



## **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 018/2023**

### **PROTOCOLO Nº 19.341.936-4**

### **DOCUMENTOS DA FASE INTERNA**

#### **SUMÁRIO**

- 1) Solicitação de contratação e justificativa (fls. 2-6);
- 2) Estudo Técnico Preliminar (fls. 37-58);
- 3) Termo de Referência (fls. 63-79);
- 4) Pesquisa de preços (fls. 221-259);
- 5) Declaração de existência de dotação orçamentária (fls. 358-359);
- 6) Parecer Jurídico (fls. 363-367);
- 7) Decisão de mérito (fls. 379-387);
- 8) Termo de inexigibilidade (fls. 388).



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

---

# 1) Solicitação de contratação e justificativa

**DESPACHO**

REFERÊNCIA: P. 19.341.936-4

Curitiba, 11 de agosto de 2022

À Coordenadoria – Geral de Administração

**Assunto: Locação de imóvel na cidade de Campo Mourão**

**Senhor Coordenador,**

1. Considerando a necessidade de instruir os procedimentos de locação de imóveis de forma a proporcionar o pleno entendimento entre os setores internos, e garantir maior nitidez às informações e etapas do processo;
2. Considerando que o protocolado de nº 16.261.674-9, no qual se iniciaram as tratativas, ainda no ano de 2019, para locação de um novo imóvel para sediar a Defensoria Pública do Estado do Paraná na cidade de Campo Mourão, contém demasiadas informações e documentações, referentes a negociações anteriores que restaram infrutíferas, e que podem acabar por confundir os agentes públicos ao decorrer do desenvolvimento dos autos;
3. Considerando diretrizes e orientações apresentadas pela Coordenadoria – Geral de Administração à Gestão de Engenharia, via aplicativo de mensagens instantâneas;
4. Realiza-se a abertura de novo protocolado, procedendo-se o apensamento do processo de origem (nº 16.261.674-9) a este, e a inclusão do Estudo Técnico Preliminar (ETP) <sup>1</sup>do objeto.
5. Deste modo, restituem-se os autos à Coordenadoria Geral de Administração (CGA), para nova análise e demais providências cabíveis.

Atenciosamente,

**Jeniffer dos Santos Baptista**

Supervisora - Departamento de Infraestrutura e Materiais

<sup>1</sup> Juntado no campo “Anexos” do sistema eProtocolo Digital, em 11/08/22, às 15h20, por Rossana Aparecida Liberato Lessa

---

**Rossana Aparecida Liberato Lessa**  
Engenheira Civil  
Departamento de Infraestrutura e Materiais

Documento: **DespachoCGAP.19.341.9364LocacaodeimovelemCampoMourao.pdf**.

Assinatura Qualificada realizada por: **Rossana Aparecida Liberato** em 11/08/2022 15:24, **Jeniffer dos Santos** em 11/08/2022 16:13.

Inserido ao protocolo **19.341.936-4** por: **Rossana Aparecida Liberato** em: 11/08/2022 15:19.



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:  
**55973b80fd489e7ad4f1d1710c2f0738**.



## DESPACHO

REFERÊNCIA: P. 19.341.936-4.

Curitiba, 21 de novembro de 2022.

Para: Departamento de Infraestrutura e Materiais – DIM.

**Assunto: Locação de imóvel em Campo Mourão.**

**Sra. Supervisora,**

1. Trata-se de processo que visa a locação de imóvel para a Defensoria Pública do Estado do Paraná (DPE/PR) em Campo Mourão.
2. Os autos vieram à Coordenadoria-Geral de Administração (CGA) para análise do Estudo Técnico Preliminar<sup>1</sup> elaborado pelo Departamento de Infraestrutura e Materiais (DIM).
3. Tendo em vista a contemporaneidade da remessa dos autos em relação à regulamentação da Lei Federal n.º 14.133/2021 no âmbito da DPE/PR, estes permaneceram sobrestados até a definição da forma como as novas contratações de imóveis deveriam ser instruídas. Dessa maneira, considerando a publicação da Resolução DPG n.º 313/2022, retoma-se a presente análise.
4. Nesse sentido, depreende-se suprimidas etapas anteriores à elaboração do ETP. Em cotejo entre a instrução dada até aqui e o novo regramento das locações institucionais, nota-se que os autos foram instaurados pelo DIM, em face do desfecho na tentativa de locação realizada no Processo Administrativo n.º 16.261.674-9, no qual constam os fundamentos para a busca de imóvel no município. A bem da devida formalidade e eficiência processual, reapresentam-se, aqui, as informações necessárias ao cumprimento dos incisos I, II, III e V do art. 5º do Regulamento.
5. Assim, a presente contratação se justifica na necessidade de qualificação do ambiente de trabalho em Campo Mourão. Desde o início das atividades institucionais no município, a DPE/PR se vale de imóvel cedido pelo Poder Executivo local, que carece de uma série de requisitos básicos para a boa atuação, podendo-se citar a ausência de banheiro no imóvel. Nesse sentido, a persecução de um novo local de trabalho visa ampliar a qualidade para o público interno, de forma a refletir na qualidade do serviço prestado à

<sup>1</sup> Juntado no campo “Anexos” do sistema eProtocolo Digital, em 11/08/2022, às 15h21min, por Rossana A. Liberato.



população local. Além, deve-se contextualizar a necessária majoração dos postos de trabalho, de forma a viabilizar o integral atendimento das demandas da Comarca. Por fim, diante da afirmação legislativa ao processo de regionalização institucional, conforme Lei Complementar n.º 248/2022, Campo Mourão se tornou o décimo primeiro Núcleo Regional de Atendimento, e, assim, referência para a futura expansão da DPE/PR na região.

- Na esteira, verifica-se necessário retificar o quantitativo de pessoal que atuará no local, uma vez que o inciso IV do art. 5º requer projeção ao longo da vigência do contrato. Nesse diapasão, entende-se que o planejamento de ocupação de um imóvel para promoção das atividades institucionais, sobretudo de atendimento ao público, deve se fundar no prazo mais longínquo possível. Isso porque alterações rotineiras do local de atendimento são onerosas do ponto de vista administrativo e orçamentário, dada a necessidade de desmobilização de recursos e sua reaplicação. Ainda, a itinerância daquilo que deve ser um posto fixo gera dificuldades ao estabelecimento institucional como instrumento público de acesso à justiça. Por conseguinte, uma vez que o prazo máximo para locação de imóvel é de 60 (sessenta) meses, conforme art. 3º, §2º, é necessário projetar o quantitativo de pessoal à máxima ocupação nesse período, conforme quadro retificado, abaixo:

CARGO	QTD
Defensoras(es) públicas(os)	4
Servidoras(es) públicas(os)	8
Estagiárias(os)	16
Voluntárias(os)	4
<b>TOTAL DE PESSOAS</b>	<b>32</b>

- Em relação aos postos de trabalho necessários à absorção de toda a equipe de trabalho prevista, mantem-se posição de que as vagas de estágio, assim como as de trabalho voluntário, sejam ocupadas em regime de turno e contraturno. Dessa forma, para atendimento desse grupo de pessoas, serão necessários 10 (dez) postos de trabalho, quais se somarão aos outros 11 (onze) postos previstos para os demais cargos, **totalizando 22 (vinte e dois) postos de trabalho** para a acomodação ao longo de 60 (sessenta) meses.
- Com base nessa alteração, deverá ser revisada a área total do imóvel, com forme art. 5º, VI. Em relação ao inciso VII, entende-se pela estipulação de, ao menos, duas vagas de



- garagem disponíveis, sendo uma para ao veículo institucional que deverá aparelhar a unidade, sendo a segunda vaga para possível expansão do quantitativo de veículos da Regional, bem como vaga para visitantes internos e externos. Por fim, caberá ao DIM verificar a necessidade de indicação de outros componentes, conforme incisos VIII e IX.
9. Para sequenciamento dos autos, o regulamento requer, conforme art. 2º, incisos I e II, respectivamente, certificar a inexistência de imóvel no acervo patrimonial da DPE/PR ou imóvel público de domínio do Estado do Paraná ou do município de Campo Mourão que possa vir a atender a presente demanda.
  10. Logo, caberá ao DIM apresentar:
    - 10.1. Programa de necessidades, contendo a metragem quadrada necessária à alocação da equipe de trabalho em imóvel de Campo Mourão; e
    - 10.2. Certidão de inexistência de imóvel no acervo patrimonial da DPE/PR.
  11. Após, os autos deverão seguir à Primeira Subdefensoria Pública-Geral do Estado (1aSub) para que, nos termos do art. 6º, seja verificada a existência de imóvel público disponível para o atendimento da presente demanda.
  12. Após, retornar para demais sequenciamentos.
  13. **Tramitar com prioridade.**

Atenciosamente,

MATHIAS LOCH  
Coordenador-Geral de Administração



ePROTOCOLO



Documento: **19.341.9364DIMDIMLocacaodeimovelemCampoMourao.pdf**.

Assinatura Qualificada realizada por: **Mathias Loch** em 21/11/2022 15:06.

Inserido ao protocolo **19.341.936-4** por: **Mathias Loch** em: 21/11/2022 15:04.



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:

**edb302a4b788343786919ddafa16fd21**.



## 2) Estudo Técnico Preliminar

# ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

## LOCAÇÃO DE IMÓVEL EM CAMPO MOURÃO

PROCESSO nº 19.341.936-4

DEPARTAMENTO DE INFRAESTRUTURA E MATERIAIS  
CURITIBA, FEV/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 Campo Mourão, 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 Campo Mourão.

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 estabelecidos pela Defensoria Pública do Estado do Paraná.

Fora informado o quantitativo de postos de trabalho necessários para atender a sede, sendo 4 (quatro) defensores públicos, 8 (oito) servidores públicos, 16 (dezesseis) estagiários e 4 (quatro) voluntários, que atuarão em regime de turno e contraturno, totalizando a necessidade de 22 (vinte 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 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 Campo Mourão;

4.2.2. Atendimento aos assistidos no município de Campo Mourão;

#### 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.

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.

Conforme instruído em despacho retro constante neste processo, tem-se a definição de locação de imóvel para sediar a DPE/PR em Campo Mourão, cabendo ao locador o compromisso de ajustar o imóvel às condições estabelecidas nesta especificação técnica, de forma que demais adequações necessárias sejam realizadas exclusivamente pela Defensoria Pública do Estado do Paraná, como adequações eletro-lógicas, climatização, cortinas, entre outras.

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, acrescendo 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 451,10 m<sup>2</sup>.

## **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 (m2)	VALOR DE LOCAÇÃO MENSAL (R\$)	VALOR DE LOCAÇÃO/ m² (R\$)
<a href="https://pr.olx.com.br/regiao-de-maringa/comercio-e-industria/alugo-barracao-400m2-centro-de-campo-mourao-pr-1121136807">https://pr.olx.com.br/regiao-de-maringa/comercio-e-industria/alugo-barracao-400m2-centro-de-campo-mourao-pr-1121136807</a>	Centro, Campo Mourão/PR	400,00	3.000,00	7,50
<a href="https://pr.olx.com.br/regiao-de-maringa/comercio-e-industria/salao-comercial-novo-centro-de-campo-mourao-1120290485">https://pr.olx.com.br/regiao-de-maringa/comercio-e-industria/salao-comercial-novo-centro-de-campo-mourao-1120290485</a>	Centro, Campo Mourão/PR	90,00	1.600,00	17,78
<a href="https://pr.olx.com.br/regiao-de-maringa/comercio-e-industria/cesar-dallabrida-aluga-sala-comercial-no-centro-de-campo-mourao-1117691169">https://pr.olx.com.br/regiao-de-maringa/comercio-e-industria/cesar-dallabrida-aluga-sala-comercial-no-centro-de-campo-mourao-1117691169</a>	Centro, Campo Mourão/PR	107,00	3.500,00	32,71
<a href="https://www.tapowik.com.br/propriedade.php?id=CSA0018">https://www.tapowik.com.br/propriedade.php?id=CSA0018</a>	Centro, Campo Mourão/PR	184,53	3.500,00	18,97
<a href="https://www.tapowik.com.br/propriedade.php?id=CSA0055">https://www.tapowik.com.br/propriedade.php?id=CSA0055</a>	Centro, Campo Mourão/PR	225,00	5.000,00	22,22
<a href="https://imoveisglobal.com.br/Sala_Comercial_em_Campo_Mourao/Imovel_para_alugar_Sala_Comercial_para_alugar_60m2_AD2342105.html">https://imoveisglobal.com.br/Sala_Comercial_em_Campo_Mourao/Imovel_para_alugar_Sala_Comercial_para_alugar_60m2_AD2342105.html</a>	Centro, Campo Mourão/PR	60,00	1.750,00	29,17
<b>VALOR DE LOCAÇÃO</b>	<b>MÉDIA</b>	451,10	<b>9.649,03</b>	21,39

IMÓVEIS COMERCIAIS PARA VENDA				
LINK	ENDEREÇO	ÁREA (m <sup>2</sup> )	VALOR DE VENDA (R\$)	VALOR DE VENDA/m <sup>2</sup> (R\$)
<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-com-escritorio-centro-campo-mourao-pr-306m2-id-2570407119/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-com-escritorio-centro-campo-mourao-pr-306m2-id-2570407119/</a>	Centro, Campo Mourão/PR	306,00	1.150.000,00	3.758,17
<a href="https://www.tapowik.com.br/propriedade.php?id=CBA0039">https://www.tapowik.com.br/propriedade.php?id=CBA0039</a>	Jardim Aurora, Campo Mourão/PR	148,38	600.000,00	4.043,67
<a href="https://www.tapowik.com.br/propriedade.php?id=CCA0060">https://www.tapowik.com.br/propriedade.php?id=CCA0060</a>	Jardim Izabel, Campo Mourão/PR	209,00	450.000,00	2.153,11
<a href="https://www.tapowik.com.br/propriedade.php?id=CBA0002">https://www.tapowik.com.br/propriedade.php?id=CBA0002</a>	Flora III, Campo Mourão/PR	281,22	900.000,00	3.200,34
<b>VALOR DE VENDA</b>	<b>MÉDIA</b>	451,10	<b>1.483.586,70</b>	3.288,82

Tendo em vista a pesquisa realizada, a locação de um imóvel com a área de 451,10m<sup>2</sup> sem adequações custaria R\$9.649,03/mês, enquanto a locação de um imóvel no modelo de reforma encomendada, seria limitado a R\$ 14.835,87/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 Campo Mourão, 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, devendo ser avaliado economicamente e outras considerações que couberem pelos demais setores envolvidos nesta Defensoria.

## 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 Campo Mourão.

### 2. JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

2.1. 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 Campo Mourão.

### 3. ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO

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

3.2. A edificação deverá estar em um raio aproximado de 3 (três) 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 10m<sup>2</sup>;
- (ii) 1 (um) almoxarifado com área mínima de 10m<sup>2</sup>;
- (iii) 4 (quatro) gabinetes com área mínima de 15m<sup>2</sup> cada;

- (iv) 1 (uma) recepção para atendimento inicial com área mínima de 40m<sup>2</sup>;
- (v) 1 (uma) sala de atendimento para 18 (dezoito) postos de trabalho com área mínima de 126m<sup>2</sup>;
- (vi) 1 (uma) sala de atendimento reservado com área mínima de 10m<sup>2</sup> cada (se *drywall*, necessário isolamento acústico);
- (vii) 1 (uma) sala de reunião para 6 (seis) pessoas, com área mínima de 15 m<sup>2</sup> cada;
- (viii) 1 (uma) sala de terceirizados com área mínima de 10m<sup>2</sup>;
- (ix) 1 (uma) copa/refeitório com área de 10m<sup>2</sup>;
- (x) 1 (um) fraldário com área mínima de 7m<sup>2</sup>;
  - a. Deve possuir pia para banho e bancada para troca de fraldas.
- (xi) 1 (uma) área de serviço com área mínima de 7m<sup>2</sup>;
  - a. Deve possuir tanque.
- (xii) 1 (um) banheiro PNE com área mínima de 3,40m<sup>2</sup>;
- (xiii) 2 (dois) banheiros femininos com área mínima de 3,40m<sup>2</sup> cada;
- (xiv) 2 (dois) banheiros masculinos com área mínima de 3,40m<sup>2</sup> 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) Preferencialmente 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. Se o imóvel não dispuser de climatização, a Defensoria Pública instalará os equipamentos por sua conta;
- (iv) Estrutura elétrica e lógica necessária para atender as especificações deste documento;

- (v) Preferencialmente, persianas do tipo rolo em todas as janelas e/ou peles de vidro; Se o imóvel não dispuser de persianas, a Defensoria Pública instalará os equipamentos por sua conta;
- (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. Infraestrutura eletro-lógica:<sup>1</sup>

3.8.1. 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.

3.8.2. Devem ser dispostos na sala de atendimento com 12 (doze) 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.

---

<sup>1</sup> O imóvel deverá, preferencialmente, contar com a infraestrutura eletro-lógica discriminada. Foram listadas as características desejadas com fito em balizar a escolha dos imóveis, porém, caso o imóvel não disponha de todas as características, caberá à Defensoria Pública realizar as adequações necessárias para atendimento integral das especificações técnicas requisitadas.

- 3.8.3. 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;
- 3.8.4. 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.
- 3.8.5. 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 a 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.

