recebimento e instalação dos equipamentos e mobiliários, entre outros;

3.3. Nas hipóteses em que as especificações acima não estiverem disponíveis de imediato no imóvel, o locador poderá apresentar proposta de adequação, **sem ônus** adicional, a ser concretizada no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, prorrogáveis por mais 45 (quarenta e cinco) dias, desde mediante solicitação tempestiva e fundamentada.

4. JUSTIFICATIVA

4.1. A referida contratação visa atender a retomada dos atendimentos da Defensoria Pública do Estado do Paraná na cidade de Paranaguá.

5. DA CLASSIFICAÇÃO DO OBJETO, REGIME DE FORNECIMENTO E CRITÉRIO DE JULGAMENTO

- 5.1. O serviço é classificado como Serviço de Engenharia Comum;
- 5.2. Empreitada por preço unitário (preço certo de unidades determinadas), com pagamento mensal;
- 5.3. O critério de julgamento das propostas será o menor preço.

6. DO RECEBIMENTO

- 6.1. O imóvel será recebido provisoriamente, pelos responsáveis pelo acompanhamento e fiscalização, mediante Laudo de Vistoria de Entrada (LVE) e Termo de Recebimento assinado pelas partes, quando verificado o cumprimento das exigências de caráter técnico, no prazo de 15 (quinze) dias após a comunicação da LOCADORA, para fins de verificação de sua conformidade com as especificações constantes neste documento.
- 6.2. O imóvel será recebido definitivamente, no prazo de até 60 (sessenta) dias, por servidor ou comissão designada pela autoridade competente, mediante termo detalhado que comprove o atendimento das exigências contratuais;
- 6.3. A locadora deverá corrigir, refazer ou substituir o objeto que apresentar quaisquer divergências com as especificações fornecidas, bem como realizar possíveis adequações necessárias, sem ônus para a LOCATÁRIA.

7. DA VIGÊNCIA CONTRATUAL

- 7.1. O prazo da presente locação será de 60 (sessenta) meses, excluído o último dia, contado da data de publicação deste contrato no Diário Eletrônico da Defensoria Pública do Estado do Paraná, prorrogável por período inferior, igual ou superior ao inicialmente estabelecido, na forma do artigo 23 da Resolução DPG nº 313/2022 e demais disposições legais aplicáveis.
- 7.2. Findo o prazo contratual, inicial ou prorrogado, é facultada a celebração de novo contrato de locação do mesmo imóvel.
- 7.3. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias do vencimento contratual. A ausência de tal comunicação, no prazo estipulado, implica presunção de aquiescência com a prorrogação.
- 7.4. O imóvel somente poderá ser ocupado pelo LOCATÁRIO quando o LOCADOR concluir todas as obras e adaptações necessárias à utilização do imóvel, conforme vistoria realizada e apresentação do HABITE-SE.

7.5. O regime de execução do contrato é o de execução indireta, por preço global.

8. DO VALOR E PAGAMENTO DO ALUGUEL

8.1. O aluguel será de R\$ _____ (_____) e devido por mês vencido e será pago até o 20º (vigésimo) dia subsequente ao vencimento, via depósito na conta _____ (especificar se corrente/poupança) nº _____, agência nº _____, Banco _____, de titularidade de _____ (CNPJ/CPF nº _____), mediante a emissão de nota de débito pelo LOCADOR, sem prejuízo da apresentação das necessárias certidões mencionadas neste contrato.

8.2. O pagamento do aluguel somente ocorrerá a partir da efetiva entrega das chaves e emissão do termo correspondente e de laudo circunstanciado de vistoria atestando que o layout proposto (anexo I do contrato) foi executado, bem como após a apresentação do HABITE-SE, atestando a viabilidade de ocupação do imóvel.

8.3. O primeiro aluguel será devido proporcionalmente da data de recebimento do imóvel pela LOCATÁRIA e o último dia do mês. Pagamento este que deverá ocorrer até o 20º (vigésimo) dia do mês posterior.

8.4. Nos dois primeiros meses de cada exercício orçamentário, em virtude da possibilidade de atraso na distribuição do orçamento ou de outras providências de ordem administrativa, não ocorrerá mora e nem correção monetária da LOCATÁRIA, sendo-lhe facultado a pagar os aluguéis vencidos durante o 3º (terceiro) mês.

8.5. Os comprovantes de depósito servirão como recibos de pagamentos.

8.6. Fica autorizada a LOCATÁRIA a promover a retenção dos tributos e/ou contribuições devidas pelo LOCADOR nas hipóteses legalmente previstas;

8.7. O atraso no pagamento, salvo se houver participação do LOCADOR, poderá acarretar a incidência de juros moratórios sobre a parcela devida, fixados em 0,5% (meio por cento) ao mês, desconsiderado o critério pro rata die, bem como a incidência de correção monetária por mês de atraso, utilizando-se o IGP-DI/FGV, ou se for extinto, outro índice que o substitua, a critério da LOCATÁRIA.

8.8. O aluguel (e outros valores eventualmente em aberto) correspondente ao último mês de locação é proporcional ao período entre o primeiro dia do mês e o dia de encerramento do contrato e será devido até a entrega das chaves (mediante prévia vistoria de devolução do imóvel).

8.9. Havendo erro ou apresentação incompleta do documento de cobrança o pagamento ficará pendente até que o LOCADOR providencie as medidas saneadoras.

Nesta hipótese, o prazo para pagamento será interrompido, iniciando-se novamente após a regularização.

8.10. Em caso de alteração dos dados bancários constantes nesta cláusula, caberá ao LOCADOR informá-los à LOCATÁRIA, mediante ofício (assinado pelo locador ou seu representante com poderes para tanto, e, em qualquer caso, que seja possível de se aferir a validade e autenticidade do documento).

8.11. Eventual necessidade de reforma para que o imóvel retorne ao estado em que se encontrava no início da locação (considerando as eventuais adaptações realizadas) não constitui óbice para a entrega do imóvel e encerramento da locação.

8.12. Eventuais despesas relativas a vícios ocultos, não constatáveis quando da vistoria realizada pela LOCATÁRIA, serão compensadas, mediante abatimento do valor do aluguel.

9. DO REAJUSTE CONTRATUAL E DO REEQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO

9.1. O aluguel será reajustado a cada 12 (doze) meses, considerando a data em que o LOCADOR apresentou a proposta comercial mais recente e incidindo sobre o valor mensal do próximo aluguel que se iniciar, com base no Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna - IGP-DI, da Fundação Getúlio Vargas, ou se for extinto, outro índice que o substitua, a critério da LOCATÁRIA.

9.2. O pedido de reajuste deverá ser endereçado à Defensoria Pública do Estado do Paraná e enviado ao seguinte endereço eletrônico, ou o que vier a substituí-lo mediante ofício: contratosdpp@defensoria.pr.def.br

9.2.1. O pedido do item supra somente será considerado, após confirmação de recebimento enviado pela LOCATÁRIA.

9.3. O reajuste do preço contratual deverá ser requerido pelo LOCADOR em até 12 (doze) meses contados de cada aniversário de publicação do contrato. Transcorrido esse período, ocorrerá a caducidade do direito.

9.4. Caso, na data da prorrogação contratual, ainda não tenha sido possível à LOCATÁRIA proceder aos cálculos devidos (ou aferir os realizados pelo LOCADOR), deverá ser inserida cláusula no termo aditivo de prorrogação para resguardar o direito futuro ao reajuste, a ser exercido tão logo se disponha dos valores reajustados, sob pena de caducidade ao direito.

9.5. Quando, antes da data do reajuste, já tiver ocorrido a revisão do contrato para manutenção do seu equilíbrio econômico financeiro, será a revisão considerada à ocasião do reajuste, para evitar acumulação injustificada.

9.6. Os valores resultantes de reajuste terão sempre, no máximo, quatro casas decimais.

9.7. O presente instrumento contratual poderá ser alterado, com as devidas justificativas, por acordo entre as partes, para restabelecer o equilíbrio econômico-financeiro inicial do contrato em caso de força maior, caso fortuito ou fato do príncipe ou em decorrência de fatos imprevisíveis ou previsíveis de consequências incalculáveis, que inviabilizem a execução do contrato tal como pactuado, respeitada, em qualquer caso, a repartição objetiva de risco estabelecida no contrato, nos termos do artigo 124, II, “d” da Lei nº 14.133/2021.

9.8. Para os fins descritos no item anterior, o LOCADOR deverá encaminhar requerimento por escrito, juntamente com documentos comprobatórios (laudo de avaliação elaborado de acordo com as normas técnicas pertinentes), os quais serão analisados pela LOCATÁRIA.

9.9. O prazo é de até 180 (cento e oitenta) dias para resposta da LOCATÁRIA aos pedidos de restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro e reajuste tem início quando os elementos necessários tiverem sido apresentados pelo LOCADOR.

9.9.1. Caso em qualquer momento se fizer necessário solicitar complementação documental do LOCADOR, o prazo do item 9.9 fica interrompido.

10. DOS IMPOSTOS, TAXAS, CONTRIBUIÇÕES (INCLUSIVE SOCIAIS E DE MELHORIA) E SEGURO DO IMÓVEL

10.1. Os impostos, taxas, contribuições (inclusive de melhoria e sociais) e seguro do imóvel que incidirem sobre o imóvel, ainda que resultantes de lei nova promulgada na vigência do contrato ou de suas prorrogações, correrão exclusivamente por conta do LOCADOR.

11. DOS REPAROS NECESSÁRIOS E BENFEITORIAS

11.1. DOS REPAROS NECESSÁRIOS

11.1.1. Ficam a cargo do LOCADOR as obras de manutenção estrutural, de reforma ou de acréscimos que interessem e sejam necessárias à integridade estrutural do imóvel.

11.1.2. A necessidade dos reparos tipificados no item anterior será comunicada por escrito ao LOCADOR, que deverá iniciar a execução dos serviços de



correção em até 10 dias corridos. Inerte o LOCADOR após este prazo, a LOCATÁRIA fica desde já autorizada a mandar executar os serviços, mediante cotação com três orçamentos, descontando do aluguel, pela terça parte, até a quitação integral do débito.

11.1.2.1. Constituem o débito, os valores desembolsados para execução dos reparos e multa de 20% (vinte por cento) sobre esses.

11.1.3. Em caso de obras de caráter urgente, o prazo mencionado no parágrafo anterior é reduzido para 36h.

11.1.4. Na hipótese de inviabilização do uso do imóvel em virtude das obras mencionadas nos itens 11.1 e 11.2 por prazo superior a 3 (três) dias, a LOCATÁRIA fica autorizada a descontar do valor do aluguel o montante proporcional aos dias de inutilização do imóvel, sem prejuízo da possibilidade de rescisão (mediante prévia oportunidade de manifestação da LOCADOR).

11.1.5. Na hipótese dos reparos mencionados nos itens 11.1 e 11.2 supra, que não impliquem na inviabilidade do uso do bem, durarem mais de 10 (dez) dias, a LOCATÁRIA terá direito ao abatimento do aluguel, proporcional ao período excedente; se mais de trinta dias, poderá resilir o contrato.

11.2. DAS BENFEITORIAS

11.2.1. A LOCATÁRIA poderá realizar benfeitorias úteis, necessárias e voluptuárias no imóvel.

11.2.2. As benfeitorias necessárias introduzidas pela LOCATÁRIA, bem como as úteis, estas desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção.

11.2.3. As benfeitorias voluptuárias introduzidas pela LOCATÁRIA, finda a locação, podem ser levantadas, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel, nos termos do art. 36 da Lei Federal 8.245/91.

12. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

12.1. Caberá ao LOCADOR, além do cumprimento das obrigações especificadas no artigo 22 da Lei nº 8.245/1991:

12.1.1. Informar (e manter atualizado), no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contado da publicação do presente instrumento, preposto(s) para representá-lo (caso não seja o próprio locador) na execução e gestão contratual, contendo, no mínimo, nome completo, RG, CPF, telefone e endereço eletrônico (e-mail). Em caso de alteração desses dados, deverá o LOCADOR comunicar



imediatamente a LOCATÁRIA para os devidos registros, sob pena de ser considerado válido qualquer eventual ato dirigido àquele.

- 12.1.2. Entregar o imóvel nas condições e prazos estabelecidos neste contrato e seu anexo I, e no Termo de Referência, sendo de sua obrigação a obtenção das necessárias aprovações e de licenças, alvarás e assemelhados perante os órgãos competentes (por exemplo, HABITE-SE e o Laudo de Corpo de Bombeiros), bem como apresentar a atualização desses laudos/certificados, licenças e alvarás sempre que necessário.
- 12.1.3. Fornecer mensalmente e quando solicitado pela LOCATÁRIA certidões de regularidade fiscal federal, estadual e municipal, certidão de regularidade do FGTS e da certidão de regularidade trabalhista (CNDT). Esta exigência refere-se tanto ao proprietário do imóvel quanto à eventual imobiliária que intermedeia o presente negócio;
- 12.1.4. Manter-se durante a vigência do contrato as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;
- 12.1.5. Fornecer declaração, quando requerido, atestando não haver impedimento em contratar com a Administração Pública, bem como de atendimento à norma do inciso XXXIII do artigo 7º da Constituição Federal;
- 12.1.6. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 12.1.7. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 12.1.8. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 12.1.9. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houverem, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- 12.1.10. Pagar as eventuais despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do imóvel. Os eventuais valores relativos à área comum do imóvel (despesas condominiais ordinárias) deverão ser apresentados à LOCATÁRIA, instruídos com planilha demonstrativa de custos e com comprovantes discriminados das despesas da cota-parte correspondente à área utilizada pela LOCATÁRIA. Ocorrendo dúvida ou divergência relacionada à planilha demonstrativa e/ou aos comprovantes das despesas, o pagamento ficará pendente até que sejam apresentados, pelo LOCADOR, os documentos correspondentes. Nesta hipótese, o prazo para pagamento, que coincide

com o prazo para pagamento do aluguel, será interrompido, iniciando-se após a regularização;

- 12.1.11. Pagar os impostos, taxas e contribuições incidentes sobre o imóvel;
- 12.1.12. Contratar e pagar o prêmio de seguro complementar para o imóvel, no mínimo, contra incêndio e vendaval, no prazo de até 30 dias da publicação do contrato, bem como providenciar sua renovação durante toda a vigência do presente contrato, encaminhando cópia da renovação à LOCATÁRIA, no prazo de 30 (trinta) dias de sua efetivação;
- 12.1.13. Entregar em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de combate a incêndio, hidráulico, elétrico etc., de acordo com o previsto no ANEXO I deste contrato;
- 12.1.14. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, apresentando a documentação correspondente;
- 12.1.15. Efetuar a cobrança dos valores dos aluguéis mensais;
- 12.1.16. Apresentar a matrícula atualizada do imóvel, bem como providenciar a averbação do presente instrumento na referida matrícula, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da sua publicação, constituindo essa providência e os respectivos ônus financeiros, obrigação do LOCADOR.
- 12.1.17. Atender, nas condições e no prazo estabelecido, aos requerimentos e determinações regulares emitidas pela autoridade designada para gerir, acompanhar e fiscalizar sua execução ou por autoridade superior.

13. DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

13.1. Caberá à LOCATÁRIA, além do cumprimento das obrigações especificadas no artigo 23 da Lei nº 8.245/1991:

- 13.1.1. Receber o imóvel, após comunicação do LOCADOR, dentro do prazo estabelecido e mediante Laudo de Vistoria de Entrada e Termo de Recebimento assinado pelas partes, desde que cumpridas as condições estabelecidas neste instrumento e seu anexo I, bem como no Termo de Referência.
- 13.1.2. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- 13.1.3. Pagar o aluguel e os encargos da locação (inclusive as eventuais despesas ordinárias de condomínio, estas pagas diretamente à administração do



condomínio – neste caso, fica o LOCADOR obrigado a apresentar os cálculos e índices que fundamentem eventuais correções ao final de cada 12 meses contados da data do termo de recebimento do imóvel pela LOCATÁRIA);

- 13.1.4. Indenizar e Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- 13.1.5. Realizar Laudo de Vistoria de Entrada e Laudo de Vistoria de Saída do imóvel, nos prazos e condições estabelecidas;
- 13.1.6. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 13.1.7. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR;
- 13.1.8. Realizar o reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- 13.1.9. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio do LOCADOR, dispensado o consentimento deste para a colocação de divisórias, redes e películas de proteção nas janelas, instalação de equipamentos de ar-condicionado e instalação de persianas.
- 13.1.10. Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à LOCATÁRIA;
- 13.1.11. Pagar as despesas ordinárias de limpeza, fornecimento de energia elétrica, água, telefone, internet, manutenção dos equipamentos de combate a incêndio e aparelhos de ar-condicionado instalados no imóvel, assim como eventuais encargos vinculados a estes itens.
- 13.1.12. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245/1991;
- 13.1.13. O LOCATÁRIO poderá, nas partes externas do imóvel, afixar cartazes, letreiros, painéis ou luminosos, de modo a demonstrar sua atividade no local, desde que não danifique o imóvel e não afronte as diretrizes do Código de Postura Municipal ou legislação assemelhada.

14. DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

14.1. Será rescindido o presente contrato, independentemente de comunicação prévia ou indenização por ambas as partes, nos seguintes casos:

a. Ocorrência de qualquer sinistro, incêndio ou fato que impossibilite o uso do imóvel para os fins a que se destina a presente locação.

b. Desapropriação do imóvel.

c. Demais previsões legais.

d. Inadimplemento das condições contratuais, aplicando-se, para tal fim, os princípios do contraditório e da ampla defesa.

14.2. Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência de qualquer das hipóteses enumeradas no art. 137 da Lei nº 14.133/2021, que sejam aplicáveis à relação locatícia, garantida a prévia defesa.

14.3. O LOCADOR não terá direito a reclamação, indenização ou rescisão do contrato se, por qualquer motivo, inclusive por impedimento decorrente de lei, regulamento ou convenção, houver restrições à perfeita utilização do imóvel locado, especialmente se houver impossibilidade de concessão de alvará de funcionamento pelo Município.

14.4. A parte interessada em rescindir o contrato consensualmente deverá notificar a outra com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

15. DO TERMO DE VISTORIA E DA ENTREGA DAS CHAVES

15.1. O Laudo de Vistoria de Entrada no imóvel será elaborado pela LOCATÁRIA (através de servidor, membro ou comissão designada), mediante agendamento prévio com o LOCADOR, no prazo de até 15 (quinze) dias.

15.2. O Termo de Recebimento de Chaves pela LOCATÁRIA, no início da locação, somente deverá ocorrer após a elaboração do laudo de vistoria, e será assinado conjuntamente por representante da LOCATÁRIA e do LOCADOR.

15.3. O LOCATÁRIO obriga-se a manter e restituir o imóvel, ao término da locação, nas condições previstas no Laudo de Vistoria de Entrada, ressalvados os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal, e resguardadas as hipóteses de modificação regulamentadas por acordo entre as partes e o direito de indenizar os eventuais danos.

15.4. A extinção do contrato de locação dependerá da aprovação prévia do Termo de Vistoria de Saída.

15.5. O Laudo de Vistoria de Saída do imóvel será realizado pela LOCATÁRIA em até 5 (cinco) dias após a comunicação ao LOCADOR. Caso o LOCADOR não compareça

na data agendada, prevalecerá para fins de verificação de eventuais danos o laudo exarado pela LOCATÁRIA.

15.6. Realizada a vistoria de saída, o LOCADOR será noticiado com prazo de 03 (três) dias para a entrega das chaves do imóvel, mediante a assinatura de termo de entrega, ato que põe fim à locação. O não comparecimento do LOCADOR importará no recebimento tácito das chaves.

15.7. Eventual necessidade de apuração dos valores para indenização dos reparos para que o imóvel retorne ao estado em que se encontrava no início da locação, não constitui óbice para a entrega do imóvel e encerramento da locação. Não havendo acordo quanto a valores, poderá a LOCATÁRIA efetuar o pagamento do valor incontroverso da indenização, discutindo apenas o saldo.

15.8. A LOCATÁRIA obrigará-se a pagar os danos/reparos apontados na vistoria de saída (sem prejuízo de eventual negociação entre as partes), sendo que o orçamento para esses reparos deverá ser apresentado pelo LOCADOR, que será aferido pela LOCATÁRIA, mediante pesquisa de mercado. Não havendo a apresentação do orçamento, caberá à LOCATÁRIA tal providência, com posterior pagamento ao LOCADOR do valor obtido.

15.9. A LOCATÁRIA deverá entregar todas as chaves, internas e/ou externas, bem como os comprovantes de pagamento por meio de contra recibo, do consumo final da luz, água/esgoto e do desligamento do telefone e das eventuais taxas, caso o LOCADOR, sendo possível, não pretenda manter quaisquer desses serviços em funcionamento, deverá ser realizada a transferência imediata.

16. DA SEGURANÇA DA LOCAÇÃO

16.1. O LOCADOR, obriga-se, por si e seus sucessores, a garantir à LOCATÁRIA, durante o prazo do contrato e de suas eventuais prorrogações, o uso pacífico do imóvel, e, no caso de venda, a fazer constar da escritura expressamente a obrigação de serem integralmente respeitadas pelo comprador as condições deste instrumento, constituindo essa providência e os respectivos ônus financeiros, obrigação do LOCADOR.

16.2. A alteração do locador em caso de alteração subjetiva na propriedade do imóvel locado será efetuada por termo aditivo.

17. DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

17.1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato, sujeitará o LOCADOR, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:

I - advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;

II - multa moratória de até 1% (um por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor mensal da contratação, até o limite de 30 (trinta) dias;

III - multa compensatória de até 20% (vinte por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial da obrigação assumida, podendo ser cumulada com a multa moratória;

IV - suspensão de licitar e impedimento de contratar com a Defensoria Pública do Estado do Paraná, pelo prazo de até dois anos;

V – declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que o LOCADOR ressarcir a Administração pelos prejuízos causados;

17.2. A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

17.3. Também ficam sujeitas às penalidades de suspensão de licitar e impedimento de contratar e de declaração de inidoneidade, previstas acima, as empresas ou profissionais que, em razão do presente contrato:

a. tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de tributos;

b. tenham praticado atos ilícitos visando a frustrar os objetivos da licitação;

c. demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a Administração em virtude de atos ilícitos praticados.

17.4. A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa observando-se o procedimento previsto na Lei nº 14.133/2021.

17.5. A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado à Administração, observado o princípio da proporcionalidade.

17.6. As multas devidas e/ou prejuízos causados à LOCATÁRIA serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor da Defensoria Pública do Estado do Paraná, ou ainda, quando for o caso, cobrados judicialmente.

17.7. Caso a LOCATÁRIA determine, a multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 10 (dez) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada.

17.8. As sanções aqui previstas são independentes entre si, podendo ser aplicadas isoladas ou, no caso das multas, cumulativamente, sem prejuízo de outras medidas cabíveis.

18. DA FACULDADE DA LOCATÁRIA EM ADIANTAR O PAGAMENTO DE ALUGUEL

18.1. As partes convencionam que a LOCATÁRIA terá a faculdade de adiantar 12 (doze) meses de aluguéis, quando for de interesse público, o pagamento desse período ocorrerá no ano anterior ao que se pretende adiantar, mediante conveniência da locatária. Ocorrendo essa hipótese, haverá negociação de desconto junto ao locador em valor que demonstre a vantajosidade econômica da medida.

18.2. Como garantia fica convencionada, em favor da LOCATÁRIA, e sem prejuízo das demais medidas cabíveis, o depósito em conta-seguro, no valor de uma mensalidade integral, sem recálculo de desconto. Garantia que poderá ser executada, nos termos legais, no caso de inércia do LOCADOR na devolução de valores referentes ao período de aluguel não utilizado em hipótese de necessidade de devolução do imóvel antes de transcorridos todos os meses cujos pagamentos foram adiantados.

18.3. Em caso de reparos no imóvel, de acordo com o estipulado na Cláusula Sexta, deverá o LOCADOR devolver à LOCATÁRIA, proporcionalmente, o aluguel adiantado por esta última, sem prejuízo das demais disposições previstas na referida cláusula.

19. DA FISCALIZAÇÃO

19.1. A fiscalização do presente contrato será exercida por um representante da Administração, indicado em ato específico, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato e de tudo dará ciência à Administração.

19.2. A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCADOR, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade da LOCATÁRIA ou de seus agentes e prepostos, de conformidade com o art. 120 da Lei nº 14.133/2021.

19.3. O fiscal do contrato anotarà em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à

regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

19.4. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

19.5. O LOCADOR deverá, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da publicação do presente instrumento, indicar preposto para representá-la na execução do contrato, caso não seja o próprio LOCADOR.

20. DAS PRERROGATIVAS DA LOCATÁRIA

20.1. Constituem prerrogativas da LOCATÁRIA em relação ao presente instrumento:

I. Modificá-lo, unilateralmente, para melhor adequação às finalidades de interesse público, respeitados os direitos do LOCADOR;

II. Extingui-los, unilateralmente, nos casos especificados na Lei nº 14.133/2021, observada a cláusula de extinção descrita neste contrato;

III. Fiscalizar sua execução;

IV. Aplicar sanções motivadas pela inexecução total ou parcial do ajuste;

V. Nos casos de interesse público e nas hipóteses de necessidade de acautelar a apuração administrativa de infrações contratuais pelo LOCADOR, inclusive após a extinção do contrato, pode, provisoriamente, ocupar bens móveis e imóveis e utilizar pessoal e serviços vinculados ao objeto do contrato.

21. DO FORO

21.1. Fica eleito o Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba, Estado do Paraná, para dirimir as questões oriundas deste ajuste, com exclusão de outro qualquer, ainda que privilegiado.

Curitiba, 09 de fevereiro de 2023.

Gestão de Contratações
Departamento de Compras e Aquisições



ePROCOLO



Documento: **TermodeReferenciaLocacaoParanagua.pdf**.

Assinatura Qualificada realizada por: **Gabriel Elias da Silva** em 10/02/2023 14:27, **Bruno Campos Faria** em 10/02/2023 14:37.

Inserido ao protocolo **18.986.085-4** por: **Gabriel Elias da Silva** em: 10/02/2023 14:18.



Documento assinado nos termos do Art. 38 do Decreto Estadual nº 7304/2021.

A autenticidade deste documento pode ser validada no endereço:
<https://www.eprotocolo.pr.gov.br/spiweb/validarDocumento> com o código:
4173389ab543a134acb989ed3c61a12.



4) Pesquisa de preços



DESPACHO

Curitiba, data da assinatura digital.

REFERÊNCIA: P. 18.986.085-4

Para: Departamento de Contratos

**Assunto: Pesquisa de Mercado para Locação de Imóvel em Paranaguá-PR
Avaliação do valor do imóvel e valor de locação.**

Sr. Coordenador,

1. Trata-se de procedimento que visa a locação de imóvel em Paranaguá, a fim de implantar uma unidade exclusiva da Defensoria Pública do Estado do Paraná (DPE/PR) no município.
2. Foram identificados 03 (três) imóveis localizados no município de Paranaguá, cujo potencial de servir a Defensoria Pública levou a realização de visitas pela Gestão de Engenharia – DIM, bem como pela Coordenadoria-Geral de Administração, que por meio delas, puderam através dos relatórios presentes nos mov. 51 e 52, emitir seus pareceres e indicar o imóvel objeto deste estudo.
3. Após a análise de viabilidade pela Gestão de Engenharia e subsequente aprofundamento pela Coordenadoria-Geral de Administração, indicou-se o imóvel que melhor se adequa para sediar a DPE/PR em Paranaguá¹. Efetuou-se então, a atualização da proposta do locador conforme layout elaborado pela Gestão de Engenharia e, em ato contínuo, observando a definição do imóvel a ser locado ser competência da 1ª Subdefensoria, este Departamento de Compras e Aquisições efetuou a necessária análise com os seguintes métodos e objetivos:
 - 3.1. Realizar a análise mercadológica comparativa, utilizando de base a mais ampla quantidade de fontes do respectivo nicho, identificar os valores disponíveis no mercado, percorrendo do ponto de vista macro, compreendido como a média dos valores ofertados pelo mercado através da mídia especializada, também mediado pelo índice de preços de imóveis residenciais e comerciais de abrangência nacional - fipeZAP², calculado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas – FIPE, ao

¹ Item 25, fls 141 do Despacho da Coordenadoria-Geral de Administração.

² <https://downloads.fipec.org.br/indices/fipezap/metodologia/indice-fipezap-metodologia-2019.pdf>



micro, correspondente à análise negocial da proposta oferecida pelo promitente locador, compondo assim o cenário mais realista em face das informações disponíveis;

3.2. De modo complementar, fundamentar os motivos identificados que resultaram na retificação dos valores estimados no Estudo Técnico Preliminar considerando o modelo de contratação escolhido, Locação Sob Demanda³, e os valores de mercado considerados na pesquisa supracitada.

3.3. Por fim, identificar através da análise proposta, o valor médio estimado para propositura da contraproposta para a locação do Imóvel de Paranaguá, considerando as complexidades que envolvem os custos de adequação, uso e gozo do imóvel pela Administração.

4. Da Análise Mercadológica Comparativa de Preços:

4.1. Ponto de vista Macro (análise mercadológica geral e regional):

4.1.1. Para fins de aferição do valor de mercado na região de Paranaguá-PR, consultou-se por meio da mídia especializada, os imóveis comerciais anunciados cujas características se assemelhem, ainda que em parte, as do imóvel selecionado para sediar a unidade da DPE/PR, através desta pesquisa foi possível relacionar os imóveis e valores que seguem:

4.1.1.1. Loja comercial com abertura lateral integral, de 2291m² localizada na Rua Julia da Costa 117, Centro Histórico de Paranaguá, anunciado pela Imobiliária Top Soluções – CRECI 2500J, no valor de R\$ 10.950.000,00, tendo seu metro quadrado avaliado em R\$ 4.779,57, link do anúncio: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/loja-rua-julia-da-costa-117-2972899679.html>, última vez acessado em 21/06/2023;

4.1.1.2. Prédio comercial antigo com fachada histórica, de 834 m² de área contruída, localizado na Avenida Coronel José Lobo, a 600 metros do porto, anunciado pela Imobiliária Winner Brokers – CRECI 4306J, no valor de R\$

³ Capítulo II, Resolução DPG n° 313, de 11/2022.



3.500.000,00, tendo seu metro quadrado avaliado em R\$ 4.196,64, link do anúncio: [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/predio-a-venda-834-m-sup2--por-r\\$3.500.000-costeira-2977351170.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/predio-a-venda-834-m-sup2--por-r$3.500.000-costeira-2977351170.html), última vez acessado em 21/06/2023;

4.1.1.3. Prédio comercial com 187m² de área construída, em terreno de 545m², localizado na Rua Randolpho Arzua, 89, anunciado pela Imobiliária Binswanger Brazil – CRECI 16406JSP, no valor de R\$ 1.000.000,00, tendo seu metro quadrado avaliado em R\$ 5.347,59, link do anúncio: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-bockmann-paranagua-pr-545m2-id-2553873550/>, última vez acessado em 21/06/2023;

4.1.1.4. Prédio comercial novo, com área construída de 105m², sendo composta por uma sala térrea de 60m² e 3 salas de 45m² no mezzanino, anunciado pela Imobiliária Army Imóveis – CRECI 40309, no valor de R\$ 1.280.000,00, tendo seu metro quadrado avaliado em R\$ 12.190,48, link do anúncio: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/sala-comercial-a-venda-com-garagem-pr-paranagua-estradinha-140m2-RS1280000/id-14380821/>, última vez acessado em 21/06/2023;

4.1.1.5. Sala disponível em conjunto comercial, com área de 34m², localizada no Ambassador Trade Center, Rua Rodrigues Alves, 790, Centro Histórico, Paranaguá-PR, anunciada pela Imobiliária Apolar Imóveis – CRECI J03601, no valor de R\$ 180.000,00, tendo seu metro quadrado avaliado em R\$ 5.294,12, link do anúncio: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/sala-comercial-a-venda-com-garagem-pr-paranagua-centro-historico-48m2-RS180000/id-14101819/>, última vez acessado em 21/06/2023;

4.1.1.6. Ponto comercial localizado no Centro Histórico de Paranaguá, com área construída de 327m², anunciado por Ozires Soares – Agente Imobiliário – CRECI F6320, no valor de R\$ 1.980.000,00, tendo seu metro quadrado ofertado em R\$ 6.055,05, link do anúncio: <https://oziressoares.com.br/imovel/409321>, última vez acessado em 21/06/2023;



4.1.2. Após a consolidação dos valores verificados através da pesquisa na região de Paranaguá, foi possível aferir que o valor médio do metro quadrado de imóveis comerciais disponíveis para venda no município é de R\$ 6.310,17 (seis mil e trezentos e dez reais e dezessete centavos). Destaca-se que, esta pesquisa levou em consideração os aspectos exigidos no Estudo Técnico Preliminar, bem como em seu Termo de Referência, utilizando-se das fontes disponíveis em mídia especializada, comparando através de anúncios⁴ e imagens os imóveis cuja metragem, padrão construtivo e finalidade mais se assemelham ao imóvel selecionado, não excluindo, porém, aqueles imóveis cujas características principais não impedissem seu uso para serventia à Defensoria Pública no município, ou composição deste comparativo.

4.1.3. Frente aos resultados obtidos, observou-se que Paranaguá apresenta uma característica particular quanto ao seu mercado imobiliário, possivelmente devido as suas características de cidade histórica, bem como seu desenvolvimento econômico voltado ao porto municipal. Assim, para fins de comparação, ampliou-se a busca por imóveis em municípios distintos, porém cujas características geoeconômicas compartilham similaridade com Paranaguá. Para tanto, utilizou-se como critério a preferência pela região sul do Brasil e por municípios portuários ou litorâneos de porte similar, cujas atividades econômicas predominantes sejam o turismo, logística hidroviária e a atividade pesqueira, com maior ou menor nível de desenvolvimento, estabelecendo uma média entre os valores de seus imóveis comerciais para fins comparativos.

