



INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO N.º 003/2024

PROTOCOLO N.º 20.235.035-6

DOCUMENTOS DA FASE INTERNA

SUMÁRIO

- 1) Solicitação de contratação e justificativa (fls. 2/5);
- 2) Estudo Técnico Preliminar (fls. 41/62);
- 3) Termo de Referência (fls. 70/91);
- 4) Pesquisa de preços (fls. 260/278);
- 5) Declaração de existência de dotação orçamentária (fl. 367/368);
- 6) Parecer Jurídico (fls. 372/377);
- 7) Decisão de mérito (fls. 390/398);
- 8) Termo de inexigibilidade (fl. 399);
- 9) Decisão saneadora (fls. 492/494);
- 10) Termo de revogação do item (fl. 495);
- 11) Termo de inexigibilidade (fl. 496).



1) Solicitação de contratação e justificativa



DESPACHO

Na data do dia 14 de março de 2023, autuou-se, através da Segunda Subdefensoria Pública-Geral, o protocolo n.º 19.934.558-3, para início de tratativas visando a implementação do 13º Núcleo Regional da Defensoria Pública do Estado do Paraná.

No dia 02 de fevereiro de 2023, após tratativas, foi sinalizada a possibilidade de cessão de uso de espaço pela Prefeitura do município de Paranavaí à DPE-PR, para instalação da sede da instituição na comarca.

Através do Ofício n.º 016/2023/2ªSUB/DPPR, visando iniciar as tratativas de elaboração do devido instrumento legal para formalização do compartilhamento do prédio público, encaminhou-se à Prefeitura de Paranavaí, minuta de Termo de Cooperação Técnica para que fosse analisada e complementada, nos termos necessários.

Conforme tratativas, requereu-se a disponibilização de instalações provisórias para uso desta instituição (como sugestão, o Centro de Eventos de Paranavaí) para o período planejado para o início do desempenho das atividades, qual seja, a partir do dia 13 de março de 2023.

Para a instalação definitiva da sede, requereu-se a cessão do espaço público, com sugestão do correspondente 1º piso do Terminal Rodoviário de Paranavaí, que, apesar de neste momento ainda não estar apto para uso, poderia passar por adaptações e reparos arcados pela Defensoria, para posterior uso permanente.

O pedido foi formalizado, em 14 de fevereiro de 2023, através de solicitação de nº 6375/2023 protocolada no site da Prefeitura (<https://paranavai.atende.net/>).

No dia 23 de fevereiro, o Sr. Dr. BENJAMIM MARÇAL COSTA, Procurador Geral do Município de Paranavaí, e o Sr. Dr. LEONARDO FRATINI X. DE SOUZA, Procurador do Município de Paranavaí, emitiram PARECER nº 73/2023 opinando favoravelmente à celebração do convênio, na forma da fundamentação exposta pela DPE-PR, aprovando a minuta apresentada.



Não obstante, desde a referida data, não foram juntadas novidades no protocolo cadastrado e o Termo de Cooperação Técnica ainda não se encontra assinado para início das atividades em Paranavaí na data de 13 de março de 2023, nos termos do que dispõe o art. 1º, §2º, da RESOLUÇÃO DPG Nº 036, DE 1º DE FEVEREIRO DE 2023.

Em 21 de março de 2023, foi comunicado à Segunda Subdefensoria Pública-Geral que o espaço definitivo solicitado pela DPE-PR será cedido para uso do PROCON de Paranavaí, motivo pelo qual não poderá ser utilizado pela instituição, conforme solicitado inicialmente.

Considerando que a Prefeitura de Paranavaí autorizou que a instituição utilize o Centro de Eventos do município apenas temporariamente e inviabilizou a possibilidade de cessão de uso de espaço definitivo, **entende-se necessário o início de tratativas para análise da viabilidade de locação de imóvel para a instituição na comarca.**

Nos termos da RESOLUÇÃO DPG Nº 313, DE 04 DE NOVEMBRO DE 2022, alterada pela RESOLUÇÃO DPG Nº 350, DE 05 DE DEZEMBRO DE 2022, que trata das contratações de locação de bens imóveis, com fundamento no inciso V do art. 74 da Lei Federal n.º 14.133, de 2021, no âmbito da Defensoria Pública do Estado do Paraná, o processo administrativo será instaurado pela Defensoria Pública-Geral e instruído pela Coordenadoria-Geral de Administração (art. 5º).

Consoante determinação do art. 2º, III, da Res DPG n.º 41/2023, foi delegado pela Defensoria Pública-Geral, a esta Segunda Subdefensoria Pública-Geral a atribuição de realizar tratativas acerca dos assuntos relativos à estrutura das sedes da Defensoria Pública no Interior. Diante do exposto, cabível a atuação deste protocolo para análise de viabilidade de locação de imóvel à sede de Paranavaí por este signatário.

Quanto aos requisitos dispostos no art. 5º da RESOLUÇÃO DPG Nº 313, DE 04 DE NOVEMBRO DE 2022, seguem os seguintes apontamentos.

Justifica-se a necessidade de alugar o imóvel indicado (art. 5º, I) pelo fato da equipe da DPE-PR de Paranavaí encontrar-se, atualmente, em sede provisória cedida



pela Prefeitura do município, sem viabilidade de alocação para espaço definitivo, conforme mencionado na relatoria acima transcrita.

Não obstante o indicado pela RESOLUÇÃO DPG N° 313, DE 04 DE NOVEMBRO DE 2022 de que seria atribuição da Primeira Subdefensoria Pública-Geral analisar os requisitos dispostos no art. 6º *caput* e §1º, averbe-se que esta Segunda Subdefensoria Pública-Geral, após diversas tratativas, reuniões e contatos institucionais confirmou a inexistência de imóvel público ocioso do patrimônio do município de Paranavaí que atenda às necessidades apresentadas no requerimento.