- 3.8.6. O espaço destinado para atendimento reservado deve possuir, no mínimo, 3 (três) pontos elétricos e 2 (dois) pontos lógicos para uma estação de trabalho;
- 3.9. 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;
- 3.10. 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 Campo Mourão, assim como da Norma de acessibilidade, NBR 9050;
- 3.11. Existindo rampas no edifício, as mesmas devem atender aos parâmetros de acessibilidade estipulados pela NBR 9050.
- 3.12. 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;
- 3.13. Os ambientes recepção/atendimento inicial, fraldário e brinquedoteca deverão possuir fácil circulação entre si, bem como com os banheiros feminino e masculino.

- 3.14. 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 <sup>2</sup> )
Sala de telecomunicações (rack)	10,00
Almoxarifado	10,00
7 Gabinetes para defensor	4 x 15,00 = 60,00
Recepção	40,00
Sala de atendimento	126,00
Atendimento reservado	10,00
Sala de reuniões	15,00
Sala para terceirizados	10,00
Copa/refeitório	10,00
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	347,00
<b>TOTAL + 30% CIRCULAÇÃO</b>	<b>451,10</b>

- 3.14.1. Com base no quadro acima, estipula-se que o imóvel tenha no em torno de 451,10m<sup>2</sup>.
- 3.15. O imóvel deve estar ausente de trincas ou fissuras que comprometam ou venham a comprometer a segurança da estrutura;
- 3.16. 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.

#### **4. DO VALOR ESTIMADO DA CONTRATAÇÃO**

- 4.1.O valor estimado para a contratação, conforme Estudo Técnico Preliminar, é de R\$ 14.835,87 (quatorze mil, oitocentos e trinta e cinco reais e oitenta e sete 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.Pelo objeto desta contratação tratar-se de serviço de natureza continuada, sugere-se a estipulação do prazo de vigência de 60 (sessenta) meses. Com o intuito de ser atribuído um prazo maior, é recomendado que seja inserida cláusula contratual prevendo a rescisão contratual em um prazo específico, a ser definido pelo departamento competente.

#### **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, cabendo ao locador o compromisso de ajustar o imóvel às condições estabelecidas, de forma que demais adequações necessárias sejam realizadas exclusivamente pela Defensoria Pública do Estado do Paraná, como adequações eletro-lógicas, climatização, cortinas, entre outras que se façam necessárias.

ROSSANA APARECIDA LIBERATO LESSA

**Engenheira Civil**

**Departamento de Infraestrutura e Materiais**



ePROTOCOLO



Documento: **ETPLocacaodeimovelemCampoMourao01.02.23.pdf**.

Assinatura Qualificada realizada por: **Rossana Aparecida Liberato Lessa** em 07/02/2023 10:58.

Inserido ao protocolo **19.341.936-4** por: **Rossana Aparecida Liberato** em: 07/02/2023 10:58.



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:  
**ecd31125ecf47793a146146fdbfd3c5c**.



## **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 Campo Mourão-PR.

### 2. DO DETALHAMENTO DO OBJETO

2.1. Locação de imóvel para sediar a Defensoria Pública do Estado do Paraná na cidade de Campo Mourão-PR, com pelo menos 451,10 m<sup>2</sup> 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 Campo Mourão;

2.3. A edificação deverá estar em um raio aproximado de 3 (três) 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 10m<sup>2</sup>;

2.4.2. 1 (um) almoxarifado com área mínima de 10m<sup>2</sup>;

2.4.3. 4 (quatro) gabinetes com área mínima de 15m<sup>2</sup> cada;

2.4.4. 1 (uma) recepção para atendimento inicial com área mínima de 40m<sup>2</sup>;

2.4.5. 1 (uma) sala de atendimento para 18 (dezoito) postos de trabalho com área mínima de 126m<sup>2</sup>;

2.4.6. 1 (uma) sala de atendimento reservado com área mínima de 10m<sup>2</sup> cada (se drywall, necessário isolamento acústico);

2.4.7. 1 (uma) sala de reunião para 6 (seis) pessoas, com área mínima de 15 m<sup>2</sup> cada;

2.4.8. 1 (uma) sala de terceirizados com área mínima de 10m<sup>2</sup>;

2.4.9. 1 (uma) copa/refeitório com área de 10m<sup>2</sup>;

2.4.10. 1 (um) fraldário com área mínima de 7m<sup>2</sup>;

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 7m<sup>2</sup>;

2.4.11.1. Deve possuir tanque.

2.4.12. 1 (um) banheiro PNE com área mínima de 3,40m<sup>2</sup>;

2.4.13. 2 (dois) banheiros femininos com área mínima de 3,40m<sup>2</sup> cada;

2.4.14. 2 (dois) banheiros masculinos com área mínima de 3,40m<sup>2</sup> 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. Preferencialmente 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. Se o imóvel não dispuser de climatização, a Defensoria Pública instalará os equipamentos por sua conta;
  - 2.5.4. Estrutura elétrica e lógica necessária para atender as especificações deste documento;
  - 2.5.5. Preferencialmente, persianas do tipo rolo em todas as janelas e/ou peles de vidro; Se o imóvel não dispuser de persianas, a Defensoria Pública instalará os equipamentos por sua conta;
  - 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. Infraestrutura eletro-lógica:1

2.9.1. 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.

2.9.2. Devem ser dispostos na sala de atendimento com 12 (doze) 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.

2.9.3. 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;

2.9.4. 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

---

<sup>1</sup> O imóvel deverá, preferencialmente, contar com a infraestrutura eletro-lógica discriminada. Foram listadas as características desejadas com fito em balizar a escolha dos imóveis, porém, caso o imóvel não disponha de todas as características, caberá à Defensoria Pública realizar as adequações necessárias para atendimento integral das especificações técnicas requisitadas.



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.

2.9.5. 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 a 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.

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

2.10. 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;

- 2.11. 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 Campo Mourão, assim como da Norma de acessibilidade, NBR 9050;
- 2.12. Existindo rampas no edifício, as mesmas devem atender aos parâmetros de acessibilidade estipulados pela NBR 9050.
- 2.13. 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;
- 2.14. Os ambientes recepção/atendimento inicial, fraldário e brinquedoteca deverão possuir fácil circulação entre si, bem como com os banheiros feminino e masculino.
- 2.15. 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**

<b>QUADRO REFERENCIAL DE ÁREAS</b>	
<b>Ambiente</b>	<b>Área (m<sup>2</sup>)</b>
Sala de telecomunicações (rack)	10,00
Almoxarifado	10,00
7 Gabinetes para defensor	4 x 15,00 = 60,00
Recepção	40,00
Sala de atendimento	126,00
Atendimento reservado	10,00
Sala de reuniões	15,00
Sala para terceirizados	10,00
Copa/refeitório	10,00
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	347,00
<b>TOTAL + 30% CIRCULAÇÃO</b>	<b>451,10</b>

2.15.1. Com base no quadro acima, estipula-se que o imóvel tenha no em torno de 451,10m<sup>2</sup>.

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

2.17. 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.

### 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 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 Campo Mourão.

### 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](mailto: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 rescindir 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 anotará 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, 15 de fevereiro de 2023.

Gestão de Contratações

Departamento de Compras e Aquisições



ePROCOLO



Documento: **TermodeReferenciaCampoMourao.pdf**.

Assinatura Qualificada realizada por: **Gabriel Elias da Silva** em 17/02/2023 13:40, **Bruno Campos Faria** em 17/02/2023 15:08.

Inserido ao protocolo **19.341.936-4** por: **Gabriel Elias da Silva** em: 17/02/2023 13:38.



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:  
**cbcdac8ffad10ad5ab071122c7c31284**.



## 4) Pesquisa de preços



**DESPACHO**

Curitiba, data da assinatura digital.

REFERÊNCIA: P. 19.341.936-4

Para: Departamento de Contratos

**Assunto: Confirmação da Proposta de Locação de Imóvel em Campo Mourão-PR e Pesquisa de Mercado.**

**Sr. Supervisor,**

1. Trata-se de procedimento instaurado pela Coordenadoria-Geral de Administração (CGA) para fins de implantar uma unidade exclusiva da Defensoria Pública do Estado do Paraná (DPE-PR) em Campo Mourão-PR.
2. De acordo com o Laudo<sup>1</sup> emitido pelo Departamento de Infraestrutura e Materiais (DIM), foram identificados 03 (três) imóveis disponíveis, localizados no município de Campo Mourão, para os quais o potencial de servir a Defensoria Pública do Estado do Paraná levou a realização de visitas pela Gestão de Engenharia (DIM), bem como pela Coordenadoria-Geral de Administração (CGA), que por meio delas, puderam através dos relatórios presentes nos mov. 42 e 43, emitir seus pareceres e indicar o imóvel objeto desta contratação.
3. Após a análise de viabilidade pela Gestão de Engenharia e subsequente aprofundamento pela Coordenadoria-Geral de Administração, indicou-se que o imóvel sediado a Rua Santa Cruz, nº 923, Centro, é aquele que reúne as condições necessárias para sediar a DPE/PR em Campo Mourão-PR<sup>2</sup>.
4. Efetuou-se então, a atualização da proposta do locador conforme layout elaborado pela Gestão de Engenharia e, em ato contínuo, observando que a definição do imóvel a ser locado é de competência da 1ª Subdefensoria, este Departamento de Compras e Aquisições efetuou a necessária pesquisa com os seguintes métodos e objetivos:
  - 4.1. Realizar a pesquisa comparativa de mercado, utilizando de base a mais ampla quantidade de fontes, para deste modo, identificar o valor efetivamente praticado pelo mercado, resultado compreendido como a média dos valores ofertados por meio da

<sup>1</sup> Fls. 103 do corrente procedimento.

<sup>2</sup> Item 17, fls. 135 do Despacho da Coordenadoria-Geral de Administração.



mídia especializada para venda e locação, preços públicos praticados para locação e índice de preços de imóveis residenciais e comerciais de abrangência nacional (FipeZAP)<sup>3</sup>, calculado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas – (FIPE) no período de Agosto de 2023, para desta forma compor o cálculo da média dos valores de mercado para a região de Campo Mourão-PR.

4.2. Efetuar a correspondente análise específica dos valores apresentados pelo promitente locador, visando identificar e estimar a composição do preço final após negociação.

4.3. De modo complementar, expor os motivos que resultaram na retificação dos valores estimados no Estudo Técnico Preliminar considerando o modelo de contratação escolhido, Locação Sob Demanda<sup>4</sup> e os valores de mercado obtidos nesta pesquisa.

## 5. Da Análise Mercadológica dos valores de Locação de Imóvel

5.1. Para fins de aferição do valor de mercado para locação de imóveis na região de Campo Mourão-PR, foram consultados os diversos sítios eletrônicos disponibilizados pela mídia especializada, buscando por imóveis comerciais, cujas características se assemelhem, ainda que em parte, àquele indicado pela Coordenadoria-Geral de Administração para sediar a unidade da DPE/PR em Campo Mourão.

5.2. Por meio desta pesquisa, pode-se relacionar 09 (nove) imóveis, pelos quais identificou-se o que segue:

### QUADRO DE IMÓVEIS DISPONÍVEIS POR MEIO DE MÍDIA ESPECIALIZADA<sup>5</sup>

ENDEREÇO	Área m <sup>2</sup>	Valor	Valor/m <sup>2</sup>
RUA FRANCISCO ALBUQUERQUE 415	140	R\$ 3.200,00	R\$ 22,86
AVENIDA CAPITÃO ÍNDIO BANDEIRA, 701	160	R\$ 4.000,00	R\$ 25,00
AVENIDA CAPITÃO ÍNDIO BANDEIRA, CENTRO, CAMPO MOURÃO - PR	43	R\$ 900,00	R\$ 20,93
RUA SANTA CRUZ, 903, CENTRO CAMPO MOURÃO-PR	340	R\$ 15.000,00	R\$ 44,12
AV. ARMELINDO TROMBINI, RESIDENCIAL ILHA BELA, CAMPO MOURÃO-PR	40	R\$ 1.200,00	R\$ 30,00
RUA SÃO JOSEFAT, 1278	70	R\$ 2.200,00	R\$ 31,43
AV. MANOEL MENDES DE CAMARGO, 393 - CENTRO, CAMPO MOURÃO - PR	90	R\$ 2.300,00	R\$ 25,56
AV. MANOEL MENDES DE CAMARGO, 375	240	R\$ 7.000,00	R\$ 29,17
RUA MATO GROSSO, 1983, CENTRO, CAMPO MOURÃO-PR	225	R\$ 5.000,00	R\$ 22,22
<b>VALOR MÉDIO DE LOCAÇÃO /M<sup>2</sup></b>			<b>R\$ 27,92</b>

<sup>3</sup> <https://downloads.fipe.org.br/indices/fipezap/metodologia/indice-fipezap-metodologia-2019.pdf>

<sup>4</sup> Capítulo II, Resolução DPG nº 313, de 11/2022.

<sup>5</sup> Os anúncios citados no “Quadro de imóveis” referenciado encontram-se presentes no correr deste procedimento e foram acessados por último em 05 de setembro de 2023.



5.2.1. Após a consolidação dos valores verificados por meio da pesquisa, **foi possível verificar que o município de Campo Mourão remunera em média o valor de R\$ 27,92 (vinte e sete reais e noventa e dois centavos) por metro quadrado para imóveis comerciais.** 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 anúncios 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 sua serventia à Defensoria Pública no município, ou composição do preço médio por metro quadrado para este comparativo.

5.2.2. Para fins de composição deste valor médio, bem como identificação do padrão de valores praticados junto a administração pública no município, obteve-se por meio dos portais da transparência os contratos de locação de imóveis no município de Campo Mourão-PR, por meio destes documentos, foi possível verificar os seguintes valores:

**QUADRO DE VALORES<sup>6</sup> - LOCAÇÃO DE IMÓVEIS PARA A ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA**

CONTRATO	Endereço	Área M <sup>2</sup>	Valor	Valor/m <sup>2</sup>
ESTADO DO PARANÁ (NÚCLEO REGIONAL DE EDUCAÇÃO DE CAMPO MOURÃO)	Rua Brasil nº 1959, Campo Mourão PR	1408,19	R\$ 30.544,05	R\$ 21,69
ESTADO DO PARANÁ (SECRETARIA DE ESTADO DA JUSTIÇA FAMÍLIA E TRABALHO)	Avenida Irmãos Pereira, 1451, Campo Mourão-PR	252,32	R\$ 8.183,81	R\$ 32,43
MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL (PROCURADORIA DA REPÚBLICA)	Avenida Manoel Mendes de Camargo, 1115, Centro, Campo Mourão-PR	451	R\$ 17.000,00	R\$ 37,69
TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL 4ª REGIÃO (JUSTIÇA FEDERAL DO PARANÁ)	Avenida Irmãos Pereira, 1390, Campo Mourão-PR	1612	R\$ 27.459,38	R\$ 17,03
<b>VALOR MÉDIO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS PARA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA /M<sup>2</sup></b>				<b>R\$ 27,21</b>

5.2.3. Consolidados os valores de locação, foi possível aferir o que segue:

**VALORES DE LOCAÇÃO CONSOLIDADOS**

FONTE	Valor/m <sup>2</sup>
VALORES DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL – MÍDIA ESPECIALIZADA	R\$ 27,92
VALORES DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL – ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA	R\$ 27,21

<sup>6</sup> As informações descritas nos “Quadro de valores” podem ser aferidos por meio dos contratos presentes no corpo deste procedimento.



**DPE** PR

DEFENSORIA PÚBLICA  
DO ESTADO DO PARANÁ

Departamento de Compras e Aquisições



---

VALOR MÉDIO DAS LOCAÇÕES DE IMÓVEIS EM FRANCISCO BELTRÃO /M<sup>2</sup> | R\$ 27,56

5.2.4. Portanto, através das informações ora obtidas, conclui-se que, **segundo os valores praticados pelo mercado de Locação de Imóveis em Campo Mourão-PR, remunera-se em média o valor de R\$ 27,56 (vinte e sete reais e cinquenta e seis centavos) o metro quadrado.**

5.2.5. No entanto, destaca-se que **os valores acima elencados**, anúncios utilizados, bem como os contratos considerados para fins de composição de cálculo do valor médio **dizem respeito a locação de imóveis no estado em que se encontram**, aos quais se remunera única e exclusivamente o custo pelo uso e gozo destes imóveis, sem qualquer adequação por parte do locador no que tange a necessidade destes imóveis servirem a vocação da instituição que os contrata, salvo exceção do contrato em nome do Ministério Público Federal (Procuradoria da República), que remunera aproximadamente **R\$37,69 por metro quadrado** e o qual trata-se de contrato de Locação sob Medida (*built to suit*). Tal ponto possui grande relevância quando se analisa os valores médios de locação de imóveis “crus”, quando comparados a locação sob demanda ou como nomeado pelo nicho de mercado o “*Contrato Built to Suit*”. Sendo, dessa forma, o modelo de contrato que mais se assemelha ao pretendido por esta Defensoria Pública.