4.1.4. Para a composição do respectivo cálculo, foram selecionados 27⁵ (vinte e sete) imóveis, localizados em 07 (sete) municípios portuários de características semelhantes a Paranaguá-PR, sendo estes:

- 4.1.4.1. Santos-SP;
- 4.1.4.2. São Francisco do Sul-SC;
- 4.1.4.3. Itajaí-SC;
- 4.1.4.4. Navegantes-SC;

⁴ Campo de Anexos, item 15, acessados por último em 20 de junho de 2023.

⁵ Campo de Anexos, item 15 e relação de imóveis no Anexo 14.



- 4.1.4.5. Imbituba-SC;
- 4.1.4.6. Estrela-RS; e,
- 4.1.4.7. Rio Grande-SC.

4.1.5. Verificou-se que, para as salas comerciais com características similares às buscadas para atendimento ao Termo de Referência, o mercado cobra em média o valor de **R\$ 7.211,47** (sete mil duzentos e onze reais e quarenta e sete centavos) por metro quadrado.

4.1.6. Buscou-se ainda, através dos valores oficialmente aferidos segundo o Indicador de Preços de Imóveis Residenciais e Comerciais para o mês de Abril de 2023, obtidos por meio da FipeZAP⁶, índice criado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas – FIPE, compor de modo isento, a média comparativa entre os municípios da macrorregião sul. Para que tal média fosse composta utilizando critérios mínimos necessários, considerou-se possível o uso de municípios da região sul, geograficamente próximos ou cuja atividade econômica possua alguma similaridade, sendo selecionados para tanto, os seguintes municípios:

- 4.1.6.1. Curitiba-PR;
- 4.1.6.2. Londrina-PR;
- 4.1.6.3. São José dos Pinhais-PR;
- 4.1.6.4. Florianópolis-SC;
- 4.1.6.5. Itajaí-SC;
- 4.1.6.6. São José-SC;
- 4.1.6.7. Itapema-SC; e,
- 4.1.6.8. Santos-SP.

⁶ <https://downloads.fipe.org.br/indices/fipezap/metodologia/indice-fipezap-metodologia-2019.pdf>. Acessado por último em 21 de junho de 2023



4.1.7. O indicador FipeZAP divide os dados obtidos em valores aferidos para venda residencial, locação residencial, venda comercial e locação comercial, no entanto, disponibiliza valores comerciais apenas para as capitais, Curitiba-PR e Florianópolis-SC, para as quais tem como correspondente comercial os coeficientes de equivalência respectivamente de 91,3% e 82,4%, quando comparados aos valores residenciais de venda. No objetivo de obter a menor variação e mitigar desvios, optou-se por utilizar a média calculada entre os coeficientes, considerou-se, portanto, o valor comercial para os demais municípios equivalente a 87% dos valores residenciais de venda.

4.1.7.1. Compôs-se deste modo os seguintes quadros de valores:

4.1.7.1.1. Valor médio entre municípios da Região Sul do Brasil:

<i>Município</i>	<i>Venda Residencial</i>	<i>Venda Comercial</i>
<i>Curitiba</i>	R\$ 8.712,86	R\$ 7.959,31
<i>Londrina</i>	R\$ 4.489,09	R\$ 3.591,27
<i>São José dos Pinhais</i>	R\$ 4.512,90	R\$ 3.610,32
<i>Florianópolis</i>	R\$ 10.105,86	R\$ 8.335,67
<i>São José</i>	R\$ 6.490,65	R\$ 5.646,87
<i>Itapema</i>	R\$ 11.367,97	R\$ 9.890,14
VALOR MEDIO m²	R\$ 7.613,22	R\$ 6.505,60

4.1.7.1.2. Valor médio entre municípios portuários da Região Sul do Brasil:

<i>Município</i>	<i>Venda Residencial</i>	<i>Venda Comercial</i>
<i>Itajaí</i>	R\$ 9.782,37	R\$ 8.510,66
<i>Santos</i>	R\$ 6.097,00	R\$ 5.304,39
VALOR MEDIO m²	R\$ 7.939,69	R\$ 6.907,53

4.1.7.2. Valor médio total referente aos municípios analisados:



4.1.7.2.1. Valor Médio Residencial: **R\$ 7.694,84** (sete mil e seiscentos e noventa e quatro reais e oitenta e quatro centavos).

4.1.7.2.2. Valor Médio Comercial: **R\$ 6.606,08** (seis mil e seiscentos e seis reais e oito centavos).

4.1.8. Por fim, pesquisou-se através dos sítios eletrônicos de mídia especializada por anúncios⁷ de venda específicos do imóvel⁸ à ser locado, de modo que, foi possível a análise evolutiva, a qual partiu da menor fração disposta a venda, até a maior, compondo a média de valor do imóvel por metro quadrado oferecido publicamente à particulares. Desse modo, foi possível aferir os seguintes valores por metro quadrado:

<i>Espaço</i>	<i>Metros²</i>	<i>Valor do Imóvel</i>	<i>Valor por m²</i>
Sala 1	31,78	R\$ 244.000,00	R\$ 7.677,78
Sala 2	36,75	R\$ 294.000,00	R\$ 8.000,00
Sala 3	30,52	R\$ 244.000,00	R\$ 7.994,76
Sala 4	30,96	R\$ 247.000,00	R\$ 7.978,04
Sala 6	35,12	R\$ 271.000,00	R\$ 7.716,40
1º Andar	74,10	R\$ 416.000,00	R\$ 5.614,04
2º E 3º Andares	67,50	R\$ 298.000,00	R\$ 4.414,81
4º AO 6º Andares	74,10	R\$ 439.000,00	R\$ 5.924,43
Sala comercial	37,00	R\$ 315.000,00	R\$ 8.513,51
VALOR MÉDIO m²			R\$ 7.092,64

4.1.9. Ao promitente locador, foi solicitado o envio de **Laudo de Avaliação de Imóveis** para composição deste estudo e aferição do valor de venda do imóvel, no entanto, não nos foi concedido tal documento. Ainda assim, o locador do imóvel concedeu sua tabela de valores trabalhados junto à particulares, bem

⁷ Anúncios presentes no Anexo 16 – Anúncios locador.

⁸ Links dos anúncios do imóvel selecionado: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/lindas-salas-comercias-no-paranagua-business-center!-2946103086.html>, https://imobiliariaveleiros.com.br/imovel/0783/sala_conjunto-paranagua-business-center-joao-gualberto-paranagua/, <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/sala-comercial-a-venda-1-sala-pr-paranagua-joao-gualberto-37m2-RS315000/id-14322429/>. Acessados por último em 21 de junho de 2023.



como inseriu nas propostas os valores referentes as salas cuja locação se discute neste documento, sendo os valores:

ANDAR	Salas	ÁREA TOTAL	ÁREA PRIVATIVA	Valor total
8° andar	5	57,11	37,2	R\$ 456.880,00
	6	53,92	35,12	R\$ 431.360,00
	7	72,76	47,4	R\$ 582.080,00
	8	79,88	52,03	R\$ 639.040,00
	9	46,29	30,15	R\$ 370.320,00
	10	43,58	28,39	R\$ 348.640,00
	11	52,52	34,21	R\$ 420.160,00
	12	45,67	29,75	R\$ 365.360,00
			Total	R\$ 3.613.840,00
Salas Térreas	Sala 01	261,05		R\$ 2.479.975,00

02 vagas de garagem	Sub-solo -2	-	-	R\$ 95.000,00
			sub-total	R\$ 6.188.815,00

4.1.9.1. No entanto, no objetivo de sanear e utilizar-se de fontes isentas, trazendo a mais precisa e ampla pesquisa possível, optou-se por não utilizar os valores acima apresentados pelo locador, visto que estes poderiam incorrer vícios na composição da base de cálculo deste estudo, impedindo deste modo a obtenção do valor real de mercado. Por este motivo, compôs-se o cálculo apartado das expectativas do locador para o imóvel.

4.1.10. De modo complementar, solicitou-se ao promitente locador que fornecesse documento válido contendo o valor atualmente cobrado pela venda ou locação de um dos imóveis disponíveis no conjunto comercial, de modo que fosse possível calcular comparativamente o valor cobrado aos locatários particulares frente ao valor proposto à Defensoria Pública. O promitente locador encaminhou cópia do contrato de locação⁹ de uma das salas do imóvel, bem como os respectivos demonstrativos de pagamento, pelos quais foi possível compor mais uma fonte

⁹ Contrato presente no campo de anexos, item 17.



de preço legítima e avaliar o valor cobrado pela locação do imóvel por metro quadrado. Seguem os valores obtidos através do contrato fornecido:

<i>Espaço</i>	<i>Metros²</i>	<i>Valor</i>	<i>Valor por m²</i>
Sala Comercial 1	261,05	R\$ 14.000,00	R\$ 53,63
Sala Comercial 2	124,00	R\$ 14.000,00	R\$ 112,90
Sala Comercial 3	211,51	R\$ 14.000,00	R\$ 66,19
VALOR MÉDIO LOCAÇÃO m²			R\$ 77,57

4.1.11. Para consolidação das informações obtidas através da presente Pesquisa de Mercado, resume-se o exposto ao quadro abaixo:

Consolidação da Análise de Mercado¹⁰

<i>Forma de Obtenção do Preço</i>	<i>Valor do Metro²</i>
<i>Pesquisa comparativa de Imóveis em Paranaguá-PR</i>	R\$ 6.310,17
<i>Pesquisa comparativa de Imóveis em regiões similares</i>	R\$ 7.211,47
<i>Indicador FipeZAP para Imóveis Residenciais e Comerciais</i>	R\$ 6.606,08
<i>Análise de propostas públicas do Imóvel selecionado</i>	R\$ 7.092,64
<i>Média de valor obtida por m²</i>	R\$ 6.805,09
<i>Média de valor m² estimado para venda do imóvel multiplicado pela metragem privativa à ser locada¹¹</i>	R\$ 4.060.597,20
<i>Valor médio de locação vigente por m² para particulares</i>	R\$ 77,57
<i>Valor equivalente de locação considerando a área à ser locada¹²</i>	R\$ 46.286,02
<i>Teto mensal estimado neste estudo para Locação do Imóvel</i>	R\$ 40.605,97

4.1.12. Este Departamento de Compras e Aquisições tem como estimado o importe de **R\$ 40.605,97 (quarenta mil seiscientos e cinco reais e noventa e sete centavos)** como o valor mensal teto para a proposta de locação do Imóvel pela Defensoria Pública do Estado do Paraná no município de Paranaguá. Aos valores acima

¹⁰ A consolidação não inclui a amortização dos custos com adequação do imóvel nem a taxa de retorno de capital pelos custos alocados nestas adequações.

¹¹ Cálculo a partir do valor obtido por m², multiplicado pela metragem a ser locada, conforme Item 5.3 do corrente estudo.

¹² Considera o valor cobrado à particulares conforme contrato apresentado pelo locador do imóvel em equivalência a metragem à ser contratada pela Defensoria Pública.



estimados deverão ser somados os custos de adequação e amortização da taxa de retorno de capital dispendido pelo locador do imóvel, considerando o prazo de locação e a respectiva correção monetária, de modo que, em seu preço contemple a solução como um todo.

5. Ponto de vista Micro (Análise hipotética da composição do preço pelo Locador)

5.1. Objetivos:

- 5.1.1. A análise negocial da proposta, tem como objetivo descrever os valores negociados e decompor o preço apresentado, de modo a identificar hipoteticamente o cálculo utilizado pelo Locador para composição dos valores e, deste modo, analisar se existe sobrepreço, se a proposta está equivalente ao valor de mercado, ou ainda, se é inexequível.
- 5.1.2. De forma complementar, considera-se já justificada a Inexigibilidade de Licitação, bem como a opção pela locação sob demanda através do despacho da Coordenadoria-Geral de Administração, mov. 52 segundo o que dispõe o Art. 74. da Lei 14.133/2021, inciso V.
- 5.1.3. Resta a este DCA portanto, apresentar o histórico negocial e estruturar objetivamente os itens pelos quais foi analisado o preço mensal de locação do imóvel, considerando a metragem, o valor para uso e gozo do imóvel, custo das adequações, prazo e valor mensal da locação, sendo estes:

5.2. Histórico negocial do preço:

- 5.2.1. No dia 14 de fevereiro de 2023¹³, foi oficiado o promitente locador do imóvel de Paranaguá, convidando-o à apresentar proposta de locação para sediar a DPE-PR no município. Em **20 de fevereiro de 2023**, o locador apresentou proposta para locação do 8º pavimento completo (12 salas), do imóvel localizado na Rua Gabriel de Lara, 332, no valor mensal de **R\$ 25.500,00** (vinte e cinco mil e

¹³ Todas as propostas estão presentes na pasta “Anexo_18_Tratativas.zip”.



quinhentos reais) mensais, desconsiderando qualquer adaptação, entregando o imóvel no estado em que se encontra ou no valor de **R\$ 30.450,00** (trinta mil quatrocentos e cinquenta reais) com adequações no piso e no forro do imóvel.

5.2.2. Após comunicações junto ao locador, foi realizado o ajuste da quantidade de salas à serem locadas do 8º andar (atualizado para 8 salas), bem como, realizada a inclusão da Sala Comercial 01 (conforme descrição em matrícula), localizada no térreo com vistas para a Rua Baronesa do Cerro Azul, cuja proposta atualizada foi encaminhada dia **23 de fevereiro de 2023**, no importe de **R\$ 34.500,00** (trinta e quatro mil e quinhentos reais) sem adequações ou **R\$ 39.950,00** (trinta e nove mil e novecentos e cinquenta reais) com as adequações de piso e forro no 8º andar.

5.2.3. Após a recepção da proposta inicial, o procedimento foi ao Departamento de Infraestrutura e Materiais - DIM e, a Gestão de Engenharia incluiu o Laudo Técnico de Análise de Imóveis para Locação em Paranaguá¹⁴. Tramitou-se o procedimento à CGA que em **22 de março de 2023**, indicou o imóvel¹⁵ que melhor adequa-se ao objeto deste procedimento, bem como justificou a escolha pela Locação sob Demanda¹⁶.

5.2.4. Indicado o imóvel, a Gestão de Engenharia elaborou o *layout*¹⁷ de ocupação e encaminhou à este DCA em **04 de maio de 2023**, para comunicar ao locador e atualizar a proposta, considerando os custos de adequação.

5.2.5. Em **05 de maio de 2023**, foi comunicado o locador quanto as adequações necessárias, bem como, encaminhados os estudos de ocupação elaborados pela Gestão de Engenharia, solicitando a atualização da proposta a partir da definição do *layout* e ainda, o envio dos documentos necessários à identificação do locador, conforme Art. 7º da Resolução DPG n.º 313/2022.

5.2.6. De acordo com os estudos de *layout*, o promitente locador encaminhou a proposta em **11 de maio de 2023**, bem como seguiu posteriormente com o envio dos documentos solicitados. O orçamento referente aos custos de adequação enviado pelo locador, foi aferido quanto aos seus quantitativos e valores unitários

¹⁴ Mov. 51.

¹⁵ Item 25, fls. 141, mov. 52.

¹⁶ Item 4, fls. 133, mov. 52.

¹⁷ Mov. 53.



pela Gestão de Engenharia e, os documentos enviados pelo locador foram juntados ao procedimento por este DCA. No entanto, frente aos valores recebidos, este DCA permaneceu com o processo para análise e negociação dos valores globais apresentados pelo locador.

5.2.7. 01ª Proposta considerando os custos de adequação – 11/05/2023:

- 5.2.7.1. Custos totais de adequação: **R\$ 602.634,05**¹⁸ (seiscentos e dois mil e seiscentos e trinta e quatro reais e cinco centavos);
- 5.2.7.2. Aluguel mensal para 60 meses: **R\$ 68.342,00** (sessenta e oito mil e trezentos e quarenta e dois reais);
- 5.2.7.3. Aluguel mensal para 120 meses: **R\$ 50.745,00** (cinquenta mil e setecentos e quarenta e cinco reais);
- 5.2.7.4. Aluguel mensal para 180 meses: **R\$ 46.985,00** (quarenta e seis mil e novecentos e oitenta e cinco reais);

5.2.8. Identificou-se que no “Item G.” da proposta encaminhada pelo locador, havia trecho que o desobrigava quanto ao fornecimento de itens obrigatórios segundo o Termo de Referência, bem como identificou-se que, os valores apresentados na proposta de 11 de maio, superavam a expectativa deste DCA, cujo o cálculo ocorreria segundo os valores inicialmente estabelecidos na proposta do dia 23 de fevereiro, partindo portanto, do valor de R\$ 34.500,00 ou, se considerado o valor de R\$ 39.500,00 (valor cujo montante se referia ao valor de locação somado as adequações de piso e forro), que os itens a priori inclusos na primeira proposta, estivessem excluídos do custo de adequação total de R\$ 602.634,05 cujo montante excedente seria amortizado pelo prazo de locação do imóvel. O que pela proposta apresentada, identificamos não ser o caso. Portanto, foi necessário indagar ao locador quanto aos itens que de fato compuseram sua proposta e ainda, quanto ao valor base utilizado por ele para composição da soma do valor pelo uso e gozo do imóvel, somado ao custo de adequação e respectiva correção para cada prazo de locação possível.