Ademais, justifica-se a mudança da sede de Paranavaí para outro imóvel visto que o espaço cedido à instituição, além de ser temporário - principal motivo para a substituição –vem apresentando alguns empecilhos estruturais, principalmente no que diz respeito à instalação de internet, valendo dizer que o atendimento ao público ainda não foi iniciado integralmente e presencialmente e a situação assim permanecerá até que a questão seja solucionada.

Não suficiente, o espaço apresenta questões de segurança que merecem atenção, valendo dizer que no dia 21 de março de 2023, um homem foi preso após furtar esguichos de hidrante do Centro de Eventos Armando Trindade Fonseca de Paranavaí, local onde encontra-se atualmente lotada a equipe da Sede da DPE-PR¹.

Passado tal ponto, no que diz respeito aos requisitos dispostos no art. 5º, II e III, sobre a indicação da região onde se pretende locar o imóvel à Sede da DPE-PR em Paranavaí, sugere-se que o espaço esteja localizado próximo ao fórum do município, ou terminal urbano da cidade, para facilitar o desempenho das atividades institucionais e o acesso dos/as assistidos/as.

Quanto à indicação das principais atividades a serem desenvolvidas no imóvel, destaca-se a necessidade de realização de atendimento ao público e o desempenho de atividades internas, com espaço adequado para a composição da atual equipe, bem como para possíveis futuras ampliações, conforme planejamento institucional para atendimento integral das demandas do município.

¹ <https://paranavai.portaldacidade.com/noticias/cidade/homem-e-presos-apos-furtar-16-esguichos-de-hidrante-do-centro-de-eventos-5601>



Pelo todo exposto, mas considerando que o requisito IV, do art. 5º da RESOLUÇÃO DPG Nº 313, DE 04 DE NOVEMBRO DE 2022, referente à estimativa de agentes que atuarão no local ao longo da duração do contrato, não pode ser plenamente analisado e esclarecido por esta Segunda Subdefensoria Pública-Geral, requer-se:

1. Cientifique-se por *e-mail* os Defensores Públicos Guilherme de Sousa Rebelo e Gabriel Antonio Schimitt Roque, lotados em Paranavaí, da instauração deste protocolo;
2. Encaminhem-se os autos à Coordenadoria de Planejamento (CDP) para que esclareça o requisito IV, do art. 5º da RESOLUÇÃO DPG Nº 313, DE 04 DE NOVEMBRO DE 2022, através de um estudo da locação de imóvel para a sede Paranavaí em recortes temporais, levando em conta as ampliações anuais até que se atenda por completo o quantitativo necessário para o município;
3. Após, encaminhem-se os autos à Coordenadoria Geral de Administração para instrução, nos termos da RESOLUÇÃO DPG Nº 313, DE 04 DE NOVEMBRO DE 2022
4. Por fim, requer-se seja este despacho anexado ao protocolo n.º 19.934.558-3 para registro.

Curitiba, data da assinatura digital.

BRUNO MÜLLER SILVA
Segundo Subdefensor Público-Geral



ePROCOLO



Documento: **Despachoabertura.Solicitaprocessoparaalugueldeimovel.sedePvai.EncaminhaaCGA1.pdf.**

Assinatura Qualificada realizada por: **Bruno Muller Silva** em 25/03/2023 10:25.

Inserido ao protocolo **20.235.035-6** por: **Andrea Camargo Surek** em: 24/03/2023 13:35.



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:
44cdd36067140298e54d39a1d664afaa.



2) Estudo Técnico Preliminar

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

LOCAÇÃO DE IMÓVEL EM PARANAVAÍ

PROCESSO nº 20.235.035-6

DEPARTAMENTO DE INFRAESTRUTURA E MATERIAIS
CURITIBA, MAI/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 Paranaíba, 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

A Defensoria Pública do Estado do Paraná, em virtude da implementação do 13º Núcleo Regional da DPE-PR, necessita de espaço físico para exercer plenamente suas funções de atendimento aos necessitados no município de Paranaíba.

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

Fora informado, conforme despacho da coordenadoria-geral – CGA à fl. 13 do presente protocolado, o quantitativo de postos de trabalho necessários para atender a sede, sendo 2 (dois) defensores públicos, 5 (cinco) servidores públicos e 8 (oito) estagiários, que atuarão em regime de turno e contraturno, totalizando a necessidade de 15 (quinze) postos de trabalho.

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

3. PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO

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

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

Informa-se, ainda, que a presente contratação, conforme Despacho inaugural do Processo 20.235.035-6, 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 Paranavaí;

4.2.2. Atendimento aos assistidos no município de Paranavaí;

4.3. REQUISITOS TÉCNICOS

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

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

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

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

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

Para instruir a etapa futura de pesquisa de mercado dos imóveis disponíveis e a definição de qual das opções de locação será escolhida, elencam-se abaixo alguns pontos relativos a 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 n° 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 348,40 m².

8. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

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

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

IMÓVEIS COMERCIAIS PARA LOCAÇÃO				
Link	Endereço	Área (m ²)	Valor de Locação (R\$)	Valor de Locação/m ² (R\$)
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/aluguel-conjunto-comercial-sala-jardim-santos-dumont-paranavai-pr-400m2-id-2583399402/	Avenida Heitor Alencar Furtado, 6155, Jardim Santos Dumont, Paranavai-PR	400,00	R\$ 12.000,00	R\$ 30,00

https://www.zapimoveis.com.br/imovel/aluguel-conjunto-comercial-sala-centro-paranavai-pr-400m2-id-2576956162/	Centro, Paranavaí-PR	400,00	R\$ 8.000,00	R\$ 20,00
https://www.kennedycorretor.com.br/imovel/157355	Rua Paraíba, 1710, Centro, Paranavaí-PR	220,00	R\$ 4.500,00	R\$ 20,45
https://www.kennedycorretor.com.br/imovel/74125	Rua Souza Naves, 740, São Cristovão, Paranavaí-PR	300,00	R\$ 6.000,00	R\$ 20,00
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-jardim-das-nacoes-paranavai-pr-250m2-id-2600559659/	Jardim das Nações, Paranavaí - PR	250,00	R\$ 3.500,00	R\$ 14,00
Valor de Locação	Média	348,40	R\$ 7.278,39	R\$ 20,89