### 5.3. Da Análise Mercadológica dos valores de Venda de Imóveis em Campo Mourão:

5.3.1. Ainda que o objetivo desta contratação seja a Locação de Imóvel, em observância ao que dispõe o § 2º do Art. 23 da Resolução DPG nº 313 de 2022, se faz necessária a análise comparativa dos valores encontrados para venda de imóveis em Campo Mourão-PR, de modo que fosse possível uma redução dos valores propostos pelo locador, comparativamente a um valor teto estimado para essa locação, o qual deverá limitar-se em até 1% do estimado para venda do bem a ser locado. Para tanto, realizou-se a pesquisa a seguir para obtenção dos valores de venda dos imóveis anunciados no município.

5.3.2. **Acrescenta-se que tal pesquisa não se configura como Laudo de Avaliação de Valor do Imóvel, visto que tal Laudo deve ser emitido exclusivamente por profissional especializado nos ramos de Engenharia, Arquitetura ou Corretagem de imóveis, conforme normas da ABNT e resoluções do COFECL.**



5.3.3. **Neste sentido, esta pesquisa tem como fim servir apenas como uma possível base comparativa, para auxiliar este DCA na redução dos valores propostos pelo promitente locador, no ato da negociação dos preços.**

5.3.4. De tal modo, após consulta aos anúncios disponíveis por meio das mídias especializadas de venda de bens imóveis, foi possível identificar aqueles disponíveis à venda em Campo Mourão, dentre os quais, reservou-se 09 (nove) empreendimentos cujas características mais se assemelham, ao menos em parte, ao imóvel objeto desta contratação, visando assim, obter-se os valores mais fidedignos, saneando-se àqueles cuja forma ou padrão construtivo representassem fator impeditivo a vocação de servir de Sede à Defensoria Pública do Estado do Paraná.

5.3.5. Neste sentido, foi possível identificar os imóveis e valores abaixo relacionados:

**QUADRO DE VALORES DE IMÓVEIS A VENDA EM CAMPO MOURÃO<sup>7</sup>**

IMOBILIÁRIA	Fonte	Endereço	Área M <sup>2</sup>	Valor	Valor/m <sup>2</sup>
TAPOWIK	<a href="https://www.ta-powik.com.br/propriedade.php?id=CLO0047">https://www.ta-powik.com.br/propriedade.php?id=CLO0047</a>	Avenida Afonso Botelho, 876	200	R\$ 1.000.000,00	R\$ 5.000,00
TAPOWIK	<a href="https://www.ta-powik.com.br/propriedade.php?id=CBA0039">https://www.ta-powik.com.br/propriedade.php?id=CBA0039</a>	Avenida Jorge Walter, 2781	148,3 8	R\$ 600.000,00	R\$ 4.043,67
MONALISA	<a href="https://www.monalisaimoveis.com.br/imovel/visualizar?title=Venda+Campo+Mour%C3%A3o+Comercial+Centro+Av.+Capitao+Indio+Bandeira+N.+1.400+&amp;ref=1495#corpo">https://www.monalisaimoveis.com.br/imovel/visualizar?title=Venda+Campo+Mour%C3%A3o+Comercial+Centro+Av.+Capitao+Indio+Bandeira+N.+1.400+&amp;ref=1495#corpo</a>	Av. Capitao Indio Bandeira N. 1.400	47,98	R\$ 160.000,00	R\$ 3.334,72
MONALISA	<a href="https://www.monalisaimoveis.com.br/imovel/visualizar?title=Venda+Campo+Mour%C3%A3o+Comercial+Jardim+Curitiba+Rua+Paul+Percy+Harris+N.+47+&amp;ref=1520#corpo">https://www.monalisaimoveis.com.br/imovel/visualizar?title=Venda+Campo+Mour%C3%A3o+Comercial+Jardim+Curitiba+Rua+Paul+Percy+Harris+N.+47+&amp;ref=1520#corpo</a>	Rua Paul Percy Harris N. 47	100,8 7	R\$ 320.000,00	R\$ 3.172,40
ALFA	<a href="https://imobiliariaalfa.com/propriedade?id=CSA0034">https://imobiliariaalfa.com/propriedade?id=CSA0034</a>	Avenida Manoel Mendes de Carmargo, 1440	475	R\$ 4.500.000,00	R\$ 9.473,68
ALFA	<a href="https://imobiliariaalfa.com/propriedade?id=CSA0018">https://imobiliariaalfa.com/propriedade?id=CSA0018</a>	Avenida Irmãos Pereira, 711	629,4 2	R\$ 2.500.000,00	R\$ 3.971,91
FABRI	<a href="https://imobiliariafabri.com.br/imovel/detalhes/Sala%20Comercial%20para%20Venda%20-%20Avenida%20Afonso%20Botelho-%201079%20-%20Centro%20">https://imobiliariafabri.com.br/imovel/detalhes/Sala%20Comercial%20para%20Venda%20-%20Avenida%20Afonso%20Botelho-%201079%20-%20Centro%20</a>	Avenida Afonso Botelho, 1079	1235	R\$ 2.500.000,00	R\$ 2.024,29

<sup>7</sup> Os anúncios referenciados encontram-se no correr do presente procedimento. Todos acessados por último em 05 de setembro de 2023.



	%20Campo%20Mour%C3%A3o%20-PR-5548				
<b>WINNER BROKERS</b>	<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/ponto-comercial-no-centro-de-campo-mourao-2985047794.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/ponto-comercial-no-centro-de-campo-mourao-2985047794.html</a>	Ponto Comercial no Centro De Campo Mourão	250	R\$ 850.000,00	R\$ 3.400,00
<b>INOVAR IMOBILIÁRIA</b>	<a href="https://www.inovarimobiliaria.com.br/imovel/sala-de-185-m-centro-campo-mourao/SA0011-FAKU?from=sale">https://www.inovarimobiliaria.com.br/imovel/sala-de-185-m-centro-campo-mourao/SA0011-FAKU?from=sale</a>	Rua Laurindo Borges, 1577, Centro, Campo Mourão-PR	185	R\$ 1.200.000,00	R\$ 6.486,49
<b>VALOR MÉDIO PARA VENDA DE IMÓVEIS EM FRANCISCO BELTRÃO /M²   R\$ 4.545,24</b>					

5.3.6. De forma a obter-se o valor médio entre as referidas fontes de informação descritas no quadro acima, verificou-se que, para as salas comerciais disponíveis, com características similares às buscadas para atendimento ao Termo de Referência, o mercado imobiliário de Campo Mourão cobra em média **o valor de R\$ 4.545,24 (quatro mil, quinhentos e quarenta e cinco reais e vinte e quatro centavos)** por metro quadrado.

#### 5.4. Consolidação dos valores de Venda de Imóveis em Campo Mourão:

5.4.1. Frente a pesquisa de mercado e aos valores obtidos, pode-se verificar que, **o valor médio encontrado para venda de imóveis comerciais em Campo Mourão-PR, é de aproximadamente R\$ 4.545,24 (quatro mil, novecentos e cinquenta e quatro reais e oitenta e sete centavos) o metro quadrado.** Tal valor, quando multiplicado pela metragem privativa a ser contratada<sup>8</sup>, **representa um valor total de R\$ 1.456.794,87 (um milhão, quatrocentos e cinquenta e seis mil, setecentos e noventa e quatro reais e oitenta e sete centavos).**

5.4.2. **Como resultado desta análise e a fim de atender o limite estipulado § 2º do Art. 23 da Resolução DPG nº 313 de 2022, tem-se como valor teto para remunerar o metro quadrado o valor aproximado de R\$45,45, ou seja, o importe de R\$ 14.567,94 (catorze mil, quinhentos e sessenta e sete reais e noventa e quatro centavos) como o valor mensal teto para a proposta de**

<sup>8</sup> Área a ser contratada 320,51m<sup>2</sup> (305,51m<sup>2</sup> + 15m<sup>2</sup> de vaga de garagem coberta).



**locação do Imóvel pela Defensoria Pública do Estado do Paraná no município de Campo Mourão-PR.**

**6. Análise específica da composição do preço pelo Locador**

**6.1. Objetivos:**

- 6.1.1. 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 do preço e, deste modo, analisar se existe sobrepreço, se a proposta está equivalente ao valor encontrados no mercado, ou ainda, se é inexequível.
- 6.1.2. 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. 43, segundo o que dispõe o inciso V do Art. 74. da Lei 14.133/2021.
- 6.1.3. Resta, portanto, a este DCA, 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, o custo das adequações, prazo e valor mensal da locação.

**6.2. Histórico da negociação e do preço:**

- 6.2.1. Após as visitas realizadas, em 02 de junho de 2023 o promitente locador do imóvel de Campo Mourão-PR, foi comunicado quanto a necessidade de realizar a confirmação da proposta de locação a partir do layout de ocupação do imóvel, estabelecido pela Gestão de Engenharia (DIM) da DPE-PR, bem como quanto a necessidade de envio dos documentos de identificação da proprietária do imóvel.
- 6.2.2. No dia 08 de agosto do corrente ano, conforme Despacho fls. 148, depois de conversas realizadas, a promitente locadora aceitou realizar a locação do imóvel com as adequações solicitadas pela Gestão de Engenharia, confirmando a proposta e apresentando orçamento estimado para as adequações no valor de R\$ 79.314,98, no entanto, ainda não havia layout de climatização desenvolvido pela Gestão de Engenharia.



- 6.2.3. De forma paralela, em 24 de agosto de 2023 o promitente locador encaminhou a proposta contendo o valor mensal desejado para a locação do imóvel pelo período de 60 e 120 meses, a qual segue descrita abaixo:
- 6.2.3.1. Locação sem adequações pelo período de 60 meses: R\$ 12.000,00
- 6.2.3.2. Locação com adequações pelo período de 60 meses: R\$ 15.000,00
- 6.2.3.3. Locação com adequações pelo período de 120 meses: R\$ 14.000,00
- 6.2.4. Frente aos altos valores apresentados, quando comparado ao valor inicialmente identificado por meio da captura de tela do anúncio inserido as fls. 99 do corrente procedimento, pelo servidor Gabriel Elias da Silva. Após o questionamento ao promitente locador, este informou que o valor de R\$ 5.000,00 presente no anúncio nunca foi oferecido à DPE-PR e que o referido anúncio estava atualizado desde o início do ano, no valor de R\$ 12.000,00 (valor de fato encontrado em anúncio do locador por meio da mídia especializada).
- 6.2.5. Após consulta ao procedimento de contratação anterior, identificou-se que em do dia 12 de novembro de 2021, o valor oferecido pelo promitente locador para o período de 60 meses, sem adequações, era de R\$ 8.000,00, e de R\$ 10.500,00 com as adequações solicitadas à época, conforme proposta presente nas fls. 208, do protocolo 16.261.674-9.
- 6.2.6. Este DCA, considerando elevados os valores solicitados para locação do imóvel, procedeu no dia 31 de agosto de 2023, com a comunicação da proprietária do imóvel, solicitando que fosse apresentada sua última proposta de locação, que resultou na proposta do dia 31 de agosto de 2023, nos termos abaixo:
- 6.2.6.1. Locação com adequações pelo período de 60 meses: R\$ 13.000,00
- 6.2.6.2. Locação com adequações pelo período de 120 meses: R\$ 12.000,00
- 6.2.7. **Após a devida análise dos valores propostos pela locadora, bem como após reunião entre a supervisão deste DCA e a Coordenadoria-Geral de Administração, chegou-se a contraproposta no valor de R\$ 11.000,00 para a locação mensal com as adequações.**
- 6.2.8. No dia 01 de setembro de 2023, este DCA encaminhou a contraproposta obtida em consenso junto a CGA para a promitente locadora, a qual aceitou os valores propostos.



**DPE PR**

DEFENSORIA PÚBLICA  
DO ESTADO DO PARANÁ

Departamento de Compras e Aquisições



6.2.8.1. Atualizou-se o orçamento referente as adequações, incluindo os serviços de instalação da Climatização e ajuste dos preços da cobertura a ser instalada para a vaga do carro oficial da DPE-PR.

6.2.8.2. Os valores orçados pelo promitente locador, no importe de R\$ 79.779,94 (setenta e nove mil, setecentos e setenta e nove reais e noventa e quatro centavos) foram devidamente atestados pela Gestão de Engenharia (DIM), que por meio das fls. 162, declarou sua ciência, bem como seu parecer favorável quanto a expectativa de custos das adequações.

6.2.8.3. Após finalizados os ajustes negociais quanto as questões contratuais e das adequações, o promitente locador confirmou com seu Parecer Favorável frente a lista de adequações enviadas por meio do comunicado do dia 18 de setembro de 2023.

### 6.3. Decomposição do Preço final:

6.3.1. Valor estimado para Uso e Gozo do Imóvel: R\$ 10.335,17 (dez mil, trezentos e trinta e cinco reais e dezessete centavos);

6.3.2. Valor total das adequações do imóvel: R\$ 79.779,94 (setenta e nove mil, setecentos e setenta e nove reais e noventa e quatro centavos);

6.3.3. Valor das adequações amortizado em 120 meses – sem juros: R\$ 664,83 (seiscentos e sessenta e quatro reais e oitenta e três centavos);

6.3.4. Valor inicialmente solicitado para locação, mais adequação do imóvel para servir à Defensoria pelo período de 120 meses: **R\$ 14.000,00** (quatorze mil reais);

6.3.5. Desconto mensal obtido após a negociação junto ao proprietário: R\$ 3.000,00 (três mil reais);

6.3.6. Desconto total no valor do contrato após negociação: **R\$ 360.000,00** (trezentos e sessenta mil reais), valor equivalente a **21,43%** de ganho negocial;

6.3.7. **Valor resultante mensal para 120 meses após negociação com o Locador: R\$ 11.000,00 (onze mil reais).**

### 7. Conclusão da Pesquisa de Mercado e Análise do preço negociado para a Locação sob Medida:

7.1. **Após exauridas as negociações, foi possível obter 21,43% de ganho negocial, partindo do valor mensal inicialmente estabelecido pelo locador de R\$ 14.000,00**



**(quatorze mil reais) para o valor final após a negociação de R\$ 11.000,00 (onze mil reais) a um custo de R\$34,32 por metro quadrado.**

8. Exauridas as possibilidades de redução dos valores junto ao promitente locador, encaminha-se o corrente procedimento para o Departamento de Contratos para atualização da minuta de contrato e demais providências contratuais necessárias para prosseguimento do feito.
9. A documentação do imóvel, do promitente locador e da administradora encontram-se acostados ao processo (fls. 154/220).
10. O histórico negocial, bem como as propostas apresentadas ao longo da negociação e as tratativas iniciais com relação as disposições contratuais, será juntado na sequência deste despacho.
11. Após, seguirá para a Coordenadoria de Planejamento para avaliação orçamentária e então à Coordenadoria Jurídica (COJ), para análise da legalidade.
12. Posteriormente, à Primeira Subdefensoria Pública-Geral do Estado para Decisão quanto a contratação, conforme termos da Resolução DPG nº 041/2023, XI.

Cordialmente,

**Jeferson Luiz Wanderley**  
Departamento de Compras e Aquisições



### ANEXO I

<b>Quadro Resumo para atualização da Minuta de Contrato</b>	
<b>Locador:</b> Lacasa Negócios Imobiliários de Campo Mourão procuradora da proprietária ELENICE APARECIDA AMORIM	
<b>Imóvel:</b> Rua Santa Cruz n. 923 – Sala Comercial – Centro – Cep: 87.300-440	
<b>Matrícula do Imóvel:</b> 40847	
<b>Prazo de locação:</b> 10 anos (120 meses)	
<b>Valor mensal de locação já com adequações:</b> R\$ 11.000,00	
<b>IPTU e Taxa de Lixo:</b>	
<b>Alíquota do IPTU e Taxa de Lixo:</b> 0,7% sobre valor venal mais a taxa de coleta do lixo	
<b>Valor do IPTU + Taxa de Lixo:</b> R\$ 11.631,99 valor referente ao total da construção	
<b>Condomínio/Despesa Administrativa</b>	
<b>Responsável:</b> Lacasa Negócios Imobiliários de Campo Mourão	
<b>Alíquota de Rateio dos custos de condomínio:</b>	
<b>Valor do condomínio:</b> Aproximadamente R\$ 150,00	
<b>Seguro Incêndio e vendaval:</b> Contratado SOMPO SEGUROS (renovado em 30/10/2023)	
<b>Composição da Área Contratada</b>	
<b>Área construída:</b>	320,51 m <sup>2</sup> (Sala com 305,51 m <sup>2</sup> + 01 Vaga de garagem coberta com 15m <sup>2</sup> )
<b>Vaga de Garagem privativa:</b>	04 vagas (sendo 01 vaga coberta e 03 descobertas)

OBS: Para o ano de 2024, a Prefeitura de Campo Mourão irá lançar o IPTU por unidade do Condomínio. O valor a ser pago ainda não foi mensurado.



ePROTOCOLO



Documento: **Despacho825DPCLocacaodelmovelCampoMouraovf.pdf**.

Assinatura Qualificada realizada por: **Jeferson Luiz Wanderley** em 21/11/2023 18:26.

Inserido ao protocolo **19.341.936-4** por: **Jeferson Luiz Wanderley** em: 21/11/2023 18:19.