¹⁸ Valores unitários analisados e ratificados pela Gestão de Engenharia através do Despacho do mov. 81



5.2.9. O questionamento foi enviado ao locador em **23 de maio de 2023**, na busca por corrigir o “Item G.” cuja redação não se adequa ao T.R., bem como esclarecer a composição do preço, conforme presente nas fls. 235.

5.2.10. No dia **23 de maio de 2023**, o Locador realizou a atualização da proposta frente aos questionamentos encaminhados pela Defensoria, corrigindo o “Item G.” da proposta, adequando-a ao TR, bem como esclarecendo quando ao preço. O locador, informou através do e-mail que o valor base de R\$ 34.500,00 foi atualizado e que segundo sua tabela, o valor base passou a ser R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), apresentando reajuste de todos os valores anteriormente apresentados. Neste ponto, notou-se imprevisibilidade quanto a manutenção dos itens propostos, o que desperta um importante cuidado para a elaboração dos dispositivos contratuais.

5.2.11. 02ª Proposta considerando os custos de adequação – 29/05/2023:

5.2.11.1. Custos totais de adequação: **R\$ 602.634,05** (seiscentos e dois mil e seiscentos e trinta e quatro reais e cinco centavos);

5.2.11.2. Aluguel mensal para 12 meses: **R\$ 68.342,00** (sessenta e oito mil e trezentos e quarenta e dois reais);

5.2.11.3. Aluguel mensal para 60 meses: **R\$ 60.412,00** (sessenta mil e quatrocentos e doze reais);

5.2.11.4. Aluguel mensal para 120 meses: **R\$ 50.745,00** (cinquenta mil e setecentos e quarenta e cinco reais);

5.2.11.5. Aluguel mensal para 180 meses: **R\$ 46.985,00** (quarenta e seis mil e novecentos e oitenta e cinco reais).

5.2.11.6. O locador incluiu para fins de informação os valores de venda do imóvel, bem como os valores referentes a cada sala do empreendimento, resultando no valor total apresentado de **R\$ 6.093.815,00** (seis milhões e noventa e três mil e oitocentos e quinze reais) sem contar os custos de adequação.



5.2.11.7. Destaca-se ainda que, as vagas de garagem contam separadamente na proposta, sendo por ele contabilizadas **6 (seis) vagas fixas**, no valor de **R\$ 350,00** (trezentos e cinquenta reais) cada vaga.

5.2.11.8. Neste sentido, foi solicitado o ajuste da proposta para que seja inclusa somente a quantidade de 2 (duas) vagas fixas e que o custo destas esteja previsto no importe mensal do contrato de locação.

5.2.12. 03ª Proposta considerando os custos de adequação – 05/06/2023

5.2.12.1. Nesta proposta o locador incluiu o valor referente às **02 (duas) vagas de garagem fixas**, localizadas no Subsolo 2.

5.2.12.2. Custos totais de adequação: **R\$ 602.634,05** (seiscentos e dois mil e seiscentos e trinta e quatro reais e cinco centavos);

5.2.12.3. Aluguel mensal para 12 meses: **R\$ 69.042,00** (sessenta e nove mil e quarenta e dois reais);

5.2.12.4. Aluguel mensal para 60 meses: **R\$ 61.112,00** (sessenta e um mil e cento e doze reais);

5.2.12.5. Aluguel mensal para 120 meses: **R\$ 51.445,00** (cinquenta e um mil e quatrocentos e quarenta e cinco reais);

5.2.12.6. Aluguel mensal para 180 meses: **R\$ 47.685,00** (quarenta e sete mil e seiscentos e oitenta e cinco reais)

5.2.12.7. Valor total de para compra do imóvel: **R\$ 6.188.815,00** (seis milhões e cento e oitenta e oito mil e oitocentos e quinze reais) sem considerar os custos de adequação.

5.2.12.8. Após diligências e negociação junto ao locador do imóvel, conforme tratativas presentes no mov. 86 do corrente procedimento, obteve-se o ganho negocial de **R\$ 573.300,00** (quinhentos e setenta e três mil e trezentos reais), considerado o período de locação de **180** (cento e oitenta) meses.

5.2.12.9. Exauridas as possibilidades de desconto junto ao locador do imóvel, obteve-se o valor final de **R\$ 44.500,00** (quarenta e quatro mil e quinhentos



reais), valor referente ao período de 180 meses de locação, já considerados os custos de adequação e as vagas de garagem fixas próximas ao elevador no Subsolo 02.

5.3. Características do imóvel à ser locado¹⁹:

	<i>Andar</i>	<i>Sala</i>	<i>Área total m²</i>	<i>Área privativa m²</i>
		801	45,26	31,78
		802	52,34	36,74
		803	43,46	30,52
		804	44,09	30,96
	<i>8º Andar</i>	805	52,98	37,2
		806	50,02	35,12
		807	67,5	47,4
		808	74,1	52,03
	<i>Corredor</i>		55	9,9
	<i>Sala térrea</i>		261,05	261,05
	<i>Garagem</i>	SS-2	23	12,5
	<i>Garagem</i>	SS-2	23	12,5
	ÁREA TOTAL DO IMÓVEL PARA LOCAÇÃO:		791,8	596,7

5.4. Decomposição do Preço final:

5.4.1. Valor para Uso e Gozo do Imóvel: **R\$ 40.000,00** (quarenta mil reais), valor para locação do imóvel do modo em que se encontra, sem adequações.

5.4.2. Dos custos de adaptação ao Layout estabelecido: **R\$ 602.634,05** (seiscentos e dois mil e seiscentos e trinta e quatro reais e cinco centavos).

5.4.3. Prazo de locação do imóvel: **180** (cento e oitenta) meses.

5.4.4. Valor inicialmente solicitado para locação, mais adequação do imóvel para servir à Defensoria pelo período de 180 meses: **R\$ 47.685,00** (quarenta e sete mil e seiscentos e oitenta e cinco reais).

5.4.5. Desconto mensal obtido após a negociação junto ao proprietário: **R\$ 3.185,00** (três mil cento e oitenta e cinco reais).

5.4.6. Desconto total no valor do contrato após negociação: **R\$ 573.300,00** (quinhentos e setenta e três mil e trezentos reais).

¹⁹ Considerando as metragens averbadas na matrícula do imóvel, mov. 83.



5.4.7. Valor resultante mensal para 180 meses após negociação com o Locador:

R\$ 44.500,00²⁰ (quarenta e quatro mil e quinhentos reais).

6. Conclusão da Pesquisa de mercado e Análise do preço negociado para a Locação sob Demanda:

6.1. Conclui-se que, após a análise de mercado realizada por este Departamento de Compras e Aquisições através deste procedimento, cuja metodologia predominantemente comparativa pôde aferir, estimou-se que:

6.1.1. O valor de mercado para o imóvel localizado na Rua Gabriel de Lara, 332, esquina com a Rua Baronesa do Cerro Azul, Centro, Paranaguá-PR, é de R\$ 4.060.597,20 (quatro milhões sessenta mil quinhentos e noventa e sete reais e vinte centavos). Destaca-se que, o valor estimado diz respeito ao imóvel no estado em que se encontra, desconsiderando qualquer custo de adequação ao layout estabelecido para servir ao propósito da Defensoria Pública.

6.1.2. De modo complementar, o valor mensal teto considerado 1% do valor avaliado para imóvel conforme Resolução DPG n° 313/2022, é de R\$ 40.605,97 (quarenta mil seiscentos e cinco reais e noventa e sete centavos).

6.2. Considerado o valor final obtido após exauridas as negociações, foi possível estimar que, ao valor inicialmente estabelecido para locação do imóvel no estado em que se encontra, o qual denominaremos **valor base**, no importe de **R\$ 40.000,00** (quarenta mil reais), foram atribuídos pelo locador os seguintes custos:

6.2.1. **Valor de adequação do Imóvel de R\$ 602.634,05** (seiscentos e dois mil e seiscentos e trinta e quatro reais e cinco centavos), **amortizado em 180 (cento e oitenta) meses**, conforme prazo previsto para duração do contrato, resultando num **custo mensal de adequação de R\$ 3.347,97** (três mil trezentos e quarenta e sete reais e noventa e sete centavos), concluindo-se portanto que, após os descontos obtidos, para o valor mensal de R\$ 44.500,00 (quarenta e quatro mil e quinhentos reais) foi considerada pelo locador uma taxa aproximada de correção dos custos de adequação de 2 (dois)% ao ano.

²⁰ Valor negociado junto ao locador em 26 de junho de 2023, conforme e-mail presente no corpo do procedimento, mov. 86, fls. 221.



7. Finalizada por este DCA a análise do valor do imóvel, estimado o valor teto para locação e neste momento exauridas as possibilidades de redução dos valores junto ao promitente locador.
8. Para tanto, conforme ponto 27. fls. 142 do Despacho da Coordenadoria-Geral de Administração, encaminha-se o corrente procedimento para o Departamento de Contratos para atualização da minuta de contrato.
9. Após, seguirá para a Coordenadoria de Planejamento para avaliação orçamentária e então à Coordenadoria Jurídica (COJ), para análise de legalidade.
10. Posteriormente, caberá a Primeira Subdefensoria Pública-Geral do Estado a análise quanto a viabilidade da contratação, conforme termos da Resolução DPG nº 041/2023, XI.
11. **Tramitar com prioridade.**

Cordialmente,

Documento assinado digitalmente
gov.br FELIPE GRUDYSZ DO ESPIRITO SANTO
Data: 29/06/2023 16:10:32-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

FELIPE GRUDYSZ DO ESPIRITO SANTO

Gestão de Contratações

Departamento de Compras e Aquisições



5) Declaração de existência de dotação orçamentária



DPE PR

DEFENSORIA PÚBLICA
DO ESTADO DO PARANÁ

Coordenadoria de Planejamento



INFORMAÇÃO Nº 454/2023/CDP

Propósito: Indicação de Recursos para a Execução da Despesa Orçamentária.

Objeto: Locação de Imóvel em Paranaguá-PR.

Valor total: R\$ 1.387.585,04 (exercício corrente e dois subsequentes).

Valor exercício corrente: R\$ 239.238,80 (a contar de **01/08/2023**).

Dotação Orçamentária: 0760.03.061.43.6009 / 95 / 3.3 – Fundo da Defensoria Pública / Recursos de Outras Fontes / Outras Despesas Correntes.

Fonte de Recursos: 250 - Diretamente Arrecadados.

Detalhamento de Despesas:

3.3.90.39.02 – Condomínios: R\$ 14.400,00.

3.3.90.39.10 – Locação de Imóveis/Pessoa Jurídica: R\$ 222.500,00.

3.3.90.39.92 – Tributos (IPTU): R\$ 2.338,80.

Atesta-se a disponibilidade orçamentária do exercício 2023 com a emissão do pré-empenho da despesa, conforme documento anexo (SIAF).

Considera-se haver a disponibilidade financeira com a execução da previsão da arrecadação de receitas próprias do Fundo da Defensoria Pública, bem como através de recursos já arrecadados que venham a ser incorporados ao orçamento corrente pela abertura de crédito suplementar por superávit financeiro do exercício anterior.

Ressalta-se que esta indicação é **exclusiva à eventual inexigibilidade de licitação**, a se realizar em **2023**, sendo necessário novo ato se ultrapassado este exercício financeiro sem a efetiva aquisição/contratação.

Os valores estimados referentes aos exercícios de 2024 (R\$ 574.173,12) e 2025 (R\$ 574.173,12) constarão às dotações das respectivas Leis Orçamentárias Anuais, quais serão empenhados os recursos a serem executados.

Encaminha-se esta Indicação Orçamentária para apreciação do Coordenador de Planejamento.

Curitiba, data da assinatura digital.

Luciano Sousa
Gestão Orçamentária

DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO PARANÁ
Rua Mateus Leme, nº 1908 – CEP 80.530-010
Centro Cívico – Curitiba – Paraná



ePROTOCOLO



Documento: **18.986.0854_IO_454.pdf**.

Assinatura Qualificada realizada por: **Luciano Bonamigo de Sousa** em 27/07/2023 15:15.

Inserido ao protocolo **18.986.085-4** por: **Luciano Bonamigo de Sousa** em: 27/07/2023 15:14.



Documento assinado nos termos do Art. 38 do Decreto Estadual nº 7304/2021.

A autenticidade deste documento pode ser validada no endereço:
<https://www.eprotocolo.pr.gov.br/spiweb/validarDocumento> com o código:
a670dfb1b9276db4f5b765a4a54cfc12.

JD Edwards

LUCIANO BONAMIGO DE SOUSA
[JPD920]

SIAF > Despesa > Pré Empenho

Gerar Pré-Empenho - Acesso a Cabeçalhos de Pedidos

Personal Form: (No Personalization) Consulta: Todos os Registros

Linha (R) Ferramentas (T)

Registros 1 - 3										04		
	Data de Criação	Credor	Pré-Empenho	Unidade Orçamentária	P/A/OE	Nat. Despesa/ Receita	Descr	Detalhamento Histórico	No. da Licitação	Saldo Orçamento Anterior	Valor Total	Saldo Orçamento Posterior
<input checked="" type="radio"/>	27/07/23	1485137	23000818	0760	6009	33903902	Condomínios	Reembolso da despesa com Condomínio devido a Locação de Imóvel sede DPPR em Paranaguá. P.: 18.986.085-4.		802.491,87	14.400,00	788.091,87
<input type="radio"/>	27/07/23	1485137	23000819	0760	6009	33903910	Locação de Imóveis	Despesa com Locação de Imóvel sede DPPR em Paranaguá. P.: 18.986.085-4.		788.091,87	222.500,00	565.591,87
<input type="radio"/>	27/07/23	1485137	23000820	0760	6009	33903955	Tributos	Despesa com IPTU devido a Locação de Imóvel sede DPPR em Paranaguá. P.: 18.986.085-4.		565.591,87	2.338,80	563.253,07

Assim como ao reembolso do IPTU, à despesa de condomínio considerou-se o mesmo credor da locação do imóvel, conforme minuta do contrato.

3.13.2. As despesas ordinárias de condomínio serão pagas pelo LOCADOR e reembolsadas pela LOCATÁRIA mediante a apresentação do descritivo das despesas e o comprovante de pagamento.



ePROTOCOLO



Documento: **18.986.0854_IO_454_anexo.pdf**.

Assinatura Qualificada realizada por: **Luciano Bonamigo de Sousa** em 27/07/2023 15:15.

Inserido ao protocolo **18.986.085-4** por: **Luciano Bonamigo de Sousa** em: 27/07/2023 15:14.



Documento assinado nos termos do Art. 38 do Decreto Estadual nº 7304/2021.

A autenticidade deste documento pode ser validada no endereço:
<https://www.eprotocolo.pr.gov.br/spiweb/validarDocumento> com o código:
9d6384cff4fea6d279f0f7e5b0b88a55.



6) Parecer Jurídico



PARECER JURÍDICO Nº 182/2023

Protocolo n.º 20.013.481-8

DIREITO ADMINISTRATIVO. LICITAÇÃO. CONTRATO ADMINISTRATIVO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL SOB A ÉGIDE DA LEI FEDERAL Nº 14.133/2021. RESOLUÇÃO DPG Nº 313/2022. ATIVIDADES PRECÍPUAS DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA. CONDIÇÕES ADEQUADAS DE INSTALAÇÃO E LOCALIZAÇÃO. PREÇO COMPATÍVEL COM O VALOR DO MERCADO. PREENCHIDOS OS REQUISITOS LEGAIS PREVISTOS NO §5º, DO ARTIGO 74, DA LEI DE LICITAÇÕES E NA RESOLUÇÃO DPG Nº 313/2022. EXISTÊNCIA DE AVALIAÇÃO PRÉVIA E DEMONSTRAÇÃO DE SINGULARIDADE DO IMÓVEL. AUSÊNCIA DE IMÓVEL PÚBLICO OCIOSO DISPONÍVEL PARA A INSTITUIÇÃO. POSSIBILIDADE. RECOMENDAÇÕES QUANTO À REDAÇÃO DA MINUTA CONTRATUAL.

À Primeira Subdefensoria Pública-Geral,

I. RELATÓRIO

1 Trata-se de protocolo administrativo instaurado pelo Gabinete da Defensoria Pública-Geral para a locação de bem imóvel destinado à instalação de sede da Defensoria Pública do Paraná em Paranaguá.