IMÓVEIS COMERCIAIS PARA VENDA				
Link	Endereço	Área (m²)	Valor de Venda (R\$)	Valor de Venda/m² (R\$)
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/barracao-a-venda-250-m-sup2--por-r\$1.200.000-centro-2970445362.html	Jardim das nações, Paranavaí - PR	250,00	R\$ 1.200.000,00	R\$ 4.800,00

https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-galpao-deposito-armazem-jardim-sao-jorge-paranavai-pr-400m2-id-2581197765/	Avenida Euclides da Cunha, Jardim São Jorge, Paranavaí - PR	400,00	R\$ 1.550.000,00	R\$ 3.875,00
https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-6-quartos-centro-bairros-paranavai-480m2-venda-RS1200000-id-2624570208/	Centro, Paranavaí-PR	480,00	R\$ 1.200.000,00	R\$ 2.500,00
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-com-cozinha-jardim-santos-dumont-paranavai-pr-420m2-id-2570406217/	Jardim Santos Dumont, Paranavaí-PR	420,00	R\$ 1.150.000,00	R\$ 2.738,10
Valor de Venda	Média	348,40	R\$ 1.211.830,60	R\$ 3.478,27

Tendo em vista a pesquisa realizada, a locação de um imóvel com área de 348,40m² sem adequações custaria R\$7.278, 39/mês, enquanto a locação de um imóvel no modelo de reforma encomendada, seria limitado a R\$ 12.118,31/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. Além disso, na pesquisa realizada, foram coletados amostras de imóveis com tipologias diferentes devido à baixa quantidade de ofertas de imóveis com a mesma tipologia dos imóveis buscados pela DPE/PR.

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 Paranavaí, conforme as especificações apontadas.

13. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO

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

14. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

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

JULIANO GESSELE
Engenheiro 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 Paranavaí.

2. JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

2.1. A Defensoria Pública do Estado do Paraná, em virtude da necessidade de instalações para alocar o 13º Núcleo Regional da Defensoria Pública do Estado do Paraná, necessita de espaço físico para exercer plenamente suas funções de atendimento aos necessitados no município de Paranavaí.

3. ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO

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

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

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

3.3. A edificação deve contar com:

- (i) 1 (uma) sala de telecomunicações para servidor (rack) com área mínima de 10m²;
- (ii) 1 (um) almoxarifado com área mínima de 10m²;
- (iii) 2 (dois) gabinetes com área mínima de 15m² cada;

- (iv) 1 (uma) recepção para atendimento inicial com área mínima de 30m²;
- (v) 1 (uma) sala de atendimento para 13 (treze) postos de trabalho com área mínima de 91m²;
- (vi) 1 (uma) sala de atendimento reservado com área mínima de 10m² cada (se *drywall*, necessário isolamento acústico);
- (vii) 1 (uma) sala de reunião para 6 (seis) pessoas, com área mínima de 15 m² cada;
- (viii) 1 (uma) sala de terceirizados com área mínima de 10m²;
- (ix) 1 (uma) copa/refeitório com área de 6m²;
- (x) 1 (um) fraldário com área mínima de 7m²;
 - a. Deve possuir pia para banho e bancada para troca de fraldas.
- (xi) 1 (uma) área de serviço com área mínima de 7m²;
 - a. Deve possuir tanque.
- (xii) 1 (um) banheiro PNE com área mínima de 3,40m²;
- (xiii) 2 (dois) banheiros femininos com área mínima de 3,40m² cada;
- (xiv) 2 (dois) banheiros masculinos com área mínima de 3,40m² cada;
- (xv) 2 (duas) vagas de garagem cobertas para veículo oficial;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- destinados às mesas de reunião deverão contar com, no mínimo, 2 (dois) pontos lógicos e 5 (cinco) pontos elétricos disponibilizados no centro da sala.
- 3.12. O imóvel precisa contar com uma sala de telecomunicações na qual seja possível a instalação de serviços de telefonia e rede de dados de fornecedores externos. A sala precisa estar equipada com um rack de telecomunicações no qual se concentre todo o cabeamento lógico utilizado para a conexão de estações aos comutadores (switches) ou à Central Telefônica. O rack de telecomunicações deverá contar com 1 régua de, no mínimo, 6 tomadas ou superior e patch panels em quantidade suficiente a suprir todos os pontos lógicos e de telefonia do imóvel. Admite-se o uso de quadro de telefonia convencional, desde que esteja localizado dentro da sala de telecomunicações e que os pontos telefônicos nas estações estejam identificados de modo a permitir a localização no quadro de telefonia. Não há obrigatoriedade de fornecimento dos equipamentos ativos, estes ficarão à cargo da Defensoria Pública do Paraná. A sala de telecomunicações precisa ter estrutura elétrica necessária para a alimentação de, no mínimo, 02 (dois) nobreaks com consumo de até 20A, 3kVA e 127V cada e padrão 2P+T. Precisa contar com circuito elétrico que permita a instalação de aparelho de ar condicionado compatível com o tamanho da sala. Todo o cabeamento lógico do imóvel deverá se concentrar em racks de telecomunicações localizados nos andares ou de forma centralizada em um único rack de telecomunicações. Caso o imóvel possua racks em cada andar, será necessário que exista o cabeamento entre os racks dos andares e o rack central. Em ambos os casos, os pontos lógicos nas estações deverão seguir um padrão de identificação nas caixas de tomada de modo a permitir a localização de um ponto físico e seu correspondente no rack, sem a utilização de aparelhos adicionais para a identificação. A identificação deverá ser realizada utilizando etiquetas em cada ponto lógico onde ficarão os postos de trabalho e/ou impressoras. Na identificação deverá haver a descrição do rack, patch panel e ponto lógico. Por exemplo: caso o ponto esteja no rack 1, patch panel B, porta 15, na etiqueta poderá constar 01B15.