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:

**664b2be3ea5218d8be1c67530966d70.**



## ExpressoLivre - ExpressoMail

Remetente: "Imoveis DPPR" <imoveis@defensoria.pr.def.br>  
Para: eamorimlima@gmail.com  
Com Cópia: contato@lacasanicm.com.br  
Com Cópia "Felipe Grudysz do Espirito Santo" <felipe.santo@defensoria.pr.def.br>, "Jeferson Luiz Oculata: Wanderley" <jeferson.wanderley@defensoria.pr.def.br>  
Data: 31/08/2023 13:07  
Assunto: Fw: Proposta Locação Sala Comercial em Campo Mourão  
image.jpeg (11.06 KB)  
Proposta Defensoria 2023.pdf (275.47 KB)  
Anexos: DPP\_ELE\_CAMOU\_SC923\_R01-HVAC (2).pdf (679.74 KB)  
ESTUDO LAYOUT CAMPO MOURÃO (2).pdf (359.43 KB)  
MARCAÇÃO DE PONTOS ELÉTRICOS E LÓGICOS CAMPO MOURÃO (1).pdf (277.31 KB)

Prezados, boa tarde!

Agradecemos pelo envio da proposta, salientamos que a instituição mantém o interesse em seguir com a locação do imóvel. Ocorre, entretanto que, o valor apresentado supera muito o valor base de mercado para a região de Campo Mourão, ainda que considerados os custos de adequação.

Frente a isso, pedimos que seja apresentada pela proprietária qual a menor proposta possível para que possamos analisar e dar sequência na locação do imóvel.

Compreendemos que o interesse na locação do imóvel é mútuo, e entendemos que a segurança advinda de um contrato de locação de longo prazo junto a Administração Pública, traz uma importante previsibilidade financeira, sendo este fator relevante na apreciação de nosso pedido pela redução do preço apresentado.

Neste sentido, aguardamos o retorno com os valores reconsiderados para os períodos de 5 e 10 anos.

Em caso de dúvidas ou maiores informações, estamos a disposição!

Atenciosamente,



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

**Felipe Grudysz do Espirito Santo**  
**Gestão de Contratações**  
**Departamento de Compras e Aquisições**  
**Fone: (41) 3313-7314**  
**[www.defensoriapublica.pr.def.br](http://www.defensoriapublica.pr.def.br)**



----- Mensagem encaminhada -----

Remetente: "Lacasa Negócios Imobiliários de Campo Mourão"  
<contato@lacasanicm.com.br>  
Data: 24/08/2023 16:52  
Assunto: Proposta Locação Sala Comercial em Campo Mourão  
Para: imoveis@defensoria.pr.def.br  
Com Cópia: eamorimlima@gmail.com

Boa tarde

Segue proposta comercial de locação de imóvel em Campo Mourão, em anexo a proposta e layout que mandaram com as exigências.

Fico no aguardo do aceite de vocês para podermos encaminhar a documentação necessária para podermos fazer o contrato.

Lembrando que o prazo para execução sera a partir do momento que religarem a energia e agua da sala comercial, prazo após isto pedido pelo Engenheiro seria de 30 dias para entrega da sala.

Fico a disposição e aguardo resposta o quanto antes.

Mauricio de Lima Fabri  
Lacasa Negócios Imobiliários de Campo Mourão  
(44) 98404-0027  
(44) 3810-0608



Curitiba, 31 de agosto de 2023.

Ilmo. Sr.

Defensoria Pública do Estado do Paraná

A/C: Felipe Grudysz do Espirito Santo

Gestão de Contratos

Departamento de Compras e Aquisições

Assunto: Proposta de Locação – Imóvel na Rua Santa Cruz n. 923 – Centro

Prezados Senhores,

Em resposta a vossa solicitação para apresentação de nova proposta com valores mínimos de locação das salas comerciais sito a Rua Santa Cruz, nº 923 em Campo Mourão – Pr, nas mesmas condições colocadas na proposta encaminhada em 24 de agosto de 2023, informamos;

- Valor de locação R\$ 13.000,00 para contrato de 5 anos,
- Valor de locação R\$ 12.000,00 para o contrato de 10 anos.

Sendo o que tínhamos,

Atenciosamente



Elenice Aparecida Amorim

Proprietária do Imóvel

Fone: (41) 99984-0477



## ExpressoLivre - ExpressoMail

---

Remetente: "Elenice AMORIM LIMA" <eamorimlima@gmail.com>  
Para: "Imoveis DPPR" <imoveis@defensoria.pr.def.br>, "Lacasa Negócios Imobiliários de Campo Mourão" <contato@lacasanicm.com.br>  
Data: 31/08/2023 15:08 (25 minutos atrás)  
Assunto: Proposta locação de sala comercial Campo Mourão  
Anexos: Nova proposta locação.pdf (134.98 KB)

---

Prezados, boa tarde!

Encaminho em anexo conforme solicitado, nova proposta para locação das salas comerciais localizadas na Rua Santa Cruz, nº 923 - Centro, em Campo Mourão.

Fico à disposição para dúvidas ou esclarecimentos.

Atenciosamente

Elenice Aparecida Amorim



## ExpressoLivre - ExpressoMail

Remetente: "Elenice AMORIM LIMA" <eamorimlima@gmail.com>  
Para: Os destinatarios nao estao sendo exibidos para esta impressao  
Data: 01/09/2023 15:29 (07 minutos atrás)  
Assunto: Re: Proposta locação de sala comercial Campo Mourão - Proposta Final

Prezado Sr. Felipe, boa tarde!

Em resposta a vossa contra-proposta para locação das salas comerciais, informo estar de acordo com o valor de R\$ 11.000,00 (onze mil reais) para o período de 10 anos.

Solicito o envio da minuta de contrato para análise e aprovação.

Sem o que tinha,

Atenciosamente

Elenice Aparecida Amorim

Em sex., 1 de set. de 2023 às 12:01, Imoveis DPPR <[imoveis@defensoria.pr.def.br](mailto:imoveis@defensoria.pr.def.br)> escreveu:

Prezada Sra. Elenice, bom dia!

Após análise de sua proposta junto a Coordenadoria-Geral de Administração desta DPE-PR, chegou-se ao valor final de locação de R\$ 11.000,00 (onze mil reais), para o período de 10 (dez) anos de locação do imóvel, já inclusas as adequações.

Para tanto, pedimos seu aceite para então seguiremos para atualização da minuta e celebração do contrato.

Agradecemos desde já e aguardamos seu retorno.

Em caso de dúvidas ou maiores informações, estamos a disposição!

Atenciosamente,



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

**Felipe Grudysz do Espirito Santo**  
**Gestão de Contratações**  
**Departamento de Compras e Aquisições**  
**Fone: (41) 3313-7314**  
[www.defensoriapublica.pr.def.br](http://www.defensoriapublica.pr.def.br)



Em 31/08/2023 às 15:08 horas, "Elenice AMORIM LIMA"  
<[eamorimlima@gmail.com](mailto:eamorimlima@gmail.com)> escreveu:

Prezados, boa tarde!

Encaminho em anexo conforme solicitado, nova proposta para locação das salas comerciais localizadas na Rua Santa Cruz, nº 923 - Centro, em Campo Mourão.

Fico à disposição para dúvidas ou esclarecimentos.

Atenciosamente

Elenice Aparecida Amorim



## ExpressoLivre - ExpressoMail

---

Remetente: "Imoveis DPPR" <imoveis@defensoria.pr.def.br>  
Para: tiago.macedo@macedoefabris.adv.br  
Com Cópia "Gunther Furtado" <gunther.furtado@defensoria.pr.def.br>, "Coordenacao Geral de Administracao" <cga@defensoria.pr.def.br>, "Camila Hellmann"  
Oculta: <camila.hellmann@defensoria.pr.def.br>  
Data: 14/09/2023 17:20  
Assunto: Fw: Re: contrato de locação - imóvel Campo Mourão/PR

---

Tiago, agradecemos o retorno!

Perfeito, seguiremos com 60 dias de prazo, com possível prorrogação em caso de atraso por culpa exclusiva do Cartório de Registro de Imóveis de Campo Mourão.

Após os ajustes que se farão na minuta, seguirá o documento definitivo para confirmação das informações.

Em caso de dúvidas ou maiores informações, estamos a disposição!

Atenciosamente,



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

**Felipe Grudysz do Espirito Santo**  
**Gestão de Contratações**  
**Departamento de Compras e Aquisições**  
**Fone: (41) 3313-7314**  
[www.defensoriapublica.pr.def.br](http://www.defensoriapublica.pr.def.br)

----- Mensagem encaminhada -----

Remetente: "Tiago Macedo - Macedo & Fabris Advogados"  
<tiago.macedo@macedoefabris.adv.br>  
Data: 14/09/2023 17:00 (11 minutos atrás)  
Assunto: Re: contrato de locação - imóvel Campo Mourão/PR  
Para: "Imoveis DPPR" <imoveis@defensoria.pr.def.br>  
Com Cópia: eamorimlima@gmail.com

Boa tarde Felipe,

agradecemos a resposta.

Em relação ao item "3", entendemos que o prazo de 60 dias será suficiente para averbar o contrato na matrícula, mas poderíamos deixar uma ressalva na cláusula



caso o prazo seja extrapolado exclusivamente por inércia do Cartório de R.I., pode ser?

No mais, a Locadora manifesta **concordância** com os termos do contrato.

Att,



**Aviso Legal:**

*A informação contida neste documento é confidencial e se destina ao uso exclusivo da pessoa a quem está endereçada. Se você está lendo esta mensagem e não é o destinatário pretendido, fica advertido de que qualquer distribuição, divulgação ou cópia desta mensagem é estritamente proibida. Caso tenha recebido esta informação por engano, por favor, notifique-nos imediatamente. Todas as informações aqui contidas estão protegidas pela inviolabilidade e acobertadas pelo sigilo profissional, nos termos da Lei Federal nº 8.906/94.*

**Warning:**

*The information contained herein is confidential and intended for the exclusive use the person to whom it is adressed. If you are reading this messege ando not the intended recipient iswarned that any distribution, disclousure or copying of this messege is strictly proihibited. If you received this information in error, pelase notify us immediately. All information contained herein are protected by inviolability and silenced by legal legal professional privilege under Federal Law nº 8.906/94.*

Em qui., 14 de set. de 2023 às 13:53, Imóveis DPPR <[imoveis@defensoria.pr.def.br](mailto:imoveis@defensoria.pr.def.br)> escreveu:

Boa tarde Sra. Elenice e Dr. Tiago, esperamos encontra-los bem!

Frente aos questionamentos e pontos elencados, esclareceremos item a item:

*1. A primeira dúvida seria em relação à renovação do contrato. O item 2.3 diz que caso a LOCADORA não tenha interesse em renovar, deve enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO com antecedência mínima de 180 dias. Mas analisando o contrato, não encontramos nenhuma cláusula que prevê renovação automática e qual seria esse prazo. Diz apenas que o contrato é prorrogável por período inferior, igual ou superior (item "2.1"). Poderia esclarecer como seria essa renovação, se automática ou por meio de aditivo contratual?*

**RESPOSTA: De fato não consta em contrato previsão de renovação automática. Há no entanto, a "faculdade" das partes prorrogarem o contrato, para a qual, reservou-se para fins de planejamento da instituição, o dever de informar a Defensoria quanto a vontade da parte locadora em prorrogar ou não o contrato. Quanto ao modo de renovação do contrato, poderá ser por meio de aditivo contratual ou por meio de um novo contrato, com novos termos a serem ajustados junto a parte locadora.**

*2. Outra questão seria em relação ao índice de atualização. Existe algo que obrigue a utilização do IGP-DI? Caso contrário, gostaríamos de aplicar o IPCA ou, não sendo possível, o IGP-M, que têm refletido melhor a inflação. O pedido*



se justifica no fato de que a inflação não se trata de aumento de valor, mas apenas evitar a sua defasagem.

**RESPOSTA: O índice IGP-DI, apresentado em Minuta de Contrato, é definido por meio do § 1º, Art. 4º da Resolução DPG nº 313, de 04 de novembro de 2022, não sendo portanto objeto de acordo entre as partes. No entanto, para fins de esclarecimento, destacamos que a composição dos índices IGP-M e IGP-DI é a mesma, o que os diferencia é unicamente o período em que estes são calculados, enquanto o IGP-M é calculado entre o dia 21 e o dia 20 do mês subsequente, o IGP-DI é calculado do dia 01 ao dia 30.**

3. Em relação ao item 7.1.17, que prevê a necessidade de averbar o contrato na matrícula do imóvel no prazo de 30 dias a contar da sua publicação: seria possível alterar essa cláusula para que, no prazo de 30 dias, a LOCADORA se comprometa em "requerer/protocolar o pedido de averbação do contrato na matrícula do imóvel perante o Registro de Imóveis"? Considerando experiências passadas, entendemos que o Cartório de R.I. de Campo Mourão pode não concluir a averbação no prazo de 30 dias, mas a LOCADORA se comprometeria a iniciar esse procedimento da averbação dentro desse prazo.

**RESPOSTA: Compreendemos os motivos da solicitação, para tanto, nos comprometemos a aumentar o prazo de apresentação do documento de averbação do contrato pelo tempo necessário à averbação. Frente a isso, pedimos que indiquem qual o prazo desejado para que este conste em contrato?**

4. Considerando o prazo da locação (120 meses) gostaríamos de incluir no contrato uma cláusula que possibilitasse um pedido de reequilíbrio do valor da locação, caso se verifique sua defasagem em comparação dos demais imóveis da região. O valor dos aluguéis da região não teve reajuste desde a pandemia COVID-19. Portanto, se em algum momento esse valor subir, a LOCADORA tem receio em não poder renegociar dentro de um prazo contratual de 10 anos. Soma-se a isso os investimentos no imóvel para que seja possível a locação, que se aproximam a R\$ 100.000,00 (cem mil reais).

**RESPOSTA: Já há, na presente minuta de contrato cláusula referente ao Pedido de reequilíbrio econômico-financeiro do contrato, pela qual, deverá a parte locadora quando considerar necessário, apresentar seu requerimento de equilíbrio, justificando de modo fundamentado conforme sua análise os motivos pelos quais deverá ser apreciado seu pedido, segue excerto:**

**"4.7. 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.**



**4.8. 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.**

**4.9. 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".**

5. Sobre o item 12.1, que prevê aplicação de sanções à LOCADORA em caso de descumprimento das cláusulas, na eventualidade de ser aplicada referida cláusula, haveria um processo administrativo? Como seria feito o contraditório?

**RESPOSTA: Em caso de descumprimento do contrato, se aplicariam as cláusulas penais presentes no instrumento contratual após a devida apuração por meio do Processo Administrativo, pelo qual será possibilitado a parte ré prazo para o exercício do contraditório por meio de correspondência, e-mails ou outros modos de contato para a apresentação de sua defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil ou criminal quando for o caso.**

6. Por fim, considerando a seriedade do contrato, seu prazo, e o impacto financeiro no orçamento da locadora que depende em grande parte desses valores, durante o feriado aproveitamos para fazer um estudo sobre o valor dos aluguéis da região. Verificamos que o valor de R\$ 11.000,00 – considerando, em especial, os investimentos iniciais que ficarão a cargo da locadora – fica abaixo da média. Por esse motivo, pedimos a gentileza de submeter aos responsáveis que a Locadora gostaria de fechar o valor da locação em R\$ 12.000,00 (ou seja, no valor mínimo enviado pela locadora num primeiro momento).

**RESPOSTA: Frente ao exposto, esclarecemos que a proposta de R\$ 12.000,00 foi apreciada por esta Defensoria, porém, frente aos valores regionais de locação de imóveis, não pôde ser aprovada. De modo complementar, acrescenta-se que os motivos de sua impossibilidade negocial já tenham sido expostos à proprietária do imóvel. Neste sentido, após consideração dos valores médios de mercado da região, características do imóvel, bem como os custos de adequação amortizados pelo período do contrato, não se faz possível neste momento a majoração dos valores já negociados, verificado ainda, o já manifesto aceite pela proprietária no dia 01/09, frente a contraproposta de R\$ 11.000,00 mensais pelo período de 10 (dez) anos, encaminhada por esta instituição.**

**Salienta-se ainda que, conforme exposto à proprietária do imóvel, a vantagem na locação em questão, se dá por meio do longo prazo contratual. Quanto ao valor inicialmente dispendido pela locadora, trata-se de investimento que converte-se em renda e segurança patrimonial, considerado o período de 10 (dez) anos de locação a ser celebrado junto a Defensoria Pública e reajustado a cada 12 meses conforme previsão contratual. Isto posto, se mostra necessário o sopesamento dos fatores**



**envolvidos, bem como o modo em que se apresenta o atual mercado de locação de imóveis em Campo Mourão-PR. A tempo, compreendemos que a natural valorização decorrente das adequações e da estruturação do imóvel para servir a esta Defensoria, acompanhado da valorização da região resultado da presença institucional do Orgão são vetores que apontam favoravelmente ao locador e à celebração deste contrato.**

Compreende-se que o interesse em seguir com a locação é manifesto e recíproco, neste tom quanto mais célere desenvolverem-se os atos atinentes a celebração deste contrato, melhor o benefício econômico ao locador e maior o benefício social no tocante as atividades da instituição.

Por fim, saneados os pontos elencados, aguardamos sua manifestação favorável quanto aos esclarecimentos acima expostos e nos colocamos à disposição quanto a qualquer outro questionamento adicional.