2 Explica o Defensor Público-Geral, por meio do despacho inicial de fls. 02/03, que a “[A] Defensoria, infelizmente, deixou de atender a cidade de Paranaguá por questões relacionadas às dificuldades de pessoal e orçamentárias. Hoje, com a aprovação futura do PLC de regionalização, há uma perspectiva de utilização mais racional de recursos, culminando em uma cobertura maior de atendimentos com um gasto



proporcionalmente menor tendo em vista a existência de uma sede apenas para atender a regional do litoral paranaense”.

3 A seguir, serão analisados os aspectos jurídicos deste procedimento de contratação direta.

4 É o relatório.

II. FUNDAMENTAÇÃO

5 Cumpre ressaltar que a presente manifestação expressa posição meramente opinativa sobre a locação em tela, não representando prática de ato de gestão, mas sim aferição técnica que se restringe a análise de juridicidade.

6 Dito isto, o contrato em análise tem como escopo a locação de imóvel, na modalidade de locação sob demanda (*built to suit*) para funcionar como sede da instituição na cidade de Paranaguá.

7 A licitação pública está prevista no artigo 37, inciso XXI da Constituição Federal de 1988 e visa a contratação de obras, serviços, compras e alienações, ressalvados casos específicos da legislação.

8 É de um procedimento administrativo formal pelo qual um ente seleciona a proposta mais vantajosa entre as oferecidas para a celebração de um contrato de seu interesse, prezando-se pela isonomia e pela promoção de um desenvolvimento nacional sustentável¹.

9 Não obstante a regra constitucional, excepcionou-se algumas hipóteses de contratação direta em que se prescinde a licitação de forma motivada em busca de uma mais célere promoção do interesse público.

10 A Lei Federal nº 14.133/2021² estabeleceu duas hipóteses de contratação direta, uma em que a inviabilidade de competição conduz a inexigibilidade da licitação e outra em que se mostra mais adequado afastar o processo licitatório a fim de se desenvolver um procedimento mais eficiente e célere.

11 Sobre o assunto Marçal Justen Filho pontua:

¹ NOHARA, Irene Patrícia. Direito administrativo. 9 ed. São Paulo: Atlas, 2019, p. 144.

² Art. 2º Esta Lei aplica-se a: (...) III - locação;



Inexigibilidade de licitação é conceito que, sob o ângulo teórico, antecede o de dispensa. É inexigível a licitação quando for inviável a disputa entre particulares pelo contrato. Havendo viabilidade de disputa, é obrigatória a licitação, excetuados os casos de “dispensa” autorizados por lei.

Logo, a Administração Pública deve verificar, primeiramente, se a licitação é exigível ou inexigível. Se não for caso de inexigibilidade, passará a verificar se estão presentes os pressupostos da dispensa da licitação. Se não for caso nem de inexigibilidade nem de dispensa, então se passará à licitação³.

12 Com efeito, o artigo. 74, inciso V, disciplina:

Art. 74: É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

(...)

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

13 Mais adiante, o §5º, do artigo 74, indica quais os requisitos devem ser observados:

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

14 Assim, tem-se que para a realização de inexigibilidade de licitação para contratação de locação de bens imóveis, três requisitos deverão ser preenchidos.

15 Em relação ao primeiro requisito (*avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos*), verifica-se da leitura dos autos que foi realizada às fls. 112-132 e 133-147.

³ Curso de direito administrativo / Marçal Justen Filho. – 14. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2023.



16 Preenchido o primeiro requisito, verifica-se que o segundo requisito também foi objeto de observação no procedimento, na medida em que foi realizada a certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto, consoante se denota às fls. 19 a 37 (Ofícios enviados à Secretaria de Estado da Administração e Previdência e ao Gabinete da Prefeitura de Paranaguá).

17 Por fim, em relação ao terceiro requisito legal no sentido da apresentação de razões que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem, infere-se as justificativas apresentadas pelo gestor público no despacho de fls. 133 a 142, em especial no item 25.

18 Restou demonstrado os motivos pelos quais o imóvel foi escolhido pela administração pública, seja pelas condições de instalação e de localização que condicionaram a escolha do gestor público, não havendo outros imóveis que pudessem atender as finalidades da mesma forma que o escolhido.

19 Desse modo, no presente procedimento de escolha, além de se buscar o imóvel que atenda a eficiência administrativa, verifica-se, sobretudo, o atendimento ao interesse público, diante da concentração das atividades administrativas a serem desempenhadas pela Instituição Defensiva.

20 Conclui-se, portanto, que restou justificada nos autos a singularidade do imóvel a ser locado que, na realidade, é apenas o imóvel ora em comento, capaz de atender efetivamente o interesse da Administração Pública, sendo preenchido o terceiro requisito legal.

21 Ademais, importante mencionar que, em âmbito interno, a Resolução DPG nº 313/2022 trouxe a regulamentação do dispositivo e indicou qual procedimento deverá ser adotado para os casos de contratações de locações de imóveis.

22 Passando para o exame da instrução estabelecida internamente, tem-se que todos os elementos dispostos nos incisos I a VI do art. 24 foram observados pela Administração, o que conduz a adequação do feito.

23 A caracterização da efetiva necessidade do objeto (inc. I) encontra substrato na ausência de imóvel destinado ao desenvolvimento das atividades defensoriais no município de Paranaguá, tal qual atestado pelas Gestões de Patrimônio (fls. 17, 30 e 35).



24 O Estudo Técnico Preliminar ao descrever a necessidade da contratação reforçou a imprescindibilidade de ter um local apto a atender as demandas decorrentes do exercício das funções institucionais (item 02 - fl. 46).

25 Inclusive o referido instrumento caracterizou a área essencial às atividades, definindo a localização e a abrangência (inc. II) ao realizar o detalhamento do objeto pretendido (fls. 57-64).

26 O exame das soluções frente à necessidade administrativa encontrada (inc. III) também foi devidamente efetuado pelo Departamento de Infraestrutura e Materiais através de minucioso levantamento de mercado (item 05 - fls. 48-50).

27 A economia de escala pode ser retirada da pesquisa mercadológica elaborada pelo Departamento de Compras e Aquisições (fls. 239-255), em especial porque o custo de adequação do imóvel será amortizado ao prazo de duração do contrato.

28 O que se tem, portanto, é que o serviço de locação com a execução indireta da obra apresenta maior viabilidade econômica na medida em os custos serão diluídos ao longo do tempo, prescindindo o dispêndio de valores imediatos para reforma do necessário.

29 A redução dos custos foi atestada e não há ofensa ao princípio do parcelamento do objeto (inc. IV) na medida em que os aspectos técnicos e econômicos revelam os benefícios da adoção desta modalidade de contratação.

30 O departamento técnico demonstrou a compatibilidade de preços com aqueles presentes no mercado (inc. V). A análise comparativa contou com fontes e pontos de vistas diversos, concluindo pela correspondência de valores (item 04 e 05 - fls. 240-254).

31 A motivação das necessidades de instalação e localização foram discriminadas pela Administração (inc. VI) e o imóvel escolhido acomodou as pretensões, conforme apresentado na oferta de locação (fls. 216-220).

32 Desse modo, estão preenchidos todos os requisitos legais e administrativos para a realização desta contratação direta, por meio de inexigibilidade de licitação, conforme possibilita o artigo 74, inciso V e §5º, da Lei Federal nº 14.133/2021.

33 Cumpre destacar que além das certidões de regularidade, foi demonstrada a ausência de impedimentos à contratação (fls. 467-476).



34 A minuta de contrato apresentada às fls. 432 e ss. foi composta a partir do modelo de locação sob demanda desenhado pela DPE/PR, na Resolução DPG n. 313/2022, e de uma minuta encaminhada pelo proponente locador, às fls. 302-326. A seguir, em tópico próprio, serão analisadas as inserções destacadas em grifos verdes, amarelos e roxos, por se tratar das inclusões e inserções pedidas pelo proponente locador.

II.1. ANÁLISE DAS CLÁUSULAS EM DESTAQUE DA MINUTA CONTRATUAL

35 O primeiro ponto sugerido pelo proponente locador é a inclusão da expressão “na modalidade *built to suit*” na minuta contratual:

CONTRATO N° _____ DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NA MODALIDADE DE BUILT-TO-SUIT EM PARANAGUÁ CELEBRADO ENTRE A DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO PARANÁ (LOCATÁRIA) E EMPREENDIMENTO PARANAGUÁ BUSINESS CENTER SPE - LTDA (LOCADOR).

36 Pode-se afirmar que inexistente qualquer ilegalidade na adoção da expressão sugerida. Entretanto, recomenda-se o uso da expressão “na modalidade sob demanda”, pois este é o termo constante no Regulamento para Contratação de Locação de Imóveis da DPE/PR (arts. 23 e ss. da Resolução DPG n. 313/2022).

37 O segundo ponto sugerido pelo proponente locador é a inclusão na minuta contratual da previsão de aplicação do art. 54-A da Lei de Locações (n. 8.245/1991):

1.3. Constitui objeto deste Contrato, também: a) a completa adaptação, pelo LOCADOR, ou por terceiros que vier a contratar, do IMÓVEL de acordo com as descrições e metragens constantes no PROJETO acordado entre as partes; e b) a subsequente entrega e locação do IMÓVEL o LOCATÁRIO para, em caráter personalíssimo e sob a forma de locação na modalidade denominada “Built to Suit”, nos termos do artigo 54-A da Lei nº 8.245/91, explorar os serviços vinculados por lei ao órgão público locatário, pelo prazo inicial de 15 (quinze) anos a contar da publicação do presente contrato, sem prejuízos dos prazos de execução das obras.

38 Parece plausível definir a aplicabilidade do art. 54-A da Lei de Locações às locações sob demanda da Defensoria Pública do Paraná. O referido dispositivo legal não apresenta, a princípio, conflitos com as normas da Resolução DPG n. 313/2022 e pode ser aplicado.



39 No entanto, se durante a execução contratual for observado qualquer conflito entre as disposições pactuadas e a Resolução DPG n. 313/2022, prevalecerá a incidência das normas da Resolução já citada, por força do Parágrafo único do art. 30 da LINDB⁴ (Decreto-lei 4.657/42).

40 O **terceiro ponto sugerido**. O proponente locador quer ver **excluída** da minuta de contrato o item 3.4 da Cláusula Terceira:

Nos dois primeiros meses de cada exercício orçamentário, em virtude da possibilidade de atraso na distribuição do orçamento ou de outras providências de ordem administrativa, não ocorrerá mora e nem correção monetária da LOCATÁRIA, sendo-lhe facultado a pagar os aluguéis vencidos durante o 3º (terceiro) mês.

41 A redação original proposta pela DPE/PR em sua minuta não decorre de previsão legal ou regulamentar. Trata-se de exercício da autonomia contratual das partes. Assim, a retirada da previsão não acarretará nenhum vício de legalidade. Portanto, sob o ponto de vista jurídico, não existe óbice para a retirada deste item.

42 O **quarto ponto sugerido** pelo proponente locador dispõe acerca de multa por atraso no pagamento dos aluguéis.

O atraso no pagamento, salvo se houver participação do LOCADOR, poderá acarretar a incidência de juros moratórios e **multa de 2% sobre a parcela devida**, fixados em 0,5% (meio por cento) ao mês, desconsiderado o critério pro rata die, bem como a incidência de correção monetária por mês de atraso, utilizando-se o IGPDI/FGV, ou se for extinto, outro índice que o substitua, a critério

43 A estipulação de multa por atraso no pagamento, livremente pactuada pelas partes, constitui exercício da autonomia da vontade dos contratantes. É importante destacar que nos contratos de locação firmados pela Administração Pública, incidem mais fortemente as regras de direito privado, especialmente as da Lei 8.245/1991, bem como as regras relativas à teoria geral dos contratos, previstas no Código Civil (no caso, as disposições relativas à cláusula penal - art. 408 e ss. do Código Civil).

⁴ **Art. 30.** As autoridades públicas devem atuar para aumentar a segurança jurídica na aplicação das normas, inclusive por meio de regulamentos, súmulas administrativas e respostas a consultas.

Parágrafo único. Os instrumentos previstos no **caput** deste artigo terão caráter vinculante em relação ao órgão ou entidade a que se destinam, até ulterior revisão.



44 O Regime Jurídico de Direito Público, embora também incida sobre a contratação, é bastante mitigado, devendo ser observadas as normas gerais da contratação pública e do regime jurídico administrativo, especialmente a supremacia e indisponibilidade do interesse público. Assim, não se vislumbra ilegalidade na estipulação de multa moratória, cabendo, evidentemente, à autoridade administrativa a avaliação da conveniência e oportunidade da manutenção da cláusula. Nesse sentido, também, a opinião da consultoria Zênite⁵.

45 O **quinto ponto sugerido** pelo proponente locador é a inclusão da expressão “sem afetar, contudo, o valor do aluguel a que faz jus o LOCADOR” no item 3.9 da minuta:

Havendo erro ou apresentação incompleta do documento de cobrança o pagamento ficará pendente até que o LOCADOR providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento será interrompido, iniciando-se novamente após a regularização, **sem afetar, contudo, o valor do aluguel a que faz jus o LOCADOR.**

46 Essa expressão não cria ou extingue qualquer obrigação para as partes. Por isso, inexistente óbice à sua inclusão.

47 O **sexto ponto sugerido** pelo proponente locador é dar nova redação ao item 3.12:

No pagamento do ALUGUEL não serão admitidos abatimentos, reduções, compensações ou ressalvas de qualquer natureza pelo LOCATÁRIO, ou forma de pagamento diversa da implementada pelo LOCADOR, salvo quando for previamente autorizado por escrito pelo LOCADOR e nas condições contidas expressamente nessa autorização.

48 A redação proposta viola a ideia de consensualidade da atividade administrativa contratual, por impedir *ex ante* até mesmo a intenção da DPE/PR contratante buscar aprimorar a eficiência da execução contratual. Por ser regra de direito público posta pela LINDB, a consensualidade é irresistível no ambiente dos negócios públicos, dentro do qual se insere este contrato.

⁵ Baseado nisso, reafirmamos que as partes podem convencionar multas de natureza moratórias e compensatórias nos contratos de locação, ainda que firmados com base em dispensa de licitação (art. 24, X, da Lei 8.666/1993). Disponível em https://zenite.blog.br/a-previsao-de-multa-em-contrato-de-locacao-imobiliaria/?doing_wp_cron=1691441160.0745251178741455078125.



49 Ademais, contraria o interesse público a Administração abrir mão de instrumentos contratuais capazes de resguardar o erário no caso de cumprimento irregular por parte do particular. Embora, como já dito, o contrato de locação firmado pela Administração se sujeite, predominantemente, à normativa dos contratos privados, não se pode abrir mão de preservar a supremacia do interesse público, pilar que sustenta todo o regime jurídico administrativo.

50 Semelhante cláusula somente poderia ser aceita caso em contrapartida houvesse outra disposição prevendo garantia com eficácia semelhante (caução, por exemplo).

51 Recomenda-se, portanto, ou a supressão da cláusula, ou a fixação de garantia contratual capaz de resguardar o erário no caso de cumprimento defeituoso por parte do particular.

52 O **sétimo ponto sugerido** trata das despesas de condomínio:

As despesas ordinárias de condomínio serão pagas pelo LOCADOR e reembolsadas pela LOCATÁRIA mediante a apresentação do descritivo das despesas e o comprovante de pagamento.

53 Este ponto foi sugerido pelo Departamento de Contratos e está dentro do âmbito de autonomia negocial permitido às partes.

54 O **oitavo e nono pontos** sugeridos pelo proponente locador (itens 3.14 e 3.15):

3.14. O pagamento de qualquer boleto não exime o LOCATÁRIO dos pagamentos anteriores e o pagamento do último boleto não deduz a presunção de estarem extintas as demais obrigações do LOCATÁRIO.

3.15. Eventual recebimento de alugueis ou encargos em valores inferiores ao devido não eximirá o LOCATÁRIO da obrigação de complementar o pagamento da diferença, bem como não caracterizará novação contratual o eventual recebimento de alugueis e/ou encargos em atraso, sem os acréscimos previstos neste instrumento.

55 Tais pontos são incapazes de criar obrigações para as partes que possam desequilibrar a equação econômico-financeira contratual em desfavor de qualquer uma delas. Por isso, não há óbice legal para a sua inclusão.

56 A **nona inclusão sugerida** no item 4.1 pelo proponente locador trata do índice de reajuste



O aluguel será reajustado a cada 12 (doze) meses, considerando a data em que o LOCADOR apresentou a proposta comercial mais recente (23/06/2023) e incidindo sobre o valor mensal do próximo aluguel que se iniciar, **COM BASE NO ACUMULADO POSITIVO com base no Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna – IGP-DI**, da Fundação Getúlio Vargas, ou se for extinto, outro índice que o substitua, a critério da LOCATÁRIA.

57 A previsão de reajuste baseada somente no acumulado positivo de determinado índice tem o potencial de impedir um pedido de reequilíbrio econômico-financeiro pela Administração, caso se verifique que o índice de correção monetária acumulado no período seja negativo.

58 Recomenda-se, portanto, a exclusão de tal dispositivo, ou a inserção de cláusula explicativa de que a previsão de reajuste não implica renúncia à prerrogativa da Administração de promover o equilíbrio econômico financeiro do contrato.