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

QUADRO 1

QUADRO REFERENCIAL DE ÁREAS	
Ambiente	Área (m ²)
Sala de telecomunicações (rack)	10,00
Almoxarifado	10,00
2 Gabinetes para defensor	2 x 15,00 = 30,00
Recepção	30,00

Sala de atendimento	91,00
Atendimento reservado	10,00
Sala de reuniões	15,00
Sala para terceirizados	10,00
Copa/refeitório	6,00
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	268,00
TOTAL + 30% CIRCULAÇÃO	348,40

- 3.20.1. Com base no quadro acima, estipula-se que o imóvel tenha **aproximadamente 348,40m²**.
- 3.21. O imóvel deve estar ausente de trincas ou fissuras que comprometam ou venham a comprometer a segurança da estrutura;
- 3.22. Teto, piso e paredes deverão ser revestidos com cores claras, com ausência de pontos de infiltração, 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\$ 12.118,31 (Doze mil cento e dezoito reais e trinta e um 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, bem como realizar possíveis adequações necessárias, sem ônus para a LOCATÁRIA.

JULIANO GESSELE
Engenheiro Civil
Departamento de Infraestrutura e Materiais



ePROCOLO



Documento: **ETPLocacaodeimovelemParanavai.pdf**.

Assinatura Qualificada realizada por: **Juliano Gessele** em 18/05/2023 13:24.

Inserido ao protocolo **20.235.035-6** por: **Juliano Gessele** em: 18/05/2023 13:24.



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:
b41558f7cecce9d8e4f551961f604847.



3) Termo de Referência

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO

1.1. Locação de imóvel para sediar o 13º Núcleo Regional da Defensoria Pública do Estado do Paraná (DPE-PR) na cidade de Paranavaí-PR.

2. DO DETALHAMENTO DO OBJETO

2.1. O imóvel a ser locado para servir de sede ao 13º Núcleo Regional da Defensoria Pública do Estado do Paraná na cidade de Paranavaí, deverá possuir a metragem mínima de 348,40 m² e comportar toda a estrutura básica presente neste termo de referência.

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

2.2.1. Fórum da cidade;

2.2.2. Terminal de ônibus;

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

2.3. A edificação deve contar com:

2.3.1. 1 (uma) sala de telecomunicações para servidor (rack) com área mínima de 10 m²;

2.3.2. 1 (um) Almoxarifado com área mínima de 10m²;

2.3.3. 2 (dois) gabinetes com área mínima de 15m² cada;

2.3.4. 1 (uma) recepção para atendimento inicial com área mínima de 30m²;

2.3.5. 1 (uma) sala de atendimento para 13 (treze) postos de trabalho com área mínima de 91m²;

2.3.6. 1 (uma) sala de atendimento reservado com área mínima de 10m² cada (se *drywall*, necessário isolamento acústico);

2.3.7. 1 (uma) sala de reunião para 6 (seis) pessoas, com área mínima de 15 m² cada;

2.3.8. 1 (uma) sala de terceirizados com área mínima de 10m²;

2.3.9. 1 (uma) copa/refeitório com área de 6m²;

- 2.3.10.1 (um) fraldário com área mínima de 7 m²;
 - 2.3.10.1. Deve possuir pia para banho e bancada para troca de fraldas.
- 2.3.11. 1 (uma) área de serviço com área mínima de 7m²;
 - 2.3.11.1. Deve possuir tanque.
- 2.3.12.1 (um) banheiro PNE com área mínima de 3,40m²;
- 2.3.13.2 (dois) banheiros femininos com área mínima de 3,40m² cada;
- 2.3.14.2 (dois) banheiros masculinos com área mínima de 3,40m² cada;
- 2.3.15.2 (duas) vagas de garagem cobertas para veículo oficial;
- 2.4. O imóvel deverá estar apto à célere ocupação pela DPE/PR, já com:
 - 2.4.1. Piso com índice de resistência PEI 4 (resistência alta) ou superior, capaz de resistir a grande tráfego de pessoas;
 - 2.4.2. Divisórias *drywall* em gesso acartonado com acabamento em massa corrida e pintura acrílica;
 - 2.4.3. Climatização completa, com modo de aquecimento e resfriamento e, na ausência de janelas e/ou aberturas para renovação de ar natural, possuir dispositivos de renovação de ar forçada, conforme NBR 16401;
 - 2.4.4. Estrutura elétrica e lógica necessária para atender as especificações deste documento;
 - 2.4.5. Persianas do tipo rolo em todas as janelas e/ou peles de vidro;
 - 2.4.6. Iluminação de Escritórios e NR-17;
 - 2.4.7. Instalações hidrossanitárias completas, incluindo louças e equipamentos, compatíveis com a ocupação, entre outros.
- 2.5. 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:
 - 2.5.1. Nas áreas externas ou internas da edificação, destinadas a garagem e a estacionamento de uso público, deverão possuir vagas próximas dos acessos de circulação de pedestres reservadas e devidamente sinalizadas, para veículos que transportem pessoas portadoras de deficiência com dificuldade de locomoção permanente;
 - 2.5.2. 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;

- 2.5.3.** 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
- 2.5.4.** 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.
- 2.6.** 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.
- 2.7.** 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 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, bem como, 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.
- 2.7.1.** 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.
- 2.8.** Toda a infraestrutura elétrica deve estar em conformidade com os preceitos normativos vigentes (NBR 5410, NBR 5419, NR 10) e demais normativas da concessionária de energia. Cada posto de trabalho deverá possuir um conjunto de 3 (três) tomadas elétricas e 2 (dois) pontos de lógica. Os gabinetes deverão contar com infraestrutura para suportar cafeteiras, frigobar e impressora, em circuitos separados das demais tomadas. Os circuitos de iluminação e tomadas, em hipótese alguma, poderão ser unificados.