Atenciosamente,



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

**Felipe Grudysz do Espirito Santo**  
**Gestão de Contratações**  
**Departamento de Compras e Aquisições**  
**Fone: (41) 3313-7314**  
**[www.defensoriapublica.pr.def.br](http://www.defensoriapublica.pr.def.br)**

Em 11/09/2023 às 16:55 horas, "Tiago Macedo - Macedo & Fabris Advogados" <[tiago.macedo@macedoefabris.adv.br](mailto:tiago.macedo@macedoefabris.adv.br)> escreveu:

Boa tarde Felipe,

Conforme conversamos pelo telefone e após análise da minuta do contrato que nos foi enviada, gostaríamos de tirar algumas dúvidas e, dentro do possível, resolver algumas questões para viabilizar a assinatura do contrato de locação referente ao imóvel de Campo Mourão.

1. A primeira dúvida seria em relação à renovação do contrato. O item 2.3 diz que caso a LOCADORA não tenha interesse em renovar, deve enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO com antecedência mínima de 180 dias. Mas analisando o contrato, não encontramos nenhuma cláusula que prevê renovação automática e qual seria esse prazo. Diz apenas que o contrato é prorrogável por período inferior, igual ou superior (item "2.1"). Poderia esclarecer como seria essa renovação, se automática ou por meio de aditivo contratual?

2. Outra questão seria em relação ao índice de atualização. Existe algo que obrigue a utilização do IGP-DI? Caso contrário, gostaríamos de aplicar o IPCA ou, não sendo possível, o IGP-M, que têm refletido melhor a inflação. O pedido se justifica no fato de que a inflação não se trata de aumento de valor, mas apenas evitar a sua defasagem.

3. Em relação ao item 7.1.17, que prevê a necessidade de averbar o contrato na matrícula do imóvel no prazo de 30 dias a contar da sua publicação: seria possível alterar essa cláusula para que, no prazo de 30 dias, a LOCADORA se comprometa em



“requerer/protocolar o pedido de averbação do contrato na matrícula do imóvel perante o Registro de Imóveis”? Considerando experiências passadas, entendemos que o Cartório de R.I. de Campo Mourão pode não concluir a averbação no prazo de 30 dias, mas a LOCADORA se comprometeria a iniciar esse procedimento da averbação dentro desse prazo.

4. Considerando o prazo da locação (120 meses) gostaríamos de incluir no contrato uma cláusula que possibilitasse um pedido de reequilíbrio do valor da locação, caso se verifique sua defasagem em comparação dos demais imóveis da região. O valor dos aluguéis da região não teve reajuste desde a pandemia COVID-19. Portanto, se em algum momento esse valor subir, a LOCADORA tem receio em não poder renegociar dentro de um prazo contratual de 10 anos. Soma-se a isso os investimentos no imóvel para que seja possível a locação, que se aproximam a R\$ 100.000,00 (cem mil reais).

5. Sobre o item 12.1, que prevê aplicação de sanções à LOCADORA em caso de descumprimento das cláusulas, na eventualidade de ser aplicada referida cláusula, haveria um processo administrativo? Como seria feito o contraditório?

6. Por fim, considerando a seriedade do contrato, seu prazo, e o impacto financeiro no orçamento da locadora que depende em grande parte desses valores, durante o feriado aproveitamos para fazer um estudo sobre o valor dos aluguéis da região. Verificamos que o valor de R\$ 11.000,00 – considerando, em especial, os investimentos iniciais que ficarão a cargo da locadora – fica abaixo da média. Por esse motivo, pedimos a gentileza de submeter aos responsáveis que a Locadora gostaria de fechar o valor da locação em R\$ 12.000,00 (ou seja, no valor mínimo enviado pela locadora num primeiro momento).

Ficamos no aguardo da sua resposta, desde já agradecendo a atenção que nos tem prestado.

Att,



#### **Aviso Legal:**

*A informação contida neste documento é confidencial e se destina ao uso exclusivo da pessoa a quem está endereçada. Se você está lendo esta mensagem e não é o destinatário pretendido, fica advertido de que qualquer distribuição, divulgação ou cópia desta mensagem é estritamente proibida. Caso tenha recebido esta informação por engano, por favor, notifique-nos imediatamente. Todas as informações aqui contidas estão protegidas pela inviolabilidade e acobertadas pelo sigilo profissional, nos termos da Lei Federal nº 8.906/94.*

#### **Warning:**

*The information contained herein is confidential and intended for the exclusive use the person to whom it is adressed. If you are reading this messege ando not the intended recipient iswarned that any distribution, disclosure or copying of this messege is strictly proihibited. If you received this information in error, pelase notify us immediately. All information contained herein are protected by inviolability and silenced by legal legal professional privilege under Federal Law nº 8.906/94.*



## ExpressoLivre - ExpressoMail

Remetente: "Lacasa Negócios Imobiliários de Campo Mourão" <contato@lacasanicm.com.br>  
Para: "Imoveis DPPR" <imoveis@defensoria.pr.def.br>  
Com Cópia: eamorimlima@gmail.com  
Data: 19/09/2023 10:46 (39 minutos atrás)  
Assunto: Re: Fw: Fw: Re: contrato de locação - imóvel Campo Mourão/PR  
image.jpeg (11.08 KB)  
Contrato LaCasa.pdf (1.34 MB)  
Anexos: Convenção de Condomínio 111119.pdf (354.02 KB)  
apolice E A AMORIMADMINISTRACAO DE IMOVEIS PROPRIOS ME.pdf (232.81 KB)  
IPTU\_Campo Mourão.2023.pdf (102.85 KB)

Bom dia

Conforme solicitado segue documentação em anexo.

Respondendo ao email:

*1. Execução de paredes e divisórias, sendo essas prioritariamente em tipologia Drywall2, com a aplicação de todo e qualquer acabamento para perfeita utilização dos espaços (Isolamento acústico, emassamento, lixamento, pintura, inserção de esquadrias e etc.).*

**Sera feito tudo conforme solicitado.**

*2. Execução de nova instalação hidrossanitária para fraldário, conforme estudo de layout.*

**Sera feito tudo conforme solicitado**

*3. Execução de infraestrutura de tomadas elétricas e lógicas, atendendo as marcações de pontos de tomadas apontadas no estudo. Esta por sua vez deverá ter projeto elaborado por profissional habilitado e atender as boas práticas de dimensionamento bem como as normas técnicas vigentes e normas da concessionária de energia. A rede lógica estruturada deverá ser entregue em perfeito funcionamento, sendo os pontos finais sempre interligados ao rack e identificados. Por padrão, cada estação de trabalho terá que ter 3 (três) tomada elétricas e 2 (dois) pontos lógicos (Padrão RJ45).*

**Sera feito tudo conforme solicitado, porém o Rack não foi solicitado, sera deixado os fios todos identificados no ponto conforme layout**

*4. O forro poderá ser em placa mineral ou gesso acartonado.*

**Forro do teto é de gesso.**

*5. A iluminação, deverá seguir padrão indicado pela DPE, bem como projetada e dimensionada por profissional habilitado.*

**Não foi solicitado iluminação e nem indicado pela DPE, sera colocado placas de led quadrada e ajustada em cada sala conforme as divisórias pedida em layout ja aprovado pela proprietária.**

*6. Todos os ambientes, exceto banheiros, depósitos e almoxarifados, deverão ser climatizados, com o correto dimensionamento, elaborado por profissional qualificado. As salas enclausuradas deverão contar com ventilação mecânica.*

**Sera feito por responsabilidade da proprietária os pontos de ar condicionado conforme solicitado em layout pela DPE e os aparelhos serão fornecidos pela DPE conforme ja acordado.**

*7. Deverá ser elaborado e executado projeto de prevenção e combate a incêndio, bem como aprovado junto ao corpo de bombeiros.*



**Assim que terminar toda a adequação, sera feito pedido de vistoria do corpo de bombeiros e após a vistoria do mesmo, serão feitas as adequações conforme pedido do corpo de bombeiros.**

Referente ao condomínio, tera uma taxa de limpeza da garagem no valor de R\$ 60,00 mensal que sera cobrado juntamente com o aluguel, e quando necessário, reparos/consertos no portão e motor da garagem, sera feito rateio entre os moradores e a DPE.

Sem mais para o momento, fico a disposição.

Mauricio de Lima Fabri  
Lacasa Negócios Imobiliários de Campo Mourão  
(44) 98404-0027  
(44) 3810-0608



18 de setembro de 2023 às 13:46, "Imoveis DPPR" <[imoveis@defensoria.pr.def.br](mailto:imoveis@defensoria.pr.def.br)> escreveu:

Prezada Sra. Elenice, boa tarde!  
Conforme tratativas já ajustadas, encaminho abaixo a relação de adequações acordadas na negociação para sua confirmação:

- 1. Execução de paredes e divisórias, sendo essas prioritariamente em tipologia Drywall2, com a aplicação de todo e qualquer acabamento para perfeita utilização dos espaços (Isolamento acústico, emassamento, lixamento, pintura, inserção de esquadrias e etc.).*
- 2. Execução de nova instalação hidrossanitária para fraldário, conforme estudo de layout.*
- 3. Execução de infraestrutura de tomadas elétricas e lógicas, atendendo as marcações de pontos de tomadas apontadas no estudo. Esta por sua vez deverá ter projeto elaborado por profissional habilitado e atender as boas práticas de dimensionamento bem como as normas técnicas vigentes e normas da concessionaria de energia. A rede lógica estruturada deverá ser entregue em perfeito funcionamento, sendo os pontos finais sempre interligados ao rack e identificados. Por padrão, cada estação de trabalho terá que ter 3 (três) tomada elétricas e 2 (dois) pontos lógicos (Padrão RJ45).*
- 4. O forro poderá ser em placa mineral ou gesso acartonado.*
- 5. A iluminação, deverá seguir padrão indicado pela DPE, bem como projetada e dimensionada por profissional habilitado.*
- 6. Todos os ambientes, exceto banheiros, depósitos e almoxarifados, deverão ser climatizados, com o correto dimensionamento, elaborado por profissional qualificado. As salas enclausuradas deverão contar com ventilação mecânica.*
- 7. Deverá ser elaborado e executado projeto de prevenção e combate a incêndio, bem como aprovado junto ao corpo de bombeiros.*

Em Anexo encontram-se os estudos de ocupação com o layout estabelecido.  
Aguardamos sua confirmação para seguirmos com a atualização da minuta de contrato e inclusão das adequações descritas.



Em caso de dúvidas ou maiores informações, estamos a disposição!

Atenciosamente,



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

**Felipe Grudysz do Espirito Santo**  
**Gestão de Contratações**  
**Departamento de Compras e**  
**Aquisições**  
**Fone: (41) 3313-7314**

[www.defensoriapublica.pr.def.br](http://www.defensoriapublica.pr.def.br)

----- Mensagem encaminhada -----

Remetente: "Imoveis DPPR" <[imoveis@defensoria.pr.def.br](mailto:imoveis@defensoria.pr.def.br)>

Data: 14/09/2023 17:20

Assunto: Fw: Re: contrato de locação - imóvel Campo Mourão/PR

Para: [tiago.macedo@macedoefabris.adv.br](mailto:tiago.macedo@macedoefabris.adv.br)

Tiago, agradecemos o retorno!

Perfeito, seguiremos com 60 dias de prazo, com possível prorrogação em caso de atraso por culpa exclusiva do Cartório de Registro de Imóveis de Campo Mourão.

Após os ajustes que se farão na minuta, seguirá o documento definitivo para confirmação das informações.

Em caso de dúvidas ou maiores informações, estamos a disposição!

Atenciosamente,



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

**Felipe Grudysz do Espirito Santo**  
**Gestão de Contratações**  
**Departamento de Compras e**  
**Aquisições**  
**Fone: (41) 3313-7314**

[www.defensoriapublica.pr.def.br](http://www.defensoriapublica.pr.def.br)

----- Mensagem encaminhada -----

Remetente: "Tiago Macedo - Macedo & Fabris Advogados"

<[tiago.macedo@macedoefabris.adv.br](mailto:tiago.macedo@macedoefabris.adv.br)>

Data: 14/09/2023 17:00 (11 minutos atrás)

Assunto: Re: contrato de locação - imóvel Campo Mourão/PR

Para: "Imoveis DPPR" <[imoveis@defensoria.pr.def.br](mailto:imoveis@defensoria.pr.def.br)>

Com Cópia: [eamorilima@gmail.com](mailto:eamorilima@gmail.com)

Boa tarde Felipe,  
agradecemos a resposta.

Em relação ao item "3", entendemos que o prazo de 60 dias será suficiente para averbar o contrato na matrícula, mas poderíamos deixar uma ressalva na cláusula caso o prazo seja extrapolado exclusivamente por inércia do Cartório de R.I., pode ser?

No mais, a Locadora manifesta **concordância** com os termos do contrato.

Att,



**Aviso Legal:**

A informação contida neste documento é confidencial e se destina ao uso exclusivo da pessoa a quem está endereçada. Se você está lendo esta mensagem e não é o destinatário pretendido, fica advertido de que qualquer distribuição, divulgação ou cópia desta mensagem é estritamente proibida. Caso tenha recebido esta informação por engano, por favor, notifique-nos imediatamente. Todas as informações aqui contidas estão protegidas pela inviolabilidade e acobertadas pelo sigilo profissional, nos termos da Lei Federal nº 8.906/94.

**Warning:**

The information contained herein is confidential and intended for the exclusive use the person to whom it is addressed. If you are reading this message and not the intended recipient is warned that any distribution, disclosure or copying of this message is strictly prohibited. If you received this information in error, please notify us immediately. All information contained herein are protected by inviolability and silenced by legal professional privilege under Federal Law nº 8.906/94.

Em qui., 14 de set. de 2023 às 13:53, Imóveis DPPR <[imoveis@defensoria.pr.def.br](mailto:imoveis@defensoria.pr.def.br)> escreveu:

Boa tarde Sra. Elenice e Dr. Tiago, esperamos encontra-los bem!  
Frente aos questionamentos e pontos elencados, esclareceremos item a item:

1. A primeira dúvida seria em relação à renovação do contrato. O item 2.3 diz que caso a LOCADORA não tenha interesse em renovar, deve enviar comunicação escrita ao LOCATARIO com antecedência mínima de 180 dias. Mas analisando o contrato, não encontramos nenhuma cláusula que prevê renovação automática e qual seria esse prazo. Diz apenas que o contrato é prorrogável por período inferior, igual ou superior (item "2.1"). Poderia esclarecer como seria essa renovação, se automática ou por meio de aditivo contratual?

**RESPOSTA: De fato não consta em contrato previsão de renovação automática. Há no entanto, a "faculdade" das partes prorrogarem o contrato, para a qual, reservou-se para fins de planejamento da instituição, o dever de informar a Defensoria quanto a vontade da parte locadora em prorrogar ou não o contrato. Quanto ao modo de renovação do contrato, poderá ser por meio de aditivo contratual ou por meio de um novo contrato, com novos termos a serem ajustados junto a parte locadora.**

2. Outra questão seria em relação ao índice de atualização. Existe algo que obrigue a utilização do IGP-DI? Caso contrário, gostaríamos de aplicar o IPCA ou, não sendo possível, o IGP-M, que têm refletido melhor a inflação. O pedido se justifica no fato de que a inflação não se trata de aumento de valor, mas apenas evitar a sua defasagem.

**RESPOSTA: O índice IGP-DI, apresentado em Minuta de Contrato, é definido por meio do § 1º, Art. 4º da Resolução DPG nº 313, de 04 de novembro de 2022, não sendo portanto objeto de acordo entre as partes. No entanto, para fins de esclarecimento, destacamos que a composição dos índices IGP-M e IGP-DI é a mesma, o que os diferencia é unicamente o período em que estes são calculados, enquanto o IGP-M é calculado entre o dia 21 e o dia 20 do mês subsequente, o IGP-DI é calculado do dia 01 ao dia 30.**

3. Em relação ao item 7.1.17, que prevê a necessidade de averbar o contrato na matrícula do imóvel no prazo de 30 dias a contar da sua publicação: seria possível alterar essa cláusula para que, no prazo de 30 dias, a LOCADORA se comprometa em "requerer/protocolar o pedido de averbação do contrato na matrícula do imóvel perante o Registro de Imóveis"? Considerando experiências passadas, entendemos que o Cartório de R.I. de Campo Mourão pode não



concluir a averbação no prazo de 30 dias, mas a LOCADORA se comprometeria a iniciar esse procedimento da averbação dentro desse prazo.

**RESPOSTA: Compreendemos os motivos da solicitação, para tanto, nos comprometemos a aumentar o prazo de apresentação do documento de averbação do contrato pelo tempo necessário à averbação. Frente a isso, pedimos que indiquem qual o prazo desejado para que este conste em contrato?**

4. Considerando o prazo da locação (120 meses) gostaríamos de incluir no contrato uma cláusula que possibilitasse um pedido de reequilíbrio do valor da locação, caso se verifique sua defasagem em comparação dos demais imóveis da região. O valor dos aluguéis da região não teve reajuste desde a pandemia COVID-19. Portanto, se em algum momento esse valor subir, a LOCADORA tem receio em não poder renegociar dentro de um prazo contratual de 10 anos. Soma-se a isso os investimentos no imóvel para que seja possível a locação, que se aproximam a R\$ 100.000,00 (cem mil reais).