59 Por oportuno, registre-se que o índice indicado para reajuste é aquele previsto no art. 4º, §1º da Resolução 313/2023.

60 A **décima alteração da minuta**, sugerida pela proponente locadora, prevê a supressão do item 4.8, que teria a seguinte redação:

O presente instrumento contratual poderá ser alterado, com as devidas justificativas, por acordo entre as partes, para restabelecer o equilíbrio econômico financeiro inicial do contrato em caso de força maior, caso fortuito ou fato do príncipe ou em decorrência de fatos imprevisíveis ou previsíveis de consequências incalculáveis, que inviabilizem a execução do contrato tal como pactuado, respeitada, em qualquer caso, a repartição objetiva de risco estabelecida no contrato, nos termos do artigo 124, II, “d” da Lei nº 14.133/2021.

61 A supressão da cláusula acima citada deve ser recusada. Ainda que o exercício dos poderes extroversos da contratante não exijam previsão expressa no contrato, a exclusão desse item pode passar uma falsa mensagem ao proponente locador, que a DPE/PR teria renunciado ao seu poder de alteração unilateral do contrato.

62 As cláusulas exorbitantes, que contém os poderes extroversos da Administração Pública, como alterar unilateralmente um contrato, são irrenunciáveis. Caso exclusão da cláusula conduza à interpretação de que a Administração abriu mão de sua prerrogativa, tal alteração será ilegal e maculará plenamente a avença futura.

63 A **décima primeira alteração da minuta**, sugerida pelo proponente locador ao item 6.2, indica a mudança procedimental para a realização de obras de manutenção estrutural, de reforma ou acréscimos necessários. Ela prevê a supressão da



possibilidade de desconto do aluguel dos valores despendidos pela Administração em eventuais reparos estruturais.

64 A redação original do item 6.2 dá maior autonomia à contratante, porque permite a contratação mais vantajosa à Administração. A DPE/PR poderá pedir orçamentos e contratar diretamente a realização dos reparos. Depois, abaterá do aluguel o preço pago pela realização dos reparos.

65 A redação alterada, como quer o proponente locador, trará maior dificuldade à contratante selecionar a proposta mais vantajosa para realizar os reparos, pois estará obrigada a sempre selecionar o menor preço orçado.

66 Considerando que há previsão legal para a reversão do bem ao final da locação para a DPE/PR, caso seja esta forma de locação sob demanda contratada entre as partes, é correto concluir que a alteração proposta pelo proponente locador tem maior potencial para se tornar prejudicial à DPE/PR.

67 Caso firmada uma locação sob demanda, com reversão do bem em favor da DPE/PR, por se tratar da principal sede da instituição do litoral do Estado, a identificação da proposta mais vantajosa para realização dos reparos deve permanecer com a contratante DPE/PR, com fundamento no inc. I do art. 11 da Lei 14.133/2021.

68 Por outro lado, se a opção for por uma locação sob demanda sem reversão do bem (como parece ser o caso), a mudança sugerida pelo proponente locador poderá ser aceita, porque os reparos serão realizados em imóvel de terceiro, objeto de locação, cuja propriedade será mantida em favor do privado. Por isso, não haverá óbice legal para aceitar essa sugestão, somente nesta hipótese.

69 A **décima segunda alteração**, sugerida pelo proponente locador no item 6.4 serviria para suprimir mais uma menção a poder extroverso da Administração Pública, norma geral de licitação e contrato previsto na Nova Lei de Licitações e Contratos (Lei n. 14.133/2021).

70 Em sua proposta para alteração do item 6.4, o proponente locador suprime a previsão para dar efetividade à sanção administrativa, que pode ser aplicada em caso de inexecução contratual, e inclui um benefício, que é pagar à DPE/PR quantia igual ao preço de um aluguel, em caso de inviabilização do uso do imóvel por mais de 3 dias.



71 Essa alteração não poderá ser realizada, sem o virtual sacrifício do poder de impor sanção ao contratante, em caso de descumprimento contratual, valendo as observações já feitas no item 51.

72 Somente poderia se falar em manutenção da redação pretendida pelo locador, caso tomada a cautela recomendada no item 40 (inclusão de garantia equivalente).

73 A **décima terceira alteração, sugerida** pelo proponente locador ao item 6.7 trata-se de previsão textual redundante ao que dispõe o próprio item e, por isso, não merece acolhimento. Não há nenhuma contribuição para o esclarecimento da regra ou para qualquer mudança sinalagmática contratual. A redação do item 6.7 pode permanecer como está, mantendo-se o mesmo sentido.

74 Sobre a **décima quarta alteração**, sugerida pelo proponente locador aos itens 6.9 e 6.10, nestes termos:

6.9. Nenhuma obra, intervenção ou modificação, mesmo que meramente decorativa poderá ser realizada no IMÓVEL, pelo LOCATÁRIO, salvo quando for previamente liberado por escrito pelo LOCADOR e nas condições contidas expressamente nessa liberação.

6.10. Fica estabelecido entre as Partes que o LOCADOR deverá manifestar-se sobre eventual pedido de obra, intervenção ou modificação, mesmo que meramente decorativa, no prazo de até 10 (dez) dias, contados do recebimento da solicitação. Ultrapassado esse prazo sem manifestação do LOCADOR, fica o LOCATÁRIO autorizado a promover a obra, intervenção ou modificação, nos termos solicitados.

75 Não se vislumbra nenhum óbice legal para a inclusão.

76 A **décima quinta alteração proposta pelo proponente locador** aos itens 8.1.14 ao 8.1.16 poderão ser parcialmente acolhidas.

77 Com relação aos itens 8.1.14 e 8.1.15, trata-se de posturas que a DPE/PR contratante já realiza em seus contratos de locação. Não há nenhuma obrigação criada ou alterada que encontre óbice legal e, por isso, poderão ser acolhidas por decisão administrativa fundamentada.

78 Destaque para a proposta de alteração do item 8.1.16. A proposta de incluir previsão expressa sobre a **renúncia do direito de preferência** para a compra do bem locado encontra óbice no inc. V do art. 74 da Nova Lei de Licitações e Contratos.



79 Segundo previsto nesse dispositivo, é inexigível a licitação para as hipóteses de aquisição e locação do bem locado, que se demonstre necessário para a Administração, pelas suas próprias características.

80 Mesmo que a intenção de locar o bem imóvel tenha se manifestado como locação sob demanda sem reversão, caso surja o intento de alienação do bem pelo proponente locador, durante a vigência da locação, a DPE/PR pode manifestar seu interesse em adquiri-lo, conforme estipula o §5º do art. 74 da NLLC.

81 Portanto, há óbice legal para a alteração proposta ao item 8.1.16.

82 Sobre a **décima sexta proposta de alteração**, que afeta o item 9.5 da minuta:

Se, em qualquer circunstância, exceto nas hipóteses “a” e “b” descritas no item 9.1 supra, o LOCATÁRIO der motivo ou unilateralmente rescindir a presente locação antes da data prevista para o seu término, pagará a MULTA RESCISÓRIA equivalente aos valores de aluguéis remanescentes para o término do prazo da locação e demais encargos decorrentes da locação devidos até a data efetiva da devolução do IMÓVEL, de acordo com o artigo 54-A da Lei nº 8.245/91.

83 Trata-se da previsão de multa rescisória no caso de denúncia antecipada pela Administração sem culpa do locatário. A previsão está dentro dos limites do art. 23, §7º da Resolução DPG 23/2022, que regula no âmbito institucional a locação sob demanda, bem como da previsão do art. 54-A da Lei 8.245/1991.

84 No entanto, como a multa está prevista no limite máximo das normativas, é necessária justificativa técnica que exponha claramente que tal valor é compatível com a amortização do investimento realizado pelo locador para adequação do imóvel.

85 Sobre a **décima sétima alteração, proposta pelo proponente locador** sobre o item 11.3, não há nenhum óbice legal. Caso decida a Administração pela inclusão da alteração proposta, conclui-se que há plausibilidade jurídica para a operação.

86 Por fim, sobre a **décima oitava proposta de alteração**, relativa à cláusula 19ª da minuta contratual, recomenda-se explicitar que, embora regidas pelas normas de direito privado indicadas (Lei de Locações e Código Civil), aplicam-se ainda, ao presente contrato as disposições da Lei 14.133/2021 e a Resolução DPG 233/2022.

87 Portanto, deve ser afastada qualquer interpretação que afaste a aplicação das regras gerais do regime jurídico-administrativo à presente contratação.

III. CONCLUSÃO



DPE **PR**

DEFENSORIA PÚBLICA
DO ESTADO DO PARANÁ

Coordenadoria Jurídica



88 Pelo exposto, entende-se juridicamente possível a locação sob demanda do imóvel indicado pela Administração, mediante contratação direta por inexigibilidade de licitação, com fulcro no artigo 74, inciso V, §5º da Lei Federal nº 14.133/2021, e na Resolução DPG n. 313/2022, desde que observadas as recomendações constantes deste parecer.

89 Por fim, deve-se atentar, por ocasião da assinatura do referido termo, para a vigência das certidões pertinentes, devendo as certidões de regularidade vencidas serem devidamente atualizadas, caso necessário.

90 É o parecer. À deliberação.

Curitiba, 7 de agosto de 2023.

RICARDO MILBRATH Assinado de forma digital por
PADOIM:043063679 RICARDO MILBRATH
24 PADOIM:04306367924
Dados: 2023.08.10 10:20:24 -03'00'

RICARDO MILBRATH PADOIM
Coordenador Jurídico



ePROTOCOLO



Documento: **18218.986.0854inexigibilidadelocacaosedeparanagua.docx.pdf**.

Assinatura Qualificada Externa realizada por: **Ricardo Milbrath Padoim** em 10/08/2023 10:20.

Inserido ao protocolo **18.986.085-4** por: **Ricardo Milbrath Padoim** em: 10/08/2023 10:22.



Documento assinado nos termos do Art. 38 do Decreto Estadual nº 7304/2021.

A autenticidade deste documento pode ser validada no endereço:
<https://www.eprotocolo.pr.gov.br/spiweb/validarDocumento> com o código:
266e8745d670f06d1df188b5b562624.



DPE PR
DEFENSORIA PÚBLICA
DO ESTADO DO PARANÁ

Coordenadoria Jurídica



DESPACHO Nº 31/2023

Protocolo nº 18.986.085-4

1. Retornaram os autos a esta Coordenadoria Jurídica para análise da nova minuta contratual em que foram consolidadas todas as alterações que se mostraram necessárias após as observações desta assessoria jurídica e as negociações finais.
2. De acordo com as informações consignadas pelo Departamento de Contratos, foram modificadas as cláusulas que afetavam a legalidade do feito e mantidas as que não continham vícios (fls. 496-497).
3. Considerando que a nova análise da minuta revelou que as pendências foram sanadas, não há maior exame de legalidade a ser feito, permanecendo adequadas às demais considerações apresentadas no Parecer Jurídico nº 182/2023 (fls. 481-494).
4. Assim, como não existem óbices ou observações a serem efetuadas, encaminhem-se os autos ao Gabinete da Defensoria Pública-Geral (fl. 495). Após, à Primeira Subdefensoria Pública-Geral (item 06 - fl. 497).

Curitiba/PR, 17 de agosto de 2023.

RICARDO MILBRATH Assinado de forma digital
por RICARDO MILBRATH
PADOIM:043063679 PADOIM:04306367924
24 Dados: 2023.08.17 19:01:01
-03'00'

RICARDO MILBRATH PADOIM

Coordenador Jurídico

DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO PARANÁ

Rua Mateus Leme, 1908 - Centro Cívico - Curitiba/PR. CEP 80530-010. Telefone: (041) 3313-7372



ePROTOCOLO



Documento: **3118.986.0854LOCACAOSOBDEMANDASEDEDEPARANAGUA.docx.pdf**.

Assinatura Qualificada Externa realizada por: **Ricardo Milbrath Padoim** em 17/08/2023 19:01.

Inserido ao protocolo **18.986.085-4** por: **Ricardo Milbrath Padoim** em: 17/08/2023 18:39.



Documento assinado nos termos do Art. 38 do Decreto Estadual nº 7304/2021.

A autenticidade deste documento pode ser validada no endereço:
<https://www.eprotocolo.pr.gov.br/spiweb/validarDocumento> com o código:
ffdae6fc84d95b0b96b2e2e719acc52.



7) Decisão de mérito



DPE PR

DEFENSORIA PÚBLICA
DO ESTADO DO PARANÁ

1ª Subdefensoria Pública-Geral



Protocolo n. 18.986.085-4

DECISÃO

1. Trata-se de processo instaurado por meio de Despacho do Gabinete da Defensoria Pública-Geral (DGP) visando à pesquisa e eventual locação de imóvel adequado à implantação da Sede da Defensoria Pública do Paraná (DPE-PR) no Município de Paranaguá, a fim de retomar as atividades naquela localidade e implantar um Núcleo Regional de Atendimento do Litoral (fls. 2-3).

2. A instrução deste procedimento observará o regime jurídico da Lei n. 14.133/2021, que, no que concerne à locação de imóveis, foi regulamentado, no âmbito da DPE-PR, pela Resolução DPG n. 313/2022.

3. O Departamento de Infraestrutura e Materiais (DIM), em observância ao art. 5º e incisos¹ da citada Resolução, elaborou o **Programa de Necessidades**, contemplando as principais descrições do imóvel que se pretende ocupar (fls. 13-15).

4. A Gestão de Patrimônio certificou a inexistência de imóveis no patrimônio da DPE-PR que possam ser utilizados pela instituição na cidade de Curitiba-PR (fl. 17).

5. Assim, em atenção ao disposto no art. 6º² da Resolução DPG n. 313/2022, os autos vieram a 1ª Subdefensoria Pública-Geral com vistas ao cumprimento do item 10 do Despacho da Coordenadoria-Geral de Administração (CGA) de fls. 9-11 – verificar a disponibilidade de imóvel público ocioso do patrimônio do Paraná e do Município de Curitiba que possa atender às necessidades da Administração (fl. 12).

6. A 1ª Subdefensoria Pública-Geral oficiou o Município de Curitiba e o Departamento de Patrimônio do Estado do Paraná a fim de averiguar a existência de imóvel do Poder Público, respectivamente, municipal e estadual, que pudesse ser cedido para sediar as atividades administrativas da DPE-PR em Paranaguá-PR. Para tanto, encaminhou-se aos referidos órgãos a cópia do Programa de Necessidades (fls. 19-27). O Departamento de Patrimônio do Estado do Paraná, por meio do Ofício n. 292/2022, e a Secretaria Municipal de

¹ Res. DPG n. 313/2022: “Art. 5º O processo administrativo será instaurado pela Defensoria Pública-Geral e instruído pela Coordenadoria-Geral de Administração, contendo: I – a justificativa para a necessidade de alugar o imóvel indicado; II – a indicação do município/região onde pretende locar um imóvel; III – o nome do setor/unidade que utilizará o imóvel; IV – estimativa de agentes que atuarão no local ao longo da duração do contrato; V – indicação das principais atividades a serem desenvolvidas no imóvel, com destaque para a necessidade de realização de atendimento ao público; VI – estimativa da dimensão total de área construída, número e tamanho das salas; VII – indicação sobre a necessidade do imóvel conter vagas de garagem, e o número de vagas pretendido; VIII – indicação da necessidade de área externa livre e a indicação de seu tamanho; e IX – outros elementos julgados necessários.”

² Res. DPG n. 313/2022: “Art. 6º A Primeira Subdefensoria Pública-Geral verificará a existência de imóvel público ocioso do patrimônio do Paraná e de município paranaense, que atenda às necessidades apresentadas no requerimento.”

DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO PARANÁ

Rua Mateus Leme, n. 1908 – Centro Cívico – Curitiba/PR. CEP 80.530-010. Telefone: (41) 3313-7300



DPE PR

DEFENSORIA PÚBLICA
DO ESTADO DO PARANÁ

1ª Subdefensoria Pública-Geral



Administração de Paranaguá, mediante Ofício n. 463/2022, informaram a **inexistência de imóvel** desocupado que pudesse atender às necessidades da DPE-PR (fls. 28-37).

7. Considerando a indisponibilidade de bem estadual e municipal para cessão, a CGA encaminhou os autos para a elaboração do Estudo Técnico Preliminar (ETP), ressaltando a possibilidade de dois modelos de contratação: (i) locação de imóvel sem adequações; e (ii) locação de imóvel com adequações realizadas pelo proprietário do imóvel, ou seja, sob demanda (fl. 38-39).

8. O DIM elaborou o **ETP** (fls. 40; Anexo 2). Em seguida, a Coordenadoria de Planejamento (CDP) certificou que o objeto se encontra dentro dos parâmetros esperados no planejamento institucional e aprovou o documento (fl. 41), cuja versão definitiva constou às fls. 45-64.

9. O DCA procedeu à elaboração do Termo de Referência Preliminar e remeteu o presente protocolado ao Departamento de Contratos (DPC) (fl. 65; Anexo 3).