- 2.9.** Devem ser dispostos nas salas de atendimento com até 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.
- 2.10.** O espaço destinado à recepção deverá contemplar 1 (um) ponto elétrico e 1 (um) ponto lógico para uso de aparelho de televisão, instalados à altura de 1,5m.
- 2.11.** A sala de reunião deve possuir, no mínimo, 1 (um) ponto lógico, 1 (um) ponto elétrico e 1 (um) ponto HDMI instalados em uma das paredes de forma a permitir a fixação de um aparelho televisor para utilização em reuniões. Deverão possuir infraestrutura no teto para utilização de equipamentos de projeção, sendo 1 (um) ponto lógico, 1 (um) ponto elétrico e 1 (um) ponto HDMI. As outras extremidades com interface HDMI deverão atender a mesa de reunião, de modo que seja possível, a partir da mesa, conectar um equipamento utilizando a interface HDMI que poderá ser utilizado para o equipamento de projeção ou para a televisão. Além desses pontos, os espaços destinados às mesas de reunião deverão contar com, no mínimo, 2 (dois) pontos lógicos e 5 (cinco) pontos elétricos disponibilizados no centro da sala.
- 2.12.** O imóvel precisa contar com uma sala de telecomunicações na qual seja possível a instalação de serviços de telefonia e rede de dados de fornecedores externos. A sala precisa estar equipada com um rack de telecomunicações no qual se concentre todo o cabeamento lógico utilizado para a conexão de estações aos comutadores (*switches*) ou à Central Telefônica. O rack de telecomunicações deverá contar com 1 régua de, no mínimo, 6 tomadas ou superior e *patch panels* em quantidade suficiente a suprir todos os pontos lógicos e de telefonia do imóvel. Admite-se o uso de quadro de telefonia convencional, desde que esteja localizado dentro da sala de telecomunicações e que os pontos telefônicos nas estações estejam identificados de modo a permitir a localização no quadro de telefonia. Não há obrigatoriedade de fornecimento dos equipamentos ativos, estes ficarão à cargo da Defensoria Pública do Paraná. A sala de telecomunicações precisa ter estrutura elétrica necessária para a alimentação de, no mínimo, 02 (dois) *nobreaks* com consumo de até 20A, 3kVA e 127V cada e padrão 2P+T. Precisa contar com circuito elétrico que permita a instalação de aparelho de ar condicionado compatível com o tamanho da sala. Todo o cabeamento lógico do imóvel deverá se

concentrar em racks de telecomunicações localizados nos andares ou de forma centralizada em um único rack de telecomunicações. Caso o imóvel possua racks em cada andar, será necessário que exista o cabeamento entre os racks dos andares e o rack central. Em ambos os casos, os pontos lógicos nas estações deverão seguir um padrão de identificação nas caixas de tomada de modo a permitir a localização de um ponto físico e seu correspondente no rack, sem a utilização de aparelhos adicionais para a identificação. A identificação deverá ser realizada utilizando etiquetas em cada ponto lógico onde ficarão os postos de trabalho e/ou impressoras. Na identificação deverá haver a descrição do rack, *patch panel* e ponto lógico. Por exemplo: caso o ponto esteja no rack 1, *patch panel* B, porta 15, na etiqueta poderá constar 01B15.

- 2.13. O espaço destinado para atendimento reservado deve possuir, no mínimo, 3 (três) pontos elétricos e 2 (dois) pontos lógicos para uma estação de trabalho.
- 2.14. Todas as portas e aberturas deverão possuir vão livre mínimo de 80cm, com exceção das portas dos banheiros PNE, que deverão possuir vão livre mínimo de 90cm.
- 2.15. Os corredores e circulações da edificação deverão possuir vão livre mínimo de 1,20m ou superior, a depender da legislação dos bombeiros do PR e de uso e ocupação do solo em Paranavaí, assim como da Norma de acessibilidade, NBR 9050.
- 2.16. Existindo rampas no edifício, as mesmas devem atender aos parâmetros de acessibilidade estipulados pela NBR 9050.
- 2.17. A edificação que possuir pavimento além do térreo, deverá contar com plataforma de elevação (conforme item 6.10.2. da NBR 9050) ou elevadores, observando as normas cabíveis e parâmetros de segurança dos bombeiros;
- 2.18. Os ambientes recepção/atendimento inicial, fraldário e brinquedoteca deverão possuir fácil circulação entre si, bem como com os banheiros feminino e masculino.
- 2.19. Todos os ambientes devem possuir climatização completa e funcional, com modo de aquecimento e resfriamento, bem como contar com ventilação e renovação natural de ar, e, na falta delas, ventilação e renovação mecânica devidamente dimensionada.



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

QUADRO 1

QUADRO REFERENCIAL DE ÁREAS	
Ambiente	Área (m²)
Sala de telecomunicações (rack)	10,00
Almoxarifado	10,00
2 Gabinetes para defensor	2 x 15,00 = 30,00
Recepção	30,00
Sala de atendimento	91,00
Atendimento reservado	10,00
Sala de reuniões	15,00
Sala para terceirizados	10,00
Copa/refeitório	6,00
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	268,00
TOTAL + 30% CIRCULAÇÃO	348,40