**RESPOSTA: Já há, na presente minuta de contrato cláusula referente ao Pedido de reequilíbrio econômico-financeiro do contrato, pela qual, deverá a parte locadora quando considerar necessário, apresentar seu requerimento de equilíbrio, justificando de modo fundamentado conforme sua análise os motivos pelos quais deverá ser apreciado seu pedido, segue excerto:**

**"4.7. 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.**

**4.8. 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.**

**4.9. 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".**

5. Sobre o item 12.1, que prevê aplicação de sanções à LOCADORA em caso de descumprimento das cláusulas, na eventualidade de ser aplicada referida cláusula, haveria um processo administrativo? Como seria feito o contraditório?

**RESPOSTA: Em caso de descumprimento do contrato, se aplicariam as cláusulas penais presentes no instrumento contratual após a devida apuração por meio do Processo Administrativo, pelo qual será possibilitado a parte ré prazo para o exercício do contraditório por meio de correspondência, e-mails ou outros modos de contato para a apresentação de sua defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil ou criminal quando for o caso.**

6. Por fim, considerando a seriedade do contrato, seu prazo, e o impacto financeiro no orçamento da locadora que depende em grande parte desses valores, durante o feriado aproveitamos para fazer um estudo sobre o valor dos aluguéis da região. Verificamos que o valor de R\$ 11.000,00 – considerando, em especial, os investimentos iniciais



que ficarão a cargo da locadora – fica abaixo da média. Por esse motivo, pedimos a gentileza de submeter aos responsáveis que a Locadora gostaria de fechar o valor da locação em R\$ 12.000,00 (ou seja, no valor mínimo enviado pela locadora num primeiro momento).

**RESPOSTA: Frente ao exposto, esclarecemos que a proposta de R\$ 12.000,00 foi apreciada por esta Defensoria, porém, frente aos valores regionais de locação de imóveis, não pôde ser aprovada. De modo complementar, acrescenta-se que os motivos de sua impossibilidade negocial já tenham sido expostos à proprietária do imóvel. Neste sentido, após consideração dos valores médios de mercado da região, características do imóvel, bem como os custos de adequação amortizados pelo período do contrato, não se faz possível neste momento a majoração dos valores já negociados, verificado ainda, o já manifesto aceite pela proprietária no dia 01/09, frente a contraproposta de R\$ 11.000,00 mensais pelo período de 10 (dez) anos, encaminhada por esta instituição.**

**Salienta-se ainda que, conforme exposto à proprietária do imóvel, a vantagem na locação em questão, se dá por meio do longo prazo contratual. Quanto ao valor inicialmente dispendido pela locadora, trata-se de investimento que converte-se em renda e segurança patrimonial, considerado o período de 10 (dez) anos de locação a ser celebrado junto a Defensoria Pública e reajustado a cada 12 meses conforme previsão contratual. Isto posto, se mostra necessário o sopesamento dos fatores envolvidos, bem como o modo em que se apresenta o atual mercado de locação de imóveis em Campo Mourão-PR. A tempo, compreendemos que a natural valorização decorrente das adequações e da estruturação do imóvel para servir a esta Defensoria, acompanhado da valorização da região resultando da presença institucional do Órgão são vetores que apontam favoravelmente ao locador e à celebração deste contrato.**

Compreende-se que o interesse em seguir com a locação é manifesto e recíproco, neste tom quanto mais célere desenvolverem-se os atos atinentes a celebração deste contrato, melhor o benefício econômico ao locador e maior o benefício social no tocante as atividades da instituição.

Por fim, saneados os pontos elencados, aguardamos sua manifestação favorável quanto aos esclarecimentos acima expostos e nos colocamos à disposição quanto a qualquer outro questionamento adicional.

Atenciosamente,



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

**Felipe Grudysz do Espirito Santo**  
**Gestão de Contratações**  
**Departamento de Compras e**  
**Aquisições**  
**Fone: (41) 3313-7314**

[www.defensoriapublica.pr.def.br](http://www.defensoriapublica.pr.def.br)

Em 11/09/2023 às 16:55 horas, "Tiago Macedo - Macedo & Fabris Advogados"

<[tiago.macedo@macedoefabris.adv.br](mailto:tiago.macedo@macedoefabris.adv.br)> escreveu:

Boa tarde Felipe,

Conforme conversamos pelo telefone e após análise da minuta do contrato que nos foi enviada, gostaríamos de tirar algumas dúvidas e, dentro do possível, resolver algumas questões para viabilizar a assinatura do contrato de locação referente ao imóvel de Campo Mourão.

1. A primeira dúvida seria em relação à renovação do contrato. O item 2.3 diz que caso a LOCADORA não tenha interesse em renovar, deve enviar



comunicação escrita ao LOCATÁRIO com antecedência mínima de 180 dias. Mas analisando o contrato, não encontramos nenhuma cláusula que prevê renovação automática e qual seria esse prazo. Diz apenas que o contrato é prorrogável por período inferior, igual ou superior (item "2.1"). Poderia esclarecer como seria essa renovação, se automática ou por meio de aditivo contratual?

2. Outra questão seria em relação ao índice de atualização. Existe algo que obrigue a utilização do IGP-DI? Caso contrário, gostaríamos de aplicar o IPCA ou, não sendo possível, o IGP-M, que têm refletido melhor a inflação. O pedido se justifica no fato de que a inflação não se trata de aumento de valor, mas apenas evitar a sua defasagem.

3. Em relação ao item 7.1.17, que prevê a necessidade de averbar o contrato na matrícula do imóvel no prazo de 30 dias a contar da sua publicação: seria possível alterar essa cláusula para que, no prazo de 30 dias, a LOCADORA se comprometa em "requerer/protocolar o pedido de averbação do contrato na matrícula do imóvel perante o Registro de Imóveis"? Considerando experiências passadas, entendemos que o Cartório de R.I. de Campo Mourão pode não concluir a averbação no prazo de 30 dias, mas a LOCADORA se comprometeria a iniciar esse procedimento da averbação dentro desse prazo.

4. Considerando o prazo da locação (120 meses) gostaríamos de incluir no contrato uma cláusula que possibilitasse um pedido de reequilíbrio do valor da locação, caso se verifique sua defasagem em comparação dos demais imóveis da região. O valor dos aluguéis da região não teve reajuste desde a pandemia COVID-19. Portanto, se em algum momento esse valor subir, a LOCADORA tem receio em não poder renegociar dentro de um prazo contratual de 10 anos. Soma-se a isso os investimentos no imóvel para que seja possível a locação, que se aproximam a R\$ 100.000,00 (cem mil reais).

5. Sobre o item 12.1, que prevê aplicação de sanções à LOCADORA em caso de descumprimento das cláusulas, na eventualidade de ser aplicada referida cláusula, haveria um processo administrativo? Como seria feito o contraditório?

6. Por fim, considerando a seriedade do contrato, seu prazo, e o impacto financeiro no orçamento da locadora que depende em grande parte desses valores, durante o feriado aproveitamos para fazer um estudo sobre o valor dos aluguéis da região. Verificamos que o valor de R\$ 11.000,00 – considerando, em especial, os investimentos iniciais que ficarão a cargo da locadora – fica abaixo da média. Por esse motivo, pedimos a gentileza de submeter aos responsáveis que a Locadora gostaria de fechar o valor da locação em R\$ 12.000,00 (ou seja, no valor mínimo enviado pela locadora num primeiro momento).

Ficamos no aguardo da sua resposta, desde já agradecendo a atenção que nos tem prestado.

Att,



#### **Aviso Legal:**

*A informação contida neste documento é confidencial e se destina ao uso exclusivo da pessoa a quem está endereçada. Se você está lendo esta mensagem e não é o destinatário pretendido, fica advertido de que qualquer distribuição, divulgação ou cópia desta mensagem é estritamente proibida. Caso tenha recebido esta informação por engano, por favor, notifique-nos imediatamente. Todas as informações aqui contidas estão protegidas pela inviolabilidade e acobertadas pelo sigilo profissional, nos termos da Lei Federal nº 8.906/94.*

#### **Warning:**

*The information contained herein is confidential and intended for the exclusive use the person to whom it is addressed. If you are reading this message and not the intended recipient is warned that any distribution, disclosure or copying of this message is strictly prohibited. If you received this information in error, please notify us immediately. All information contained herein are protected by inviolability and silenced by legal professional privilege under Federal Law nº 8.906/94.*



Mauricio de Lima Fabri  
Lacasa Negócios Imobiliários de Campo Mourão  
(44) 98404-0027  
(44) 3810-0608





## ExpressoLivre - ExpressoMail

Remetente: "Elenice AMORIM LIMA" <eamorimlima@gmail.com>  
Para: "Imoveis DPPR" <imoveis@defensoria.pr.def.br>  
Data: 18/09/2023 17:08 (04 minutos atrás)  
Assunto: Re: Fw: Fw: Re: contrato de locação - imóvel Campo Mourão/PR

Prezados, boa tarde!

Tendo em vista a relação das adequações expostas acima, confirmamos o compromisso em adequá-las.

As documentações solicitadas, serão encaminhadas pela Imobiliária na pessoa do Sr. Maurício Fabri.

Fico à disposição!

atenciosamente.

Elenice Aparecida Amorim

Em seg., 18 de set. de 2023 às 13:46, Imoveis DPPR <[imoveis@defensoria.pr.def.br](mailto:imoveis@defensoria.pr.def.br)> escreveu:

Prezada Sra. Elenice, boa tarde!

Conforme tratativas já ajustadas, encaminho abaixo a relação de adequações acordadas na negociação para sua confirmação:

- 1. Execução de paredes e divisórias, sendo essas prioritariamente em tipologia Drywall2, com a aplicação de todo e qualquer acabamento para perfeita utilização dos espaços (Isolamento acústico, emassamento, lixamento, pintura, inserção de esquadrias e etc.).*
- 2. Execução de nova instalação hidrossanitária para fraldário, conforme estudo de layout.*
- 3. Execução de infraestrutura de tomadas elétricas e lógicas, atendendo as marcações de pontos de tomadas apontadas no estudo. Esta por sua vez deverá ter projeto elaborado por profissional habilitado e atender as boas práticas de dimensionamento bem como as normas técnicas vigentes e normas da concessionária de energia. A rede lógica estruturada deverá ser entregue em perfeito funcionamento, sendo os pontos finais sempre interligados ao rack e identificados. Por padrão, cada estação de trabalho terá que ter 3 (três) tomada elétricas e 2 (dois)*



*pontos lógicos (Padrão RJ45).*

*4. O forro poderá ser em placa mineral ou gesso acartonado.*

*5. A iluminação, deverá seguir padrão indicado pela DPE, bem como projetada e dimensionada por profissional habilitado.*

*6. Todos os ambientes, exceto banheiros, depósitos e almoxarifados, deverão ser climatizados, com o correto dimensionamento, elaborado por profissional qualificado. As salas enclausuradas deverão contar com ventilação mecânica.*

*7. Deverá ser elaborado e executado projeto de prevenção e combate a incêndio, bem como aprovado junto ao corpo de bombeiros.*

Em Anexo encontram-se os estudos de ocupação com o layout estabelecido.

Aguardamos sua confirmação para seguirmos com a atualização da minuta de contrato e inclusão das adequações descritas.

Em caso de dúvidas ou maiores informações, estamos a disposição!

Atenciosamente,



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

**Felipe Grudysz do Espirito Santo**  
**Gestão de Contratações**  
**Departamento de Compras e Aquisições**  
**Fone: (41) 3313-7314**  
**[www.defensoriapublica.pr.def.br](http://www.defensoriapublica.pr.def.br)**

----- Mensagem encaminhada -----

Remetente: "Imoveis DPPR" <[imoveis@defensoria.pr.def.br](mailto:imoveis@defensoria.pr.def.br)>

Data: 14/09/2023 17:20

Assunto: Fw: Re: contrato de locação - imóvel Campo Mourão/PR

Para: [tiago.macedo@macedoefabris.adv.br](mailto:tiago.macedo@macedoefabris.adv.br)

Tiago, agradecemos o retorno!

Perfeito, seguiremos com 60 dias de prazo, com possível prorrogação em caso de atraso por culpa exclusiva do Cartório de Registro de Imóveis de Campo Mourão.

Após os ajustes que se farão na minuta, seguirá o documento definitivo para confirmação das informações.

Em caso de dúvidas ou maiores informações, estamos a disposição!



Atenciosamente,



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

**Felipe Grudysz do Espirito Santo**  
**Gestão de Contratações**  
**Departamento de Compras e Aquisições**  
**Fone: (41) 3313-7314**  
[www.defensoriapublica.pr.def.br](http://www.defensoriapublica.pr.def.br)

----- Mensagem encaminhada -----  
Remetente: "Tiago Macedo - Macedo & Fabris Advogados"  
<[tiago.macedo@macedoefabris.adv.br](mailto:tiago.macedo@macedoefabris.adv.br)>  
Data: 14/09/2023 17:00 (11 minutos atrás)  
Assunto: Re: contrato de locação - imóvel Campo Mourão/PR  
Para: "Imoveis DPPR" <[imoveis@defensoria.pr.def.br](mailto:imoveis@defensoria.pr.def.br)>  
Com Cópia: [eamorimlima@gmail.com](mailto:eamorimlima@gmail.com)

Boa tarde Felipe,

agradecemos a resposta.

Em relação ao item "3", entendemos que o prazo de 60 dias será suficiente para averbar o contrato na matrícula, mas poderíamos deixar uma ressalva na cláusula caso o prazo seja extrapolado exclusivamente por inércia do Cartório de R.I., pode ser?

No mais, a Locadora manifesta **concordância** com os termos do contrato.

Att,

**Dr. Tiago da Cunha M. Pereira**  
OAB/PR 80.080

*tiago.macedo*  
*@macedoefabris.adv.br*

[www.macedoefabris.adv.br](http://www.macedoefabris.adv.br)  
[facebook.com/macedoefabris](https://facebook.com/macedoefabris)  
+55 (41) 3332-5466

**Macedo & Fabris**  
ADVOGADOS ASSOCIADOS

Rua Baltazar Carrasco dos Reis, nº 2.618  
CEP 80.250-130  
Água Verde  
Curitiba - PR

**Aviso Legal:**

*A informação contida neste documento é confidencial e se destina ao uso exclusivo da pessoa a quem está endereçada. Se você está lendo esta mensagem e não é o destinatário pretendido, fica advertido de que qualquer distribuição, divulgação ou cópia desta mensagem é estritamente proibida. Caso tenha recebido esta informação por engano, por favor, notifique-nos imediatamente. Todas as informações aqui contidas estão protegidas pela inviolabilidade e acobertadas pelo sigilo*



profissional, nos termos da Lei Federal nº 8.906/94.

**Warning:**

*The information contained herein is confidential and intended for the exclusive use the person to whom it is adressed. If you are reading this messege ando not the intended recipient iswarned that any distribution, disclosuere or copying of this messege is strictly proihibited. If you received this information in error, pelase notify us immediately. All information contained herein are protected by inviolability and silenced by legal legal professional privilege under Federal Law nº 8.906/94.*

Em qui., 14 de set. de 2023 às 13:53, Imoveis DPPR

<[imoveis@defensoria.pr.def.br](mailto:imoveis@defensoria.pr.def.br)> escreveu:

Boa tarde Sra. Elenice e Dr. Tiago, esperamos encontra-los bem!

Frente aos questionamentos e pontos elencados, esclareceremos item a item:

1. A primeira dúvida seria em relação à renovação do contrato. O item 2.3 diz que caso a LOCADORA não tenha interesse em renovar, deve enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO com antecedência mínima de 180 dias. Mas analisando o contrato, não encontramos nenhuma cláusula que prevê renovação automática e qual seria esse prazo. Diz apenas que o contrato é prorrogável por período inferior, igual ou superior (item "2.1"). Poderia esclarecer como seria essa renovação, se automática ou por meio de aditivo contratual?

**RESPOSTA: De fato não consta em contrato previsão de renovação automática. Há no entanto, a "faculdade" das partes prorrogarem o contrato, para a qual, reservou-se para fins de planejamento da instituição, o dever de informar a Defensoria quanto a vontade da parte locadora em prorrogar ou não o contrato. Quanto ao modo de renovação do contrato, poderá ser por meio de aditivo contratual ou por meio de um novo contrato, com novos termos a serem ajustados junto a parte locadora.**

2. Outra questão seria em relação ao índice de atualização. Existe algo que obrigue a utilização do IGP-DI? Caso contrário, gostaríamos de aplicar o IPCA ou, não sendo possível, o IGP-M, que têm refletido melhor a inflação. O pedido se justifica no fato de que a inflação não se trata de aumento de valor, mas apenas evitar a sua defasagem.

**RESPOSTA: O índice IGP-DI, apresentado em Minuta de Contrato, é definido por meio do § 1º, Art. 4º da Resolução DPG nº 313, de 04 de novembro de 2022, não sendo portanto objeto de acordo entre as partes. No entanto, para fins de esclarecimento, destacamos que a composição dos índices IGP-M e IGP-DI é a mesma, o que os diferencia é unicamente o período em que estes são calculados, enquanto o IGP-M é calculado entre o dia 21 e o dia 20 do mês subsequente, o IGP-DI é calculado do dia 01 ao dia 30.**

3. Em relação ao item 7.1.17, que prevê a necessidade de averbar o contrato na matrícula do imóvel no prazo de 30 dias a contar da sua publicação: seria



possível alterar essa cláusula para que, no prazo de 30 dias, a LOCADORA se comprometa em "requerer/protocolar o pedido de averbação do contrato na matrícula do imóvel perante o Registro de Imóveis"? Considerando experiências passadas, entendemos que o Cartório de R.I. de Campo Mourão pode não concluir a averbação no prazo de 30 dias, mas a LOCADORA se comprometeria a iniciar esse procedimento da averbação dentro desse prazo.