10. O DPC estruturou a minuta contratual, contemplando as cláusulas básicas de contratação (fls. 66-67; Anexos 4 e 5). Em seguida, o DCA consolidou o Termo de Referência, e encaminhou o presente à CGA para análise (fl. 68; Anexo 6).

11. A CGA, então, reiterou a necessidade da contratação sob a justificativa de garantir a implantação dos serviços da DPE-PR no Município de Paranaguá-PR a fim de cumprir sua missão institucional. Após a análise do Termo de Referência, a CGA indicou a necessidade de inclusão de dispositivo que estipule o prazo máximo de 60 (sessenta) dias para adequação do imóvel por parte do proprietário, prorrogáveis por até mais 45 (quarenta e cinco), a critério da DPE/PR, desde que mediante solicitação tempestiva e fundamentada. Não obstante, aprovou o TR preliminar, uma vez que o documento reúne os elementos necessários à contratação do objeto pretendido de acordo com as expectativas institucionais (fl. 69).

12. Os autos foram restituídos ao DCA, que implementou os ajustes solicitados pela CGA no TR e enviou o expediente para adequação da minuta contratual pelo DPC (fl. 70; Anexo 7). O DPC procedeu às alterações na minuta contratual, que foi anexada a este protocolado (fl. 71, Anexos 8 e 9).

13. O DCA, em seguida, procedeu à juntada da versão definitiva do **Termo de Referência**, cujo objeto assim ficou definido: “Locação de um imóvel para sediar a unidade da Defensoria Pública do Estado do Paraná (DPE-PR) na cidade de Paranaguá-PR”, contemplando a **justificativa da contratação**, qual seja, “A referida contratação visa atender a retomada dos atendimentos da Defensoria Pública do Estado do Paraná na cidade de

DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO PARANÁ

Rua Mateus Leme, n. 1908 – Centro Cívico – Curitiba/PR. CEP 80.530-010. Telefone: (41) 3313-7300



DPE PR

DEFENSORIA PÚBLICA
DO ESTADO DO PARANÁ

1ª Subdefensoria Pública-Geral



Paranaguá” (fls. 73-91). Na sequência, o DPC juntou a respectiva minuta contratual (fls. 92-105).

14. Restituídos os autos ao DCA, foi realizada a pesquisa objetivando identificar na localidade os imóveis cujas características atendessem às definições presentes no TR, resultando em 3 (três) imóveis com potencial de suprir a demanda da DPE-PR, tendo sido as respectivas propostas anexadas a este protocolado (fls. 106-109).

15. O expediente foi encaminhado ao DIM, que elaborou e juntou o **Laudo Técnico** da Análise de Imóveis para Locação em Curitiba (fls. 110-132).

16. A CGA, então, realizou a análise do Laudo Técnico e das propostas ofertadas, inferindo que o **Imóvel 01**, sito à Av. Gabriel de Lara, n. 332, Bairro João Gualberto, de 620,47 m², distante 972 metros do ponto de referência, é aquele que reúne **condições singulares** de localização, área disponível compatível com a demanda institucional e padrão construtivo adequado à necessidade. Além disso, verificou-se a razoabilidade do preço inicialmente ofertado (fls. 133-147).

17. O DIM elaborou a proposta de **Layout de ocupação do Imóvel 01**, o qual contempla, além dos itens apresentados no TR, as principais adequações a serem realizadas, tendo sido aprovado pela Coordenação da DPE-PR em Paranaguá e pela CGA (fls. 148-149, Anexo 12).

18. O DCA revalidou junto ao proprietário do Imóvel 01 a proposta de locação (181-190), acostando os seguintes documentos constitutivos e de regularidade da empresa EMPREENDIMENTO PARANAGUÁ BUSINESS CENTER SPE LTDA: Guias de Recolhimento do IPTU 2022 (fls. 153-155); Laudo de Vistoria Técnica n. 74/2021 da Prefeitura Municipal de Paranaguá (fl. 156); Certidão Simplificada da Junta Comercial do Estado do Paraná (fl. 157); Certificado de Licenciamento do Corpo de Bombeiros (fls. 158-159); Certidão Negativa Judicial Cível da Justiça Federal (fl. 160); Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (fl. 162); Contrato social e documentação dos sócios (fls. 163-172); Cartão CNPJ n. 26.157.525/0001-29 (fl. 173); Certidão Negativa de Débitos da Fazenda Municipal de Curitiba (fl. 174); Certidão Negativa de Débitos da Fazenda Estadual do Paraná (fl. 175); Certidão Negativa de Débitos da Fazenda Federal (fl. 176); Certidão Positiva de Débitos da Fazenda Municipal de Paranaguá (fl. 177); Certificado de Regularidade do FGTS (fl. 178); Consulta prévia da relação das empresas suspensas ou impedidas de licitar ou contratar com a Administração Pública (fls. 179-180); Certidão Negativa de Ação Trabalhista TRT2 (fl. 191); Matrícula do imóvel (fls. 195-214).

DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO PARANÁ

Rua Mateus Leme, n. 1908 – Centro Cívico – Curitiba/PR. CEP 80.530-010. Telefone: (41) 3313-7300



DPE PR

DEFENSORIA PÚBLICA
DO ESTADO DO PARANÁ

1ª Subdefensoria Pública-Geral



19. O DIM certificou a conformidade dos valores unitários apresentados na tabela do Anexo 13 com os preços da tabela referencial SINAPI, ou seja, iguais ou inferiores a eles (fl. 193).

20. O DCA, então, procedeu à **negociação** de valores com o proponente, tendo sido atualizados os valores da proposta inicial conforme a adequação do imóvel ao *layout* elaborado pela Gestão de Engenharia. Após análise dos valores de mercado, inferiu-se que a proposta do locador se encontra dentro dos parâmetros mercadológicos. Foram negociados o valor mensal de locação, a amortização dos custos de adequação e o prazo de vigência do contrato (fls. 215-238).

21. Ato contínuo, realizou-se a **pesquisa de mercado** por meio de análise mercadológica comparativa, utilizando-se como parâmetros a mais ampla quantidade de fontes, com vistas à obtenção do valor médio estimado para propositura da contraproposta para a locação do imóvel de Paranaguá. Concluída a análise, obteve-se o valor mensal teto considerado 1% do valor avaliado para imóvel, conforme Resolução DPG nº 313/2022, de R\$ 40.605,97 (quarenta mil seiscientos e cinco reais e noventa e sete centavos) – vide **Quadro Consolidado da Análise de Mercado** constante à fl. 247. Na oportunidade, foi também descrito o histórico de negociação com o proponente, tendo sido certificado que, exauridas as negociações, o valor mensal final da locação, incluídas as adequações, resultou em **R\$ 44.500,00 (quarenta e quatro mil e quinhentos reais)**, com prazo de vigência de 180 (cento e oitenta) meses (fls. 239-255).

22. Os autos seguiram ao DPC para atualização da minuta de contrato. Após ajustes entre as áreas envolvidas e o futuro locador (fls. 256-431), foi juntada ao presente procedimento a versão atualizada da minuta contratual (fls. 432-465).

23. Em seguida, foram atualizadas as certidões do futuro contratado, EMPREENDIMENTO PARANAGUÁ BUSINESS CENTER SPE LTDA: Cartão CNPJ n. 26.157.525/0001-29 (fl. 467-468); Certidão Negativa de Débitos da Fazenda Federal (fl. 469); Certidão Negativa de Débitos da Fazenda Estadual do Paraná (fl. 470); Certidão Negativa de Débitos da Fazenda Municipal de Paranaguá (fl. 471); Certificado de Regularidade do FGTS (fl. 472); Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (fl. 473); Consulta prévia da relação das empresas suspensas ou impedidas de licitar ou contratar com a Administração Pública (fls. 474-476); Matrícula do imóvel (fls. 360-379); Guias de Recolhimento do IPTU 2023 (fls. 381-409); Convenção de Condomínio (fls. 410-427).

24. A CDP juntou a **Informação n. 454/2023/CDP**, com a indicação de recursos para a execução da despesa orçamentária exclusiva para inexigibilidade de licitação (fls. 477-478) e atestou a consonância da despesa com o planejamento institucional (fls. 479).

DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO PARANÁ

Rua Mateus Leme, n. 1908 – Centro Cívico – Curitiba/PR. CEP 80.530-010. Telefone: (41) 3313-7300



DPE PR

DEFENSORIA PÚBLICA
DO ESTADO DO PARANÁ

1ª Subdefensoria Pública-Geral



25. Juntou-se a Declaração do Ordenador de Despesa (fls. 480).

26. Seguiram os autos para a Coordenadoria Jurídica (COJ), que, no **Parecer Jurídico n. 182/2023**, opinou pela possibilidade de contratação direta da locação sob demanda do imóvel indicado pela Administração por meio de inexigibilidade de licitação, com fulcro no art. 74, inc. V e § 5º, da Lei n. 14.133/2021 e na Resolução DPG n. 313/2022. Contudo, registrou ressalvas quanto a algumas cláusulas da minuta contratual (fls. 481-494).

27. Em razão dos apontamentos, após reunião realizada entre a DPE-PR e o proprietário do imóvel, na qual houve concordância das partes quanto aos ajustes a serem implementados na minuta do contrato, os autos retornaram ao DPC para a alteração e consolidação do referido documento (fls. 495-497). A versão final da **minuta contratual** foi acostada às fls. 498-520.

28. A COJ, por meio do **Despacho n. 31/2023**, registrou que as pendências indicadas foram sanadas, reiterando as demais considerações apresentadas no Parecer Jurídico n. 182/2023 (fl. 521).

29. Em seguida, o Gabinete da Defensoria Pública-Geral manifestou-se sobre as questões relativas à minuta do contrato, entendendo que as considerações da COJ foram acolhidas, em observância aos ditames previstos no ordenamento jurídico pátrio e com a devida concordância do futuro contratado, corroborando, portanto, com a legalidade da presente contratação, motivo pelo qual autorizou o prosseguimento do feito (fls. 522-524).

30. Por fim, foi juntado a este expediente o formulário descritivo do imóvel (fls. 526-530).

31. É o relatório.

32. Com fundamento no art. 1º, inc. XI³, da Resolução DPG n. 041/2023, vieram os autos a esta 1ª Subdefensoria Pública-Geral para prosseguimento do feito, razão pela qual se passa à análise deste expediente.

33. A Administração, ao realizar contratações, tais como serviços, compras e alienações, deverá utilizar procedimento licitatório, exceto nos casos específicos previstos na legislação.

34. A realização da licitação objetiva atender ao interesse público mediante a seleção da proposta mais vantajosa entre os interessados em contratar com a Administração.

³ Resolução DPG n. 041/2023: “Art. 1º Delegar à Primeira Subdefensoria Pública-Geral as seguintes atribuições da Defensoria Pública-Geral, além daquela prevista no art. 8º, inc. V, desta Resolução: [...] XI – Autorizar a contratação direta mediante dispensa de licitação, após análise de mérito da Coordenadoria de Planejamento, bem como por inexigibilidade de licitação, com fulcro na Lei Federal n. 8.666/93 e na Lei Estadual n. 15.608/07, artigos 34 e 35;”



DPE PR

DEFENSORIA PÚBLICA
DO ESTADO DO PARANÁ

1ª Subdefensoria Pública-Geral



Não obstante, há hipóteses em que a competição é inviável, e realizar um processo licitatório seria ilógico em face do interesse público a ser atendido, como ocorre no presente caso.

35. A impossibilidade de realização da licitação decorre da ausência de pressupostos necessários ao estabelecimento de critérios objetivos para a selecionar a proposta mais vantajosa, pois inexistente a possibilidade de se estabelecer concorrência, tornando inviável a competição e, portanto, inexigível.

36. A contratação mediante inexigibilidade de licitação do objeto em tela, correspondente à locação sob demanda do imóvel localizado na Avenida Gabriel de Lara, n. 332 (matrícula do imóvel) / nº 444 (referenciado no talão de IPTU), Bairro João Gualberto, Paranaguá-PR, CEP 83203-550, encontra fundamento no art. 74, inc. V e § 5º, da Lei n. 14.133/2021, *in verbis*:

Art. 74: É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

[...]

V – aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

[...]

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do *caput* deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

I – avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

II – certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

III – justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

37. Nesse cenário, pode-se inferir que a Lei n. 14.133/2021 impõe o cumprimento de três requisitos para a realização da contratação de locação de imóvel mediante inexigibilidade de licitação fundamentada no inc. V de seu art. 74.

38. O cumprimento primeiro requisito, previsto no inc. I do § 5º do art. 74 – avaliação prévia do bem –, pode ser comprovado no Laudo Técnico juntado aos autos, especificamente às fls. 112-132, bem como na análise do referido laudo realizada pela CGA às fls. 133-147.

39. O segundo requisito, previsto no inc. II do § 5º do art. 74 – certificação da inexistência de imóveis públicos disponíveis –, foi observado mediante a expedição de ofícios aos patrimônios públicos estadual e municipal e respectivas respostas (fls. 19-37).

40. E o terceiro requisito, previsto no inc. III do § 5º do art. 74 – singularidade e vantajosidade do imóvel –, foi objeto de análise detalhada pela CGA no Despacho de fls. 133-

DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO PARANÁ

Rua Mateus Leme, n. 1908 – Centro Cívico – Curitiba/PR. CEP 80.530-010. Telefone: (41) 3313-7300



DPE PR

DEFENSORIA PÚBLICA
DO ESTADO DO PARANÁ

1ª Subdefensoria Pública-Geral



147, bem como de negociação realizada com o locador (fls. 215-255), restando demonstrado – quanto à instalação, à localização e ao preço – que o imóvel escolhido é o único que atende às finalidades institucionais desta Administração Pública.

41. Ainda, no âmbito interno da DPE-PR, a Resolução DPG n. 313/2022 regulamentou o inc. V do art. 74 da nova Lei de Licitações, estabelecendo os trâmites internos para que fossem atendidos os requisitos do referido dispositivo legal.

42. Dando continuidade à análise do caso concreto, verifica-se, primeiramente, que foi observado o inc. I do art. 5^o da Resolução DPG n. 313/2022, tendo sido a escolha da Administração pelo Imóvel 01 devidamente justificada no Despacho da CGA de fls. 133-147, de cujo teor se extrai que tal imóvel é o mais adequado para a retomada dos atendimentos na cidade de Paranaguá-PR, permitindo à DPE-PR, dessa forma, concretizar sua missão institucional nessa localidade. Os demais requisitos previstos nos incs. II a IX do referido dispositivo foram explicitados no Programa de Necessidades (fls. 13-15) e no Estudo Técnico Preliminar (fls. 45-64).

43. O art. 6^o da Resolução DPG n. 313/2022 também restou atendido, na medida em que foi previamente constatada a indisponibilidade de bem estadual ou municipal para cessão (fls. 19-37).

44. Quanto aos incs. I e II^o do art. 7^o da Resolução DPG n. 313/2022, verifica-se o devido cumprimento por meio da elaboração do Termo de Referência (fls. 73-91); da pesquisa de identificação de imóveis (fls. 106-109); do Laudo Técnico (fls. 112-132); além de

⁴ Res. DPG n. 313/2022: “Art. 5^o. O processo administrativo será instaurado pela Defensoria Pública-Geral e instruído pela Coordenadoria-Geral de Administração, contendo: I – a justificativa para a necessidade de alugar o imóvel indicado; II – a indicação do município/região onde pretende locar um imóvel; III – o nome do setor/unidade que utilizará o imóvel; IV – estimativa de agentes que atuarão no local ao longo da duração do contrato; V – indicação das principais atividades a serem desenvolvidas no imóvel, com destaque para a necessidade de realização de atendimento ao público; VI – estimativa da dimensão total de área construída, número e tamanho das salas; VII – indicação sobre a necessidade do imóvel conter vagas de garagem, e o número de vagas pretendido; VIII – indicação da necessidade de área externa livre e a indicação de seu tamanho; e IX - outros elementos julgados necessários.”

⁵ Res. DPG n. 313/2022: “Art. 6^o. A Primeira Subdefensoria Pública-Geral verificará a existência de imóvel público ocioso do patrimônio do Paraná e de município paranaense, que atenda às necessidades apresentadas no requerimento. § 1^o Ofertado imóvel público sob domínio do Paraná ou de município paranaense, disponível para atender a demanda da Defensoria Pública do Estado do Paraná, a Primeira Subdefensoria Pública-Geral informará à Coordenadoria-Geral de Administração para a adoção das providências necessárias. § 2^o Confirmada a inexistência de imóvel público disponível, a Primeira Subdefensoria Pública-Geral informará à Coordenadoria-Geral de Administração que certificará a existência de patrimônio próprio para realização de permuta com imóveis de terceiros e dará seguimento ao processo administrativo para firmar contrato de locação de imóvel.”