2.20.1. Com base no quadro acima, estipula-se que o imóvel tenha aproximadamente 348,40m².

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

2.22. Teto, piso e paredes deverão ser revestidos com cores claras, com ausência de pontos de infiltração, mofo e manchas, a pintura deve ser 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 da implementação do 13º Núcleo Regional da DPR-PR, necessita de espaço físico para exercer plenamente suas funções de atendimento aos necessitados no município de Paranavaí. Para tanto, visando a acomodação adequada para atendimento das necessidades segundo um padrão mínimo que atenda as normas da ABNT, o imóvel a ser locado deverá atender aos requisitos supracitados no quadro descritivo, elaborado após os Estudos Técnicos Preliminares, de modo que possa alojar 2 (dois) defensores, 5 (cinco) servidores e 8 (oito) estagiários,

totalizando 15 (quinze) postos de trabalho, justificando assim a necessidade desta 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. DO RECEBIMENTO

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

7. DA VIGÊNCIA CONTRATUAL

- 7.1. O prazo da presente locação será de 60 (sessenta) meses, excluído o último dia, contado da data de publicação deste contrato no Diário Eletrônico da Defensoria Pública do Estado do Paraná, prorrogável por período inferior, igual ou superior ao inicialmente estabelecido, na forma do artigo 23 da Resolução DPG nº 313/2022 e demais disposições legais aplicáveis.
- 7.2. Findo o prazo contratual, inicial ou prorrogado, é facultada a celebração de novo contrato de locação do mesmo imóvel.
- 7.3. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 180 (cento

e oitenta) dias do vencimento contratual. A ausência de tal comunicação, no prazo estipulado, implica presunção de aquiescência com a prorrogação.

7.4. O imóvel somente poderá ser ocupado pelo LOCATÁRIO quando o LOCADOR concluir todas as obras e adaptações necessárias à utilização do imóvel, conforme vistoria realizada e apresentação do HABITE-SE.

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

8. DO VALOR E PAGAMENTO DO ALUGUEL

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

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

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

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

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

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

8.7. O atraso no pagamento, salvo se houver participação do LOCADOR, poderá acarretar a incidência de juros moratórios sobre a parcela devida, fixados em 0,5% (meio por cento) ao mês, desconsiderado o critério pro rata die, bem como

a incidência de correção monetária por mês de atraso, utilizando-se o IGP-DI/FGV, ou se for extinto, outro índice que o substitua, a critério da LOCATÁRIA.

- 8.8.** O aluguel (e outros valores eventualmente em aberto) correspondente ao último mês de locação é proporcional ao período entre o primeiro dia do mês e o dia de encerramento do contrato e será devido até a entrega das chaves (mediante prévia vistoria de devolução do imóvel).
- 8.9.** Havendo erro ou apresentação incompleta do documento de cobrança o pagamento ficará pendente até que o LOCADOR providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento será interrompido, iniciando-se novamente após a regularização.
- 8.10.** Em caso de alteração dos dados bancários constantes nesta cláusula, caberá ao LOCADOR informá-los à LOCATÁRIA, mediante ofício (assinado pelo locador ou seu representante com poderes para tanto, e, em qualquer caso, que seja possível de se aferir a validade e autenticidade do documento).
- 8.11.** Eventual necessidade de reforma para que o imóvel retorne ao estado em que se encontrava no início da locação (considerando as eventuais adaptações realizadas) não constitui óbice para a entrega do imóvel e encerramento da locação.
- 8.12.** Eventuais despesas relativas a vícios ocultos, não constatáveis quando da vistoria realizada pela LOCATÁRIA, serão compensadas, mediante abatimento do valor do aluguel.

9. DO REAJUSTE CONTRATUAL E DO REEQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO

- 9.1.** O aluguel será reajustado a cada 12 (doze) meses, considerando a data em que o LOCADOR apresentou a proposta comercial mais recente e incidindo sobre o valor mensal do próximo aluguel que se iniciar, com base no Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna - IGP-DI, da Fundação Getúlio Vargas, ou se for extinto, outro índice que o substitua, a critério da LOCATÁRIA.
- 9.2.** O pedido de reajuste deverá ser endereçado à Defensoria Pública do Estado do Paraná e enviado ao seguinte endereço eletrônico, ou o que vier a substituí-lo mediante ofício: contratosdpp@defensoria.pr.def.br
- 9.2.1.** O pedido do item supra somente será considerado, após confirmação de recebimento enviada 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 prazo é de até 60 (sessenta) dias para resposta da LOCATÁRIA aos pedidos de reajuste contados a partir da data de aniversário da apresentação, pelo LOCADOR, da proposta comercial mais recente.
- 9.7.1.** Caso em qualquer momento se fizer necessário solicitar complementação documental do LOCADOR, o prazo do item 9.7 fica interrompido até sua apresentação.
- 9.8.** 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.
- 9.9.** Para os fins descritos no item anterior:
- 9.9.1.** O LOCADOR terá o prazo de 30 (trinta) dias, prorrogáveis por igual período mediante solicitação formal, a partir da comunicação da LOCATÁRIA sobre a necessidade, documentada e fundamentada, de revisão contratual, para apresentar eventuais contrarrazões igualmente documentadas e fundamentadas.

9.9.1.1. O não cumprimento do prazo será tratado como concordância tácita e o termo aditivo próprio será oportunamente encaminhado para coletar assinatura do LOCADOR.

9.9.2. 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.

9.10. 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.

9.10.1. Caso em qualquer momento se fizer necessário solicitar complementação documental do LOCADOR, o prazo do item 9.10 fica interrompido até sua apresentação.

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

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

11. DOS REPAROS NECESSÁRIOS E BENFEITORIAS

11.1. DOS REPAROS NECESSÁRIOS

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

11.1.2. A necessidade dos reparos tipificados no item anterior será comunicada por escrito ao LOCADOR, que deverá iniciar a execução dos serviços de correção em até 10 dias corridos. Inerte o LOCADOR após este prazo, a LOCATÁRIA fica desde já autorizada a mandar executar os serviços, mediante cotação com três orçamentos, descontando do aluguel, pela terça parte, até a quitação integral do débito.