**RESPOSTA: Compreendemos os motivos da solicitação, para tanto, nos comprometemos a aumentar o prazo de apresentação do documento de averbação do contrato pelo tempo necessário à averbação. Frente a isso, pedimos que indiquem qual o prazo desejado para que este conste em contrato?**

4. Considerando o prazo da locação (120 meses) gostaríamos de incluir no contrato uma cláusula que possibilitasse um pedido de reequilíbrio do valor da locação, caso se verifique sua defasagem em comparação dos demais imóveis da região. O valor dos aluguéis da região não teve reajuste desde a pandemia COVID-19. Portanto, se em algum momento esse valor subir, a LOCADORA tem receio em não poder renegociar dentro de um prazo contratual de 10 anos. Soma-se a isso os investimentos no imóvel para que seja possível a locação, que se aproximam a R\$ 100.000,00 (cem mil reais).

**RESPOSTA: Já há, na presente minuta de contrato cláusula referente ao Pedido de reequilíbrio econômico-financeiro do contrato, pela qual, deverá a parte locadora quando considerar necessário, apresentar seu requerimento de equilíbrio, justificando de modo fundamentado conforme sua análise os motivos pelos quais deverá ser apreciado seu pedido, segue excerto:**

**"4.7. 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.**

**4.8. 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.**

**4.9. 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".**

5. Sobre o item 12.1, que prevê aplicação de sanções à LOCADORA em caso de descumprimento das cláusulas, na eventualidade de ser aplicada referida



*cláusula, haveria um processo administrativo? Como seria feito o contraditório?*

**RESPOSTA: Em caso de descumprimento do contrato, se aplicariam as cláusulas penais presentes no instrumento contratual após a devida apuração por meio do Processo Administrativo, pelo qual será possibilitado a parte ré prazo para o exercício do contraditório por meio de correspondência, e-mails ou outros modos de contato para a apresentação de sua defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil ou criminal quando for o caso.**

*6. Por fim, considerando a seriedade do contrato, seu prazo, e o impacto financeiro no orçamento da locadora que depende em grande parte desses valores, durante o feriado aproveitamos para fazer um estudo sobre o valor dos aluguéis da região. Verificamos que o valor de R\$ 11.000,00 – considerando, em especial, os investimentos iniciais que ficarão a cargo da locadora – fica abaixo da média. Por esse motivo, pedimos a gentileza de submeter aos responsáveis que a Locadora gostaria de fechar o valor da locação em R\$ 12.000,00 (ou seja, no valor mínimo enviado pela locadora num primeiro momento).*

**RESPOSTA: Frente ao exposto, esclarecemos que a proposta de R\$ 12.000,00 foi apreciada por esta Defensoria, porém, frente aos valores regionais de locação de imóveis, não pôde ser aprovada. De modo complementar, acrescenta-se que os motivos de sua impossibilidade negocial já tenham sido expostos à proprietária do imóvel. Neste sentido, após consideração dos valores médios de mercado da região, características do imóvel, bem como os custos de adequação amortizados pelo período do contrato, não se faz possível neste momento a majoração dos valores já negociados, verificado ainda, o já manifesto aceite pela proprietária no dia 01/09, frente a contraproposta de R\$ 11.000,00 mensais pelo período de 10 (dez) anos, encaminhada por esta instituição.**

**Salienta-se ainda que, conforme exposto à proprietária do imóvel, a vantagem na locação em questão, se dá por meio do longo prazo contratual. Quanto ao valor inicialmente dispendido pela locadora, trata-se de investimento que converte-se em renda e segurança patrimonial, considerado o período de 10 (dez) anos de locação a ser celebrado junto a Defensoria Pública e reajustado a cada 12 meses conforme previsão contratual. Isto posto, se mostra necessário o sopesamento dos fatores envolvidos, bem como o modo em que se apresenta o atual mercado de locação de imóveis em Campo Mourão-PR. A tempo, compreendemos que a natural valorização decorrente das adequações e da estruturação do imóvel para servir a esta Defensoria, acompanhado da valorização da região resultado da presença institucional do Órgão são vetores que apontam favoravelmente ao locador e à celebração deste contrato.**

Compreende-se que o interesse em seguir com a locação é manifesto e recíproco, neste tom quanto mais célere desenvolverem-se os atos atinentes a celebração deste contrato, melhor o benefício econômico ao locador e maior o benefício social no tocante as atividades da



instituição.

Por fim, saneados os pontos elencados, aguardamos sua manifestação favorável quanto aos esclarecimentos acima expostos e nos colocamos à disposição quanto a qualquer outro questionamento adicional.

Atenciosamente,



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

**Felipe Grudysz do Espirito Santo**  
**Gestão de Contratações**  
**Departamento de Compras e Aquisições**  
**Fone: (41) 3313-7314**  
[www.defensoriapublica.pr.def.br](http://www.defensoriapublica.pr.def.br)

Em 11/09/2023 às 16:55 horas, "Tiago Macedo - Macedo & Fabris Advogados"

<[tiago.macedo@macedoefabris.adv.br](mailto:tiago.macedo@macedoefabris.adv.br)> escreveu:

Boa tarde Felipe,

Conforme conversamos pelo telefone e após análise da minuta do contrato que nos foi enviada, gostaríamos de tirar algumas dúvidas e, dentro do possível, resolver algumas questões para viabilizar a assinatura do contrato de locação referente ao imóvel de Campo Mourão.

1. A primeira dúvida seria em relação à renovação do contrato. O item 2.3 diz que caso a LOCADORA não tenha interesse em renovar, deve enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO com antecedência mínima de 180 dias. Mas analisando o contrato, não encontramos nenhuma cláusula que prevê renovação automática e qual seria esse prazo. Diz apenas que o contrato é prorrogável por período inferior, igual ou superior (item "2.1"). Poderia esclarecer como seria essa renovação, se automática ou por meio de aditivo contratual?

2. Outra questão seria em relação ao índice de atualização. Existe algo que obrigue a utilização do IGP-DI? Caso contrário, gostaríamos de aplicar o IPCA ou, não sendo possível, o IGP-M, que têm refletido melhor a inflação. O pedido se justifica no fato de que a inflação não se trata de aumento de valor, mas apenas evitar a sua defasagem.

3. Em relação ao item 7.1.17, que prevê a necessidade de averbar o contrato na matrícula do imóvel no prazo de 30 dias a contar da sua publicação: seria possível alterar essa cláusula para que, no prazo de 30 dias, a LOCADORA se comprometa em "requerer/protocolar o pedido de averbação do contrato na matrícula do imóvel perante o Registro de Imóveis"? Considerando experiências passadas, entendemos que o Cartório de R.I. de Campo Mourão pode não concluir a averbação no prazo de 30 dias, mas a LOCADORA se comprometeria a iniciar esse procedimento da averbação dentro desse prazo.

4. Considerando o prazo da locação (120 meses) gostaríamos de incluir no contrato uma cláusula que possibilitasse um pedido de reequilíbrio do valor da locação, caso se verifique sua defasagem em comparação dos demais imóveis da região. O valor dos aluguéis da região não teve reajuste desde a pandemia COVID-19. Portanto, se em algum momento esse valor subir, a LOCADORA tem receio em não poder renegociar



dentro de um prazo contratual de 10 anos. Soma-se a isso os investimentos no imóvel para que seja possível a locação, que se aproximam a R\$ 100.000,00 (cem mil reais).

5. Sobre o item 12.1, que prevê aplicação de sanções à LOCADORA em caso de descumprimento das cláusulas, na eventualidade de ser aplicada referida cláusula, haveria um processo administrativo? Como seria feito o contraditório?

6. Por fim, considerando a seriedade do contrato, seu prazo, e o impacto financeiro no orçamento da locadora que depende em grande parte desses valores, durante o feriado aproveitamos para fazer um estudo sobre o valor dos aluguéis da região. Verificamos que o valor de R\$ 11.000,00 – considerando, em especial, os investimentos iniciais que ficarão a cargo da locadora – fica abaixo da média. Por esse motivo, pedimos a gentileza de submeter aos responsáveis que a Locadora gostaria de fechar o valor da locação em R\$ 12.000,00 (ou seja, no valor mínimo enviado pela locadora num primeiro momento).

Ficamos no aguardo da sua resposta, desde já agradecendo a atenção que nos tem prestado.

Att,

**Dr. Tiago da Cunha M. Pereira**  
OAB/PR 80.080

*tiago.macedo*  
*@macedofabris.adv.br*

[www.macedofabris.adv.br](http://www.macedofabris.adv.br)  
[facebook.com/macedofabris](https://facebook.com/macedofabris)  
**+55 (41) 3332-5466**

**Macedo & Fabris**  
ADVOGADOS ASSOCIADOS

Rua Baltazar Carrasco dos Reis, nº 2.618  
CEP 80.250-130  
Água Verde  
Curitiba - PR

#### **Aviso Legal:**

*A informação contida neste documento é confidencial e se destina ao uso exclusivo da pessoa a quem está endereçada. Se você está lendo esta mensagem e não é o destinatário pretendido, fica advertido de que qualquer distribuição, divulgação ou cópia desta mensagem é estritamente proibida. Caso tenha recebido esta informação por engano, por favor, notifique-nos imediatamente. Todas as informações aqui contidas estão protegidas pela inviolabilidade e acobertadas pelo sigilo profissional, nos termos da Lei Federal nº 8.906/94.*

#### **Warning:**

*The information contained herein is confidential and intended for the exclusive use the person to whom it is adressed. If you are reading this messege ando not the intended recipient iswarned that any distribution, disclousure or copying of this messege is strictly prohibited. If you received this information in error, pelase notify us immediately. All information contained herein are protected by inviolability and silenced by legal legal professional privilege under Federal Law nº 8.906/94.*



## **5) Declaração de existência de dotação orçamentária**



**DPE** PR

DEFENSORIA PÚBLICA  
DO ESTADO DO PARANÁ

Coordenadoria de Planejamento



## INFORMAÇÃO Nº 631/2023/CDP

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

**Objeto:** Locação de imóvel sede em Campo Mourão (locação, condomínio e IPTU + taxa de lixo).

**Valor total:** R\$ 284.505,25 (Valor referente ao exercício corrente e dois subsequentes, sendo: R\$ 11.380,21 em 2023, R\$ 136.562,52 em 2024 e R\$ 136.562,52 em 2025).

**Valor exercício corrente:** R\$ 11.380,21

**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:

- 3.3.90.39.10 - Locação de Imóveis – R\$ 11.000,00
- 3.3.90.39.02 - Condomínios / imóveis de propriedade PJ – R\$ 150,00
- 3.3.90.39.55 - Tributos (IPTU) / imóveis de propriedade PJ – 230,21

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 dispensa ou 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\$ 136.562,52) e 2025 (R\$ 136.562,52) constarão às dotações das respectivas Leis Orçamentárias Anuais, quais serão empenhados os recursos a serem executados.

Ressalta-se ter sido arbitrada a data de 01/12/2023 para o início dos efeitos da contratação, variável necessária ao cálculo do impacto nos exercícios de 2023 e 2024. Ressalva-se que esta estimativa poderá ser revisada, caso se entenda necessário pelos demais setores competentes.

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

Curitiba, data da assinatura digital.

**Lyane Colla**  
Analista de Orçamento

**Luciano Sousa**  
Gestão Orçamentária

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

Documento: **19.41.9364\_IO\_631..pdf**.

Assinatura Qualificada realizada por: **Luciano Bonamigo de Sousa** em 05/12/2023 16:17.

Inserido ao protocolo **19.341.936-4** por: **Lyane Hyldene de Oliveira Colla** em: 05/12/2023 16:14.



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:  
**8a6d801a09378768061d96a186fd8eb.**



Documento: **19.41.9364\_IO\_631\_Anexo.pdf**.

Assinatura Simples realizada por: **Lyane Hyldene de Oliveira Colla (XXX.063.939-XX)** em 05/12/2023 16:16 Local: DPP/CDP.

Inserido ao protocolo **19.341.936-4** por: **Lyane Hyldene de Oliveira Colla** em: 05/12/2023 16:14.



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:  
**40c2e140998c8aa451eafad2f847f631**.



## 6) Parecer Jurídico



**DPE PR**

DEFENSORIA PÚBLICA  
DO ESTADO DO PARANÁ

Coordenadoria Jurídica



## **PARECER JURÍDICO Nº 273/2023**

**Protocolo nº 19.341.936-4**

DIREITO ADMINISTRATIVO. LICITAÇÃO. CONTRATO ADMINISTRATIVO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL SOB A ÉGIDE DA LEI FEDERAL Nº 14.133/2021. RESOLUÇÃO DPG Nº 313/2022. CAMPO MOURÃO. 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.

***À Primeira Subdefensoria Pública-Geral,***

### **I. RELATÓRIO**

1 Trata-se de procedimento administrativo instaurado pelo Departamento de Infraestrutura e Materiais objetivando a locação de imóvel para abrigar a sede de Campo Mourão (fls. 02-03).

2 Instruiu-se o feito com manifestação da CGA (fls. 04-06), diligências (fls. 07-36), estudo técnico preliminar (fls. 37-58), despachos (fls. 59-62), termo de referência (fls. 63-79) e minuta contratual (fls. 80-90).

3 Juntou-se análise dos imóveis visitados (fls. 94-140), tratativas (fls. 141-163), documentação do promitente locador (fls. 164-200), manifestação do DCA (fls. 221-231) e negociações (fls. 232-266)

4 Adicionou-se informações complementares (fls. 267-282), esclarecimentos (fls. 283-298), minuta contratual e anexos essenciais (fls. 299-321), documentação (fls. 322-348).

**DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO PARANÁ**

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



5 Inseriu-se manifestação do DPC (fls. 349-357), atestados de legitimidade da despesa (fls. 358-362). Em seguida os autos vieram para esta Coordenadoria Jurídica.

6 É o relato do essencial.

## II. FUNDAMENTAÇÃO

7 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.

8 Dito isto, o contrato em análise tem como escopo a locação de imóvel para funcionar como sede da instituição na cidade de Campo Mourão-PR.

9 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.

10 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 sustentável<sup>1</sup>.

11 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.

12 A Lei Federal nº 14.133/2021<sup>2</sup> 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.

13 Sobre o assunto Marçal Justen Filho pontua:

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.

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

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



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 licitação<sup>3</sup>.

14 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.

15 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.

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

17 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. 103-131 e 132-137.

18 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. 11-30 (análise interna e ofícios enviados à

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



Secretaria de Estado da Administração e Previdência e ao Gabinete da Prefeitura de Campo Mourão).

19 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. 132-137, em especial nos itens 10 a 17.

20 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.

21 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.

22 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.

23 Importante mencionar que, em âmbito interno, **foi observada a integralidade da Resolução DPG nº 313/2022** que trouxe a regulamentação e indicou qual procedimento deverá ser adotado para os casos de contratações de locações de imóveis (art. 5º a 8º).

24 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.

25 Ademais, no que tange às condições de habilitação, há expressa indicação do valor para contratação da assinatura (fls. 358-359) que está dentro do limite dos recursos previstos (fl. 361) e houve autorização do ordenador de despesa (fls. 362).



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

Coordenadoria Jurídica



26 Foi realizada consulta prévia da relação das empresas suspensas ou impedidas de licitar ou contratar com a Administração Pública do Estado do Paraná e não se encontrou qualquer registro (fls. 328-330 e fls. 327-339).

27 Juntou-se prova da regularidade da entidade promovente com as Fazendas Pública Federal, Estadual e Municipal do domicílio ou sede da empresa promovente (fls. 323-325 e 332-334), bem como prova da regularidade relativa à Seguridade Social (fls. 326 e 336) e ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (fls. 327 e 335).

28 Dessa forma, nota-se que o presente processo está de acordo com as determinações previstas na Lei Federal nº 14.133/2021, e na Resolução DPG n. 313/2022.

### III. CONCLUSÃO

29 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.

30 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.

31 É o parecer. À deliberação.

Curitiba, 07 de dezembro de 2023.

RICARDO MILBRATH  
PADOIM:043063679  
24

Assinado de forma digital por  
RICARDO MILBRATH  
PADOIM:04306367924  
Dados: 2023.12.07 14:39:03 -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: **27319.341.9364INEXIGIBILIDADEDELICITACAOLocacaoDeImovelCAMPOMOURAO.docx.pdf**.

Assinatura Qualificada Externa realizada por: **Ricardo Milbrath Padoim** em 07/12/2023 14:39.

Inserido ao protocolo **19.341.936-4** por: **Ricardo Milbrath Padoim** em: 07/12/2023 14:38.



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:  
**339d331657d25f953198ddebdd443f2f**.