⁶ Res. DPG n. 313/2022: “Art. 7^o. Confirmada a opção pelo processo de locação de imóvel, a Coordenadoria-Geral de Administração instruirá a contratação com os seguintes elementos: I - elementos técnicos instrutores, contendo, detalhadamente, os motivos que justificam a necessidade de instalação, sua singularidade para atendimento do interesse público e a vantagem para a Administração com a locação, bem com a indicação das características do imóvel, tais como localização, dimensão, tipologia da edificação e destinação, entre outros elementos físicos necessários para sua melhor caracterização; II - as razões pelas quais o imóvel escolhido é o único que pode satisfazer as necessidades de instalação e localização, de forma a justificar contratação por inexigibilidade de licitação; [...]”



DPE PR

DEFENSORIA PÚBLICA
DO ESTADO DO PARANÁ

1ª Subdefensoria Pública-Geral



terem sido demonstradas a singularidade do imóvel e a compatibilidade do valor proposto com os preços praticados no mercado no Despacho da CGA de fls. 133-147.

45. Foram também atendidos os incs. III a VI⁷ do art. 7º da Resolução DPG n. 313/2022 por meio da juntada da documentação da futura contratada às fls. 153-178; 360-427; 467-473.

46. Os incs. VII a IX⁸ do art. 7º da Resolução DPG n. 313/2022 foram observados mediante a juntada do *Layout* de ocupação do imóvel pretendido (fls. 148-149, Anexo 12); do formulário descritivo do imóvel (fls. 526-530); e do Laudo Técnico (fls. 112-132).

47. Foi realizada negociação com o locador (fls. 215-255), demonstrando, também, a vantajosidade da contratação que ora se almeja, bem como acostado o formulário descritivo do imóvel, devidamente assinado pelo locador e pela Administração (fls. 526-530), em observância ao que determina o inc. X⁹ do art. 7º da Resolução DPG n. 313/2022.

48. O inc. XI¹⁰ do art. 7º da Resolução DPG n. 313/2022 foi cumprido com a juntada da Informação n. 454/2023/CDP, contemplando a indicação de recursos para a execução da despesa orçamentária exclusiva para inexigibilidade de licitação (fls. 477-478) e o ateste da consonância da despesa com o planejamento institucional (fl. 479).

49. Em atendimento ao inc. XII¹¹ do art. 7º da Resolução DPG n. 313/2022, foi juntada a versão final da minuta contratual (fls. 498-520).

50. Quanto ao requisito previsto no inc. XIII¹² do art. 7º da Resolução DPG n. 313/2022, foram exarados o Parecer Jurídico n. 182/2023 (fls. 481-494; 521) e a Decisão DPG de 18/08/2023 (fls. 522-524), com os quais se corrobora, em especial quando entendem que

⁷ Res. DPG n. 313/2022: “Art. 7º. [...] III - identificação do(s) locador(es), efetuado pela apresentação dos seguintes documentos: [...] c) Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, em se tratando de sociedades comerciais, e, em se tratando de sociedades por ações, acompanhado dos documentos de eleição de seus administradores; d) comprovante de inscrição do ato constitutivo, em se tratando de sociedades civis, acompanhada de ato formal de designação da diretoria em exercício, ou, em caso de diretor pessoa jurídica, acompanhados dos documentos comprobatórios desta e de seu representante legal. IV - Certidão atualizada da matrícula ou transcrição do imóvel expedida pelo competente Cartório de Registro de Imóveis da Comarca onde se encontra o mesmo, que identifique o terreno registrado em nome do locador e a edificação existente averbada/registrada no respectivo documento cartorial do imóvel, nos termos do art. 167, inciso II, item 4, da Lei Federal n.º 6.015, de 1973: [...]; V - documentação comprobatória de regularidade fiscal e trabalhista; VI - instrumento de mandato, contendo poderes para celebrar e firmar contrato em nome do representado;”

⁸ Res. DPG n. 313/2022: “Art. 7º. [...] VII – croqui ou planta que mostre as divisões internas da edificação que se pretende locar; VIII - formulário contendo a descrição das condições gerais do imóvel, preenchido e assinado pelo engenheiro integrante do quadro de servidores da Defensoria Pública do Estado do Paraná e pelo locador do imóvel; IX - parecer técnico elaborado por engenheiro ou arquiteto integrante do quadro de servidores da Defensoria Pública do Estado do Paraná;”

⁹ Res. DPG n. 313/2022: “Art. 7º. [...] X - aceite do locador no documento de avaliação prévia, quando o valor da avaliação for inferior à sua proposta inicial;”

¹⁰ Res. DPG n. 313/2022: “Art. 7º. [...] XI - documentação comprobatória da disponibilidade financeira e orçamentária para fazer frente a despesa prevista para o exercício financeiro em que iniciado o período locatício;”

¹¹ Res. DPG n. 313/2022: “Art. 7º. [...] XII - minuta do contrato de locação;”

¹² Res. DPG n. 313/2022: “Art. 7º. [...] XIII - manifestação jurídica sobre a adequação jurídica da minuta do contrato, do edital de licitação ou de sua inexigibilidade;”

DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO PARANÁ

Rua Mateus Leme, n. 1908 – Centro Cívico – Curitiba/PR. CEP 80.530-010. Telefone: (41) 3313-7300



DPE PR

DEFENSORIA PÚBLICA
DO ESTADO DO PARANÁ

1ª Subdefensoria Pública-Geral



os requisitos previstos na legislação foram atendidos, o que foi devidamente demonstrado neste expediente.

51. No que se refere aos incs. XIV e XV¹³ do art. 7º da Resolução DPG n. 313/2022, constata-se a juntada da documentação comprobatória de ausência de aplicação de sanção de impedimento de licitar e contratar com a Administração Pública e de ausência de aplicação de inidoneidade (fls. 474-476).

52. Ainda, ao tratar especificamente sobre a locação sob demanda, o art. 24¹⁴ da Resolução DPG n. 313/2022 traz alguns requisitos, os quais também foram devidamente observados na instrução deste protocolado, conforme segue: (i) a caracterização da efetiva necessidade do objeto consta às fls. 17, 30 e 35; (ii) a caracterização da área consta no ETP, fls. 46 e 57-64; (iii) o ETP, contemplando o exame das soluções frente à necessidade administrativa, consta às fls. 45-64; (iv) a comprovação de economia de escala e a não ofensa ao parcelamento do objeto podem ser verificadas na pesquisa de mercado, às fls. 239-255; (v) a compatibilidade do preço ofertado com o praticado no mercado foi demonstrada também na análise mercadológica, às fls. 240-254; (vi) a demonstração de que as necessidades de instalação e localização condicionaram a escolha do imóvel pode ser constatada na proposta de locação, às fls. 216-220, uma vez que esta supre de modo singular a presente demanda administrativa.

53. Portanto, a hipótese em análise – locação sob demanda do imóvel localizado na Avenida Gabriel de Lara, n. 332 / n. 444, Bairro João Gualberto, Paranaguá-PR, CEP 83203-550 –, conforme se apresenta nestes autos, pode ser enquadrada no art. 74, inc. V, da Lei n. 8.666/1993, uma vez que restaram atendidos os requisitos legais, além de justificada a necessidade administrativa.

¹³ Res. DPG n. 313/2022: “Art. 7º. [...] XIV – documentação comprobatória de ausência de aplicação de sanção de impedimento de licitar e contratar com a Administração Pública do Estado do Paraná, conforme inciso III do art. 156 da Lei 14.133, de 2021; XV – documentação comprobatória de ausência de aplicação de inidoneidade para licitar ou contratar com Administração Pública de qualquer ente da federação, conforme inciso IV do art. 156 da Lei 14.133, de 2021.”

¹⁴ Res. DPG n. 313/2022: “Art. 24. A Defensoria Pública do Estado do Paraná deverá instruir o processo para a locação sob demanda com os seguintes elementos: I - caracterização da efetiva necessidade do imóvel, com demonstração de que o imóvel até então, se em uso, não atende mais ao interesse público nem comporta readequação; II - caracterização da área a qual se necessita um imóvel para o atendimento das finalidades públicas, bem como a localização com as respectivas coordenadas geográficas, estabelecendo a sua abrangência; III - estudo técnico preliminar, que deverá analisar as alternativas possíveis, em especial os aspectos relativos ao custo-benefício de cada uma das alternativas analisadas e os respectivos riscos envolvidos, os valores a serem dispendidos, as vantagens e as desvantagens de cada uma delas. IV - comprovação de que a junção do serviço de locação com o de execução indireta do projeto e ou obra enseja economia de escala e que a locação sob encomenda não ofende o princípio do parcelamento do objeto, conforme inciso VIII do art. 18 da Lei Federal n.º 14.133, de 2021; V - demonstração da compatibilidade do preço exigido com aqueles praticados no mercado, à época da efetiva locação do imóvel, com base em parecer técnico elaborado por engenheiro ou arquiteto integrante do quadro de servidores do órgão ou entidade interessada; VI - motivação das necessidades de instalação e localização condicionam a escolha de determinado imóvel, nos casos que a licitação for inexigível, em respeito ao inciso IV, do art. 67, da Lei nº 20.656, de 2021.”

DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO PARANÁ

Rua Mateus Leme, n. 1908 – Centro Cívico – Curitiba/PR. CEP 80.530-010. Telefone: (41) 3313-7300



DPE PR

DEFENSORIA PÚBLICA
DO ESTADO DO PARANÁ

1ª Subdefensoria Pública-Geral



54. Em razão do cenário delineado, não se vislumbram óbices legais para a pretendida contratação, conforme as especificações constantes nestes autos.

55. Diante do exposto:

55.1. Autoriza-se a presente contratação por inexigibilidade de licitação – locação sob demanda do imóvel localizado na Avenida Gabriel de Lara, n. 332 / n. 444, Bairro João Gualberto, Paranaguá-PR, CEP 83203-550 –, nos termos do art. 74, inc. V, da Lei Federal n. 14.133/2021 e da Resolução DPG n. 313/2022, observadas as demais condições constantes nestes autos.

55.2. Expeça-se e publique-se o Termo de Inexigibilidade de Licitação.

55.3. Disponibilizem-se os documentos da fase interna no Portal da Transparência desta instituição.

55.4. Após, encaminhem-se os autos ao Departamento Financeiro para o prosseguimento do feito.

55.5. Por fim, ressalva-se a necessidade de divulgação no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), em atendimento ao art. 94 da Lei n. 14.133/2021.

Curitiba, 23 de agosto de 2023.

OLENKA LINS E SILVA MARTINS

1ª Subdefensora Pública-Geral do Estado do Paraná

DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO PARANÁ

Rua Mateus Leme, n. 1908 – Centro Cívico – Curitiba/PR. CEP 80.530-010. Telefone: (41) 3313-7300



ePROTOCOLO



Documento: **18.986.0854AutorizacaoInexigibilidadeLocacaosobdemandaParanagua.pdf**.

Assinatura Qualificada realizada por: **Olenka Lins e Silva Martins Rocha** em 23/08/2023 13:07.

Inserido ao protocolo **18.986.085-4** por: **Fabia Mariela de Biasi** em: 23/08/2023 13:03.



Documento assinado nos termos do Art. 38 do Decreto Estadual nº 7304/2021.

A autenticidade deste documento pode ser validada no endereço:
<https://www.eprotocolo.pr.gov.br/spiweb/validarDocumento> com o código:
5aa600da10899af0e566646f9197f14c.



8) Termo de inexigibilidade



DPE PR

DEFENSORIA PÚBLICA
DO ESTADO DO PARANÁ

1ª Subdefensoria Pública-Geral



INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO N. 015/2023
PROTOCOLO n. 18.986.085-4

OBJETO: Locação de imóvel para implementação da sede da Defensoria Pública do Estado do Paraná no município de Paranaguá-PR, conforme especificações constantes no Protocolo Administrativo n. 18.986.085-4.

CONTRATADO: EMPREENDIMENTO PARANAGUÁ BUSINESS CENTER SPE LTDA

Nome fantasia: ---

CNPJ: 26.157.525/0001-29

PREÇO: R\$ 1.387.585,04 (um milhão trezentos e oitenta e sete mil quinhentos e oitenta e cinco reais e quatro centavos)

ORÇAMENTO:

Dotação Orçamentária: 0760.03.061.43.6009 / 95 / 3.3 – Fundo da Defensoria Pública / Recursos de Outras Fontes / Outras Despesas Correntes

Fonte: 250 – Diretamente Arrecadados

Detalhamento da Despesa:

3.3.90.39.02 – Condomínios

3.3.90.39.10 – Locação de Imóveis/Pessoa Jurídica

3.3.90.39.92 – Tributos (IPTU)

JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO: Necessidade de espaço físico para a retomada dos atendimentos da Defensoria Pública do Estado do Paraná no município de Paranaguá com vistas ao cumprimento da missão institucional.

JUSTIFICATIVA DA INEXIGIBILIDADE: Inviabilidade de competição no caso de locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

FUNDAMENTO LEGAL: Art. 74, inc. V, da Lei n. 14.133/2021 e Resolução DPG n. 313/2022.

Curitiba, 23 de agosto de 2023.

OLENKA LINS E SILVA MARTINS

1ª Subdefensora Pública-Geral do Estado do Paraná

DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO PARANÁ

Rua Mateus Leme, nº 1908 – Centro Cívico – Curitiba/PR. CEP 80.530-010. Telefone: (41) 3313-7300



ePROTOCOLO



Documento: **Termodelnexistibilidade_015.2023_Ref_Processo_18.986.0854.pdf**.

Assinatura Qualificada realizada por: **Olenka Lins e Silva Martins Rocha** em 23/08/2023 13:07.

Inserido ao protocolo **18.986.085-4** por: **Fabia Mariela de Biasi** em: 23/08/2023 13:03.



Documento assinado nos termos do Art. 38 do Decreto Estadual nº 7304/2021.

A autenticidade deste documento pode ser validada no endereço:
<https://www.eprotocolo.pr.gov.br/spiweb/validarDocumento> com o código:
cdf757e68492575233056690cd911ea8.



DPE PR

DEFENSORIA PÚBLICA
DO ESTADO DO PARANÁ

1ª Subdefensoria Pública-Geral



**RETIFICAÇÃO DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO N. 015/2023
PROTOCOLO 18.986.085-4**

RETIFICA-SE E REPUBLICA-SE NA ÍNTEGRA O TERMO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO n. 015/2023, originalmente publicado na Edição n. 393 do Diário Oficial Eletrônico da Defensoria Pública do Estado do Paraná, ano 2, página 29, de 24 de agosto de 2023, por ter constado incorreção material relativa ao valor total estimado da inexigibilidade de licitação processada por meio do Protocolo n. 18.986.085-4.

**INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO N. 015/2023
PROTOCOLO n. 18.986.085-4**

OBJETO: Locação de imóvel para implementação da sede da Defensoria Pública do Estado do Paraná no município de Paranaguá-PR, conforme especificações constantes no Protocolo Administrativo n. 18.986.085-4.

CONTRATADO: EMPREENDIMENTO PARANAGUÁ BUSINESS CENTER SPE LTDA

Nome fantasia: ---

CNPJ: 26.157.525/0001-29

PREÇO: R\$ 8.606.422,90 (oito milhões seiscentos e seis mil quatrocentos e vinte e dois reais e noventa centavos)

ORÇAMENTO:

Dotação Orçamentária: 0760.03.061.43.6009 / 95 / 3.3 – Fundo da Defensoria Pública / Recursos de Outras Fontes / Outras Despesas Correntes

Fonte: 250 – Diretamente Arrecadados

Detalhamento da Despesa:

3.3.90.39.02 – Condomínios

3.3.90.39.10 – Locação de Imóveis/Pessoa Jurídica

3.3.90.39.92 – Tributos (IPTU)

JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO: Necessidade de espaço físico para a retomada dos atendimentos da Defensoria Pública do Estado do Paraná no município de Paranaguá com vistas ao cumprimento da missão institucional.

JUSTIFICATIVA DA INEXIGIBILIDADE: Inviabilidade de competição no caso de locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

FUNDAMENTO LEGAL: Art. 74, inc. V, da Lei n. 14.133/2021 e Resolução DPG n. 313/2022.

Curitiba, 24 de agosto de 2023.

OLENKA LINS E SILVA MARTINS

1ª Subdefensora Pública-Geral do Estado do Paraná

DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO PARANÁ

Rua Mateus Leme, nº 1908 – Centro Cívico – Curitiba/PR. CEP 80.530-010. Telefone: (41) 3313-7300



ePROCOLO



Documento: **RETIFICACAODOtermodelnexigibilidade_015.2023_Ref_Processo_18.986.0854.pdf**.

Assinatura Qualificada realizada por: **Olenka Lins e Silva Martins Rocha** em 24/08/2023 15:41.

Inserido ao protocolo **18.986.085-4** por: **Fabia Mariela de Biasi** em: 24/08/2023 15:20.



Documento assinado nos termos do Art. 38 do Decreto Estadual nº 7304/2021.

A autenticidade deste documento pode ser validada no endereço:
<https://www.eprotocolo.pr.gov.br/spiweb/validarDocumento> com o código:
2ec5d9e3ee38b36d7e0cc73e57938a89.