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

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

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

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

11.2. DAS BENFEITORIAS

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

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

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

12. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

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

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

registros, sob pena de ser considerado válido qualquer eventual ato dirigido àquele;

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

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

- 12.1.11. Pagar os impostos, taxas e contribuições incidentes sobre o imóvel;
- 12.1.12. Contratar e pagar o prêmio de seguro complementar para o imóvel, no mínimo, contra incêndio e vendaval, no prazo de até 30 dias da publicação do contrato, bem como providenciar sua renovação durante toda a vigência do presente contrato, encaminhando cópia da renovação à LOCATÁRIA, no prazo de 30 (trinta) dias de sua efetivação;
- 12.1.13. Entregar em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de combate a incêndio, hidráulico, elétrico etc., de acordo com o previsto no ANEXO I do 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;
- 12.1.18. Obriga-se a cumprir as exigências de reserva de cargos prevista em lei, bem como em outras normas específicas, para pessoa com deficiência, para reabilitado da Previdência Social e para aprendiz, nos termos do art. 92, XVII da Lei 14.133/2021.

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:
- 14.1.1.** Ocorrência de qualquer sinistro, incêndio ou fato que impossibilite o uso do imóvel para os fins a que se destina a presente locação;
- 14.1.2.** Desapropriação do imóvel;
- 14.1.3.** Demais previsões legais;
- 14.1.4.** 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.** 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.
- 15.5.** 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.
- 15.6.** 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.
- 15.7.** 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.
- 15.8.** 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:
- 17.1.1.** Advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;
- 17.1.2.** 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;
- 17.1.3.** 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;
- 17.1.4.** Suspensão de licitar e impedimento de contratar com a Defensoria Pública do Estado do Paraná, pelo prazo de até dois anos;
- 17.1.5.** 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:

- 17.3.1.** Tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de tributos;
- 17.3.2.** Tenham praticado atos ilícitos visando a frustrar os objetivos da licitação;
- 17.3.3.** 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 anotar 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:

- 20.1.1.** Modificá-lo, unilateralmente, para melhor adequação às finalidades de interesse público, respeitados os direitos do LOCADOR;
- 20.1.2.** Extingui-los, unilateralmente, nos casos especificados na Lei nº 14.133/2021, observada a cláusula de extinção descrita neste contrato;
- 20.1.3.** Fiscalizar sua execução;
- 20.1.4.** Aplicar sanções motivadas pela inexecução total ou parcial do ajuste;
- 20.1.5.** 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, data da assinatura digital.

Documento assinado digitalmente
 FELIPE GRUDYSZ DO ESPIRITO SANTO
Data: 16/06/2023 11:28:23-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

FELIPE GRUDYSZ DO ESPIRITO SANTO
Gestão de Contratações
Departamento de Compras e Aquisições



4) Pesquisa de preços



DESPACHO

Curitiba, data da assinatura digital.

REFERÊNCIA: P. 20.235.035-6

Para: Departamento de Contratos - DPC

Assunto: Confirmação da Proposta de Locação de Imóvel em Paranavaí- PR e Pesquisa de Mercado.

Sr. Supervisor,

1. Trata-se de procedimento que visa a locação de imóvel para implantação de sede da DPE/PR em Paranavaí.
2. Considerando a inexistência de imóvel no acervo patrimonial da Defensoria Pública do Paraná (fl. 19) e de patrimônio público estadual e municipal (fl. 35) para atendimento das necessidades de instalação da Defensoria Pública do Paraná em Paranavaí, foram realizadas nove visitas (fls. 104 e fls. 233 e ss.) em diferentes imóveis conforme verifica-se do despacho da Avaliação de Imóveis Visitados, fls. 233 e ss. De todos os imóveis, o que mais se adequou às necessidades da Defensoria Pública do Paraná fora o imóvel 07, situado à rua Getúlio Vargas, 620. Na oportunidade, o DCA destacou que o referido imóvel apresentou condições adequadas quanto à estrutura disponível, bem como razoabilidade de preços e demais elementos suficientes para atender às singularidades da DPE.
3. Conforme relatório inicial de Avaliação dos Imóveis Visitados fls. 233 e ss. o valor inicial da proposta para locação mensal do Imóvel 07 fora de **R\$ 12.000,00 reais** ou R\$ 30,08 reais o metro quadrado. Ressalta-se que de acordo com layout¹ a área total do imóvel é de 399,32m².
4. Desta maneira, para avaliar a vantajosidade da proposta recebida e também da sua conformidade em relação aos preços de mercado, salienta-se que, atualmente, a Defensoria Pública do Paraná dispõe do serviço de empresa especializada na emissão de Laudo de Avaliação de Imóveis² que, no caso em apreço, fora emitido pela empresa ECOHIDRA

¹ Inserido ao protocolo no dia 18 de setembro de 2023 às 12:39 horas pela Gestão de Engenharia.

² P. 21.710.489-0 apensado a este protocolado.



ENGENHARIA E GESTÃO HÍDRICA, vencedora do PE 042/2023, que deu origem ao contrato n° 105/2023.