## 7) Decisão de mérito



**DPE PR**

DEFENSORIA PÚBLICA  
DO ESTADO DO PARANÁ

1ª Subdefensoria Pública-Geral



**Protocolo n. 19.341.936-4**

## DECISÃO

1. Trata-se de processo instaurado pelo Departamento de Infraestrutura e Materiais (DIM), visando à locação de imóvel para sediar as atividades da Defensoria Pública do Estado do Paraná (DPE-PR) no Município de Campo Mourão, tendo em vista a futura ampliação da equipe e a inadequação da infraestrutura do imóvel atual, apensando a este processo o Protocolo nº 16.261.674-9 (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 incisos<sup>1</sup> da citada Resolução, elaborou o **Programa de Necessidades**, contemplando as principais descrições do imóvel que se pretende ocupar (fls. 8-10).

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. 12).

5. Assim, em atenção ao disposto no art. 6º<sup>2</sup> da Resolução DPG n. 313/2022, os autos vieram a esta 1ª Subdefensoria Pública-Geral com vistas ao cumprimento do item 11 do Despacho da Coordenadoria-Geral de Administração (CGA) de fls. 4-6 – verificar a disponibilidade de imóvel público ocioso do patrimônio do Paraná e do Município de Campo Mourão que possa atender às necessidades da Administração (fl. 6).

6. Esta 1ª Subdefensoria Pública-Geral oficiou o Município de Campo Mourão 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 Campo Mourão-PR. Para tanto, encaminhou-se aos referidos órgãos a cópia do Programa de Necessidades (fls. 14-22). O Departamento de Patrimônio do Estado do Paraná, por meio do Ofício n. 290/2022, e o Município de Campo

<sup>1</sup> 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.”

<sup>2</sup> 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



Mourão, mediante Ofício n. 572/2022, informaram a **inexistência de imóvel** desocupado que pudesse atender às necessidades da DPE-PR (fls. 23-28).

7. Considerando a indisponibilidade de bem imóvel estadual ou 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. 31-32).

8. O DIM elaborou o **ETP** (fls. 33; 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. 34), cuja versão definitiva constou às fls. 37-58.

9. O DCA procedeu à elaboração do Termo de Referência Preliminar e remeteu o presente protocolado ao Departamento de Contratos (DPC) (fl. 59; Anexo 4).

10. O DPC estruturou a minuta contratual, contemplando as cláusulas básicas de contratação (fl. 60; Anexo 3). Em seguida, o DCA consolidou o Termo de Referência, e encaminhou o presente à CGA para análise (fl. 61; Anexo 5).

11. A CGA, então, reiterou a necessidade da contratação sob a justificativa de garantir a implantação dos serviços da DPE-PR no Município de Campo Mourão-PR a fim de cumprir sua missão institucional. Após a análise do Termo de Referência, a CGA 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. 62).

12. 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 Campo Mourão-PR”, contemplando a **justificativa da contratação**, qual seja, “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 Campo Mourão” (fls. 63-79). Na sequência, o DPC juntou a respectiva minuta contratual (fls. 80-93).

13. Restituídos os autos ao DCA, foi realizada a **pesquisa de identificação de imóveis** na localidade cujas características atendessem às definições presentes no TR, resultando em 03 (três) imóveis com potencial de suprir a demanda da DPE-PR, tendo sido as respectivas propostas anexadas a este protocolado (fls. 94-100).

14. O expediente foi encaminhado ao DIM, que elaborou e juntou o **Laudo Técnico da Análise de Imóveis para Locação** em Campo Mourão (fls. 103-131).

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



15. A CGA, então, realizou a análise do Laudo Técnico e das propostas ofertadas, inferindo que o **Imóvel 01**, situado à Santa Cruz, n. 923, Bairro Centro, é aquele que reúne **condições singulares** de localização e estrutura disponível compatível com a demanda institucional, uma vez que necessitará do menor número de adequações. Além disso, verificou-se a razoabilidade do preço inicialmente ofertado (fls. 132-137).

16. 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 (fls. 138-140, Anexo 6).

17. O DCA revalidou junto ao proprietário do Imóvel 01 a proposta de locação, certificando que “foi possível obter o parecer favorável quanto a realização das adequações necessárias à contratação” (fl. 147). A proposta atualizada em 08/09/2023 e que contemplou os custos de adequação atualizados constou às fls. 152-153.

18. O DIM analisou o novo orçamento estimado apresentado pelo futuro locador e registrou que, “em caso de contemplação integral das intervenções necessárias, os valores encontram-se dentro das expectativas da Gestão de Engenharia e Arquitetura, portanto, o processo de negociação do valor global de locação pode ter sua continuidade com base na mesma” (fl. 162). Ainda, na sequência, o DIM elaborou memorial descritivo das adequações necessárias ao imóvel, a ser incluído como anexo da minuta contratual (fl. 163; Anexo 7).

19. Foram acostados os **documentos constitutivos e de regularidade** da imobiliária proponente M DE LIMA FABRI - NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS – nome fantasia: LACASA NEGOCIOS IMOBILIÁRIOS DE CAMPO MOURÃO (CNPJ n. 30.536.307/0001-72) (fls. 165-220).

20. O DCA realizou 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 praticado em Campo Mourão-PR. Concluída a análise, obteve-se o **valor mensal teto** considerado 1% do valor avaliado para imóvel, conforme Resolução DPG nº 313/2022, de **R\$ 14.567,94** (quatorze mil, quinhentos e sessenta e sete reais e noventa e quatro centavos). 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\$ 11.000,00 (onze mil reais), com prazo de vigência de 120 (cento e vinte) meses (fls. 221-259).

21. O DCA, após a pesquisa de mercado e a negociação de valores com o proponente, juntou a **proposta atualizada**, cujo valor mensal final proposto para a locação do Imóvel 01 pelo período de 120 meses foi de **R\$ 11.000,00 (onze mil reais)** (fls. 260-261).

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



22. Após tratativas e ajustes necessários entre as áreas envolvidas e o futuro locador (fls. 262-298), o DPC atualizou e juntou ao presente procedimento a versão atualizada da **minuta contratual** (fls. 299-321).

23. Em seguida, foi complementada e atualizada a **documentação constitutiva e de regularidade** em nome da imobiliária proponente M DE LIMA FABRI - NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS – nome fantasia: LACASA NEGOCIOS IMOBILIÁRIOS DE CAMPO MOURÃO (CNPJ n. 30.536.307/0001-72): Documentos constitutivos e dos sócios (fls. 270-282) Cartão CNPJ (fl. 322); Certidão Negativa de Débitos da Fazenda Federal (fl. 323); Certidão Negativa de Débitos da Fazenda Estadual do Paraná (fl. 324); Certidão Negativa de Débitos da Fazenda Municipal de Campo Mourão-PR (fl. 325); Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (fl. 326); Certificado de Regularidade do FGTS (fl. 327); Consulta prévia da relação das empresas suspensas ou impedidas de licitar ou contratar com a Administração Pública (fls. 328-330). Também foi juntada a documentação da empresa proponente E A AMORIM ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS PRÓPRIOS LTDA (CNPJ n. 20.297.309/0001-00): Cartão CNPJ (fl. 331); Certidão Negativa de Débitos da Fazenda Federal (fl. 332); Certidão Negativa de Débitos da Fazenda Estadual do Paraná (fl. 333); Certidão Negativa de Débitos da Fazenda Municipal de Curitiba-PR (fl. 334); Certificado de Regularidade do FGTS (fl. 335); Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (fl. 336); Consulta prévia da relação das empresas suspensas ou impedidas de licitar ou contratar com a Administração Pública (fls. 337-339).

24. O DPC atualizou a minuta contratual e acostou a planilha de cálculo dos valores, incluindo o aluguel, a despesas com a manutenção da área comum e o IPTU (e demais taxas públicas), cujo valor global para 120 meses é de **R\$ 1.365.625,20 (um milhão trezentos e sessenta e cinco mil seiscentos e vinte e cinco reais e vinte centavos)** (fls. 349-357).

25. A CDP juntou a **Informação n. 631/2023/CDP**, com a indicação de recursos para a execução da despesa orçamentária exclusiva para inexigibilidade de licitação (fls. 358-359) e atestou a consonância da despesa com o planejamento institucional (fls. 361).

25. Juntou-se a Declaração do Ordenador de Despesa (fls. 362).

26. Seguiram os autos para a Coordenadoria Jurídica (COJ), que, no **Parecer Jurídico n. 273/2023**, 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 (fls. 363-367).

27. Por fim, foi juntado a este expediente o **formulário descritivo do imóvel** (fls. 373-378).

28. É o relatório.

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



29. Com fundamento no art. 1º, inc. XI<sup>3</sup>, 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.

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

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

32. 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.

33. A contratação mediante inexigibilidade de licitação do objeto em tela, correspondente à locação sob demanda do imóvel localizado na Rua Santa Cruz, n. 923, Centro, Campo Mourão-PR, CEP 87.300-440, 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.

<sup>3</sup> 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



34. Nesse cenário, infere-se 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.

35. 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 às fls. fls. 103-131, bem como na análise do referido laudo realizada pela CGA às fls. 132-137.

36. 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. 14-28).

37. 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. 132-137, em especial nos itens 10 a 17, bem como de negociação realizada com o locador (fls. 221-259), 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.

38. 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.

39. Dando continuidade à análise do caso concreto, verifica-se, primeiramente, que foi observado o inc. I<sup>4</sup> do art. 5º da Resolução DPG n. 313/2022, tendo sido a escolha da Administração pelo Imóvel 01 devidamente justificada no Despacho da CGA de fls. 132-137, de cujo teor se extrai que tal imóvel é o mais adequado para a atuação da DPE-PR na cidade de Campo Mourão-PR, permitindo a esta instituição, dessa forma, concretizar sua missão institucional nessa localidade. Os demais requisitos previstos nos incs. II a IX<sup>5</sup> do referido dispositivo foram explicitados no Programa de Necessidades (fls. 8-10) e no Estudo Técnico Preliminar (fls. 37-58).

<sup>4</sup> 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;”

<sup>5</sup> Res. DPG n. 313/2022: “Art. 5º [...] 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.”



**DPE PR**

DEFENSORIA PÚBLICA  
DO ESTADO DO PARANÁ

1ª Subdefensoria Pública-Geral



40. O art. 6<sup>o</sup> 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. 14-28).

41. Quanto aos incs. I e II<sup>7</sup> do art. 7<sup>o</sup> da Resolução DPG n. 313/2022, verifica-se o devido cumprimento por meio da elaboração do Termo de Referência (fls. 63-79); da pesquisa de identificação de imóveis (fls. 94-100); do Laudo Técnico (fls. 103-131); além de 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. 132-137.

42. Foram também atendidos os incs. III a VI<sup>8</sup> do art. 7<sup>o</sup> da Resolução DPG n. 313/2022 por meio da juntada da documentação da futura contratada às fls. 165-220; 270-282; 322-327; 331-336.

43. Os incs. VII a IX<sup>9</sup> do art. 7<sup>o</sup> da Resolução DPG n. 313/2022 foram observados mediante a juntada do *Layout* de ocupação do imóvel pretendido (138-140, Anexo 6); do formulário descritivo do imóvel (fls. 373-378); e do Laudo Técnico (fls. 103-131).

44. Foi realizada negociação com o locador (fls. 221-259), demonstrando, também, a vantajosidade da contratação que ora se almeja, bem como acostado o formulário

<sup>6</sup> Res. DPG n. 313/2022: “Art. 6<sup>o</sup>. 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<sup>o</sup> 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<sup>o</sup> 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.”

<sup>7</sup> Res. DPG n. 313/2022: “Art. 7<sup>o</sup>. 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; [...]”

<sup>8</sup> Res. DPG n. 313/2022: “Art. 7<sup>o</sup> [...] 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;”

<sup>9</sup> Res. DPG n. 313/2022: “Art. 7<sup>o</sup>. [...] 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;”



**DPE PR**

DEFENSORIA PÚBLICA  
DO ESTADO DO PARANÁ

1ª Subdefensoria Pública-Geral



descritivo do imóvel, devidamente assinado pelo locador e pela Administração (fls. 373-378), em observância ao que determina o inc. X<sup>10</sup> do art. 7º da Resolução DPG n. 313/2022.

45. O inc. XI<sup>11</sup> do art. 7º da Resolução DPG n. 313/2022 foi cumprido com a juntada da Informação n. 631/2023/CDP, contemplando a indicação de recursos para a execução da despesa orçamentária exclusiva para inexigibilidade de licitação (fls. 358-359) e o ateste da consonância da despesa com o planejamento institucional (fl. 361).

46. Em atendimento ao inc. XII<sup>12</sup> do art. 7º da Resolução DPG n. 313/2022, foi juntada a versão final da minuta contratual (fls. 299-321).

47. Quanto ao requisito previsto no inc. XIII<sup>13</sup> do art. 7º da Resolução DPG n. 313/2022, foram exarados o Parecer Jurídico n. 273/2023 (fls. 363-367), com o qual se corrobora, em especial quando entende que os requisitos previstos na legislação foram atendidos, o que foi devidamente demonstrado neste expediente.

48. No que se refere aos incs. XIV e XV<sup>14</sup> 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. 328-330; 337-339).

49. Ainda, ao tratar especificamente sobre a locação sob demanda, o art. 24<sup>15</sup> 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. 2-3; 8-10; (ii) a caracterização da área consta no

<sup>10</sup> 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;”

<sup>11</sup> 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;”

<sup>12</sup> Res. DPG n. 313/2022: “Art. 7º. [...] XII - minuta do contrato de locação;”

<sup>13</sup> 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;”

<sup>14</sup> 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.”

<sup>15</sup> 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.”



**DPE PR**

DEFENSORIA PÚBLICA  
DO ESTADO DO PARANÁ

1ª Subdefensoria Pública-Geral



Programa de Necessidades (fls. 8-10); (iii) o ETP, contemplando o exame das soluções frente à necessidade administrativa, consta às fls. 37-58; (iv) a comprovação de economia de escala e a não ofensa ao parcelamento do objeto podem ser verificadas na pesquisa de mercado, às fls. 221-259; (v) a compatibilidade do preço ofertado com o praticado no mercado foi demonstrada também na análise mercadológica, às fls. 222-226; (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. 260-261, uma vez que esta supre de modo singular a presente demanda administrativa.

50. Portanto, a hipótese em análise – locação sob demanda do imóvel localizado na Rua Santa Cruz, nº 923, Centro, Campo Mourão-PR, CEP 87.300-440 –, conforme se apresenta nestes autos, pode ser enquadrada no art. 74, inc. V, da Lei n. 14.133/2021, uma vez que restaram atendidos os requisitos legais, além de justificada a necessidade administrativa.

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

52. Diante do exposto:

52.1. Autoriza-se a presente contratação por inexigibilidade de licitação – locação sob demanda do imóvel localizado na Rua Santa Cruz, n. 923, Centro, Campo Mourão-PR, CEP 87.300-440 –, nos termos do art. 74, inc. V, da Lei n. 14.133/2021 e da Resolução DPG n. 313/2022, observadas as demais condições constantes nestes autos.

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

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

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

52.5. Por fim, ressalva-se a necessidade de divulgação do contrato, em até 10 (dez) dias úteis contados a partir da assinatura, no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), em atendimento ao inc. II do art. 94 da Lei n. 14.133/2021.

Curitiba, 15 de dezembro 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



ePROCOLO



Documento: **19.341.9364AutorizainexigibilidadeLocacaosobdemandaCampoMourao.pdf**.

Assinatura Qualificada realizada por: **Olenka Lins e Silva Martins Rocha** em 15/12/2023 11:11.

Inserido ao protocolo **19.341.936-4** por: **Fabia Mariela de Biasi** em: 15/12/2023 10:08.



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:  
**ca3f7e4a2b2227aee4b43d3afc48e35c**.



## 8) Termo de inexigibilidade



**DPE PR**

DEFENSORIA PÚBLICA  
DO ESTADO DO PARANÁ

1ª Subdefensoria Pública-Geral



**INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO N. 018/2023  
PROTOCOLO n. 19.341.936-4**

**OBJETO:** Locação de imóvel para implementação da sede da Defensoria Pública do Estado do Paraná no município de Campo Mourão-PR, conforme especificações constantes no Protocolo Administrativo n. 19.341.936-4.

**CONTRATADOS:**

**Empresa:** M DE LIMA FABRI - NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

**Nome fantasia:** LACASA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS DE CAMPO MOURÃO

**CNPJ:** 30.536.307/0001-72

**Empresa:** E A AMORIM ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS PRÓPRIOS LTDA

**Nome fantasia:** ---

**CNPJ:** 20.297.309/0001-00

**PREÇO:** R\$ 1.365.625,20 (um milhão trezentos e sessenta e cinco mil seiscentos e vinte e cinco reais e vinte 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:**

3.3.90.39.10.00 – Locação de Imóveis

3.3.90.39.02.00 – Condomínios / imóveis de propriedade PJ

3.3.90.39.55.00 – Tributos (IPTU) / imóveis de propriedade PJ

**JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO:** Necessidade de espaço físico para a atuação da Defensoria Pública do Estado do Paraná no município de Campo Mourão 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, 15 de dezembro 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: **Termodelnexistibilidade\_018.2023\_Ref\_Processo\_19.341.9364.pdf**.

Assinatura Qualificada realizada por: **Olenka Lins e Silva Martins Rocha** em 15/12/2023 11:11.

Inserido ao protocolo **19.341.936-4** por: **Fabia Mariela de Biasi** em: 15/12/2023 10:08.



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:  
**1b4f25a1034fa8c1d7c4545756218f5e**.