5. O Laudo de Avaliação de Imóveis fora fundamentado na norma técnica NBR 14653 – Avaliação de Bens e também na metodologia MCDM – Método Comparativo de Dados de Mercado.
6. Após as reformas, estando o imóvel apto a ser avaliado, com aceite do proprietário e corretor, na data de referência de 23 de fevereiro de 2024, conforme laudo supramencionado, o valor avaliado referente à venda fora fixado em R\$ 2.600.000,00 (dois milhões e seiscentos mil reais) com arredondamento inferior a 1% permitido por norma e o valor mensal do aluguel de R\$ 13.000,00 (treze mil reais), considerando a aplicação de percentual de 0,5% a 1% sobre o valor de venda do imóvel.
7. Nesse sentido, o valor mensal da proposta inicial está em conformidade com o valor de mercado, inclusive inferior ainda quando comparado ao Laudo de Avaliação de Imóveis emitido por empresa especializada.
8. A fim de proporcionar ainda maior vantagem econômica, conforme RES DPG 375/23, § 1º, do art. 3º, formalizou-se ao corretor mediante e-mail, solicitação de atualização de proposta para verificar a possibilidade de redução do valor inicial da locação, caso fosse considerado prazo contratual inicial superior a 12 meses. No entanto, considerando que o imóvel já se encontrava em reforma no momento da primeira proposta, o proprietário alegou não ser capaz de reduzir os valores. Em suas palavras: “[...]alega que manteve o valor mesmo durante a obra, precisando ajustar o projeto para melhor lhes atender, e também onde enfrentou forte alta dos preços dos materiais de construção e acabamento como também na mão de obra. Por se tratar de um imóvel novo e recém construído, adequado às necessidades apresentadas em projeto pela Defensoria fica justo o valor inicialmente proposto e com o contrato inicial de 12 meses, sendo renovado posteriormente num prazo que fique viável a todos”. **Portanto, ficou ajustado entre as partes o valor mensal de locação de R\$ 12.000,00 reais, com prazo contratual inicial de 12 (doze) meses.**
9. Salienta-se ainda que os custos com IPTU no valor de R\$ 2.341,10 e Taxa de Lixo no valor de R\$ 498,34 já estão quitados para o ano de 2024 e, conforme ajustado com o proprietário



e corretor, não necessitam reembolso para este ano. Nas hipóteses de prorrogações contratuais, os custos referentes a taxa de lixo ficarão a cargo da DPE. Em relação ao IPTU, embora faça parte dos custos da DPE, o proprietário responsabiliza-se pelo pagamento destes, conforme combinado via app de mensagens instantâneas (Whatsapp)*.

10. Em relação aos documentos e certidões, não houve irregularidades, com exceção dos Tributos Municipais (ITBI), mas que, de acordo com o proprietário, já foram regularizados porém ainda não houve o devido registro (baixa) pela prefeitura. Será encaminhado comprovante do pagamento e declaração de pagamento desses Tributos na sequência, bem como e-mail com esta justificativa.
11. Diante do exposto, encaminha-se a seguinte documentação: 1) Laudo de Avaliação; 2) E-mail Atualização da Proposta; 3) Ficha de Avaliação do Imóvel Inicial; 4) CNH – Carteira de Habilitação; 5) Contrato Social; 6) Certidão atualizada de matrícula (12/2023); 7) Documentação Comprobatória de regularidade fiscal e trabalhista; 8) Certidão da empresa e sócios; 9) IPTU e Taxa de Lixo; 10) Termo Averbação;

CAMILA HELLMANN PICHLER
Gestão de Contratações
Departamento de Compras e Aquisições



Informações para atualização da Minuta Contratual	
STEFANO ADMINISTRADORA DE BENS PRÓPRIOS NOROESTE DO PARANÁ LTDA CNPJ: 141.905.478-32	
Matrícula do Imóvel: 11.503	
Endereço do Imóvel	Endereço: Rua Getúlio Vargas, 620
Prazo de locação	Prazo de Locação: 12 (doze) meses
Valor mensal de locação já com adequações	R\$ 12.000,00
Valor total do Contrato (Sem IPTU, Taxa de Lixo)	R\$ 144.000,00
Índice de Reajuste	IGP-DI
Taxa de Lixo IPTU	Responsabilidade da DPE-PR Responsabilidade do Proprietário*
Taxa de Lixo	R\$ 498,34 (Quitado 2024)
Valor do IPTU	R\$ 2.341,10 (Quitado 2024)
Seguro Incêndio e vendaval	Responsabilidade do locador
Composição da Área Contratada	
Local:	Área:
Área	321,81m ²
Vagas de Garagem privativas	77,51m ²
Área total	399,32m ²
Prazos (conforme minuta de contrato)	
Prazo de recebimento do imóvel	Após Laudo de Vistoria de entrada no imóvel (data do laudo: dia 23/02/24)
Prazo de pagamento	Pagamento ocorrerá até o 20º (vigésimo) dia do mês subsequente ao mês de ocupação do imóvel



ePROTOCOLO



Documento: **Despacho148DPCLocacaodelmovelParanavai.pdf**.

Assinatura Qualificada realizada por: **Camila Hellmann Pichler** em 19/03/2024 10:59.

Inserido ao protocolo **20.235.035-6** por: **Camila Hellmann Pichler** em: 19/03/2024 10:48.



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:
42c9419b7ca9410037e9a928957478af.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Solicitante: DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO PARANÁ
Proprietário: STÉFANO ADMINISTRADORA DE BENS PRÓPRIOS NOROESTE DO PARANÁ LTDA
Objeto da Avaliação: Avaliação de imóvel, situado na Rua Getúlio Vargas, 620, Paranavaí- Paraná.
Valor do Imóvel: R\$2. 600.000,00 (dois milhões seiscientos mil reais)
Valor Locação: R\$13.000,00 (treze mil reais)

Rua Senador Souza Naves, 1682, Sala 04 – CEP: 86015430 – Londrina-PR

E-mail: ecohidroengenharia@gmail.com

IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE:

O presente laudo de avaliação foi solicitado pela Defensoria Pública do Estado do Paraná, **CNPJ: 13.950.733/0001-39**, como atual interessado do imóvel a ser avaliado.

1. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

Identificar o valor de um imóvel, tipo sala prédio inteiro, propiciando aos interessados o conhecimento do preço justo do bem avaliado.

2. PRESUPOSTO, RESALVAS E FATORES LIMITANTES:

O laudo aqui descrito, está fundamentado no que estabelece a norma técnica NBR 14653 - Avaliação de Bens da ABNT, e suas referentes, bem como nas:

- Na documentação fornecida e:
 - Em informações coletadas *in loco* quando da vistoria ao imóvel avaliando, realizada em 23/02/2024.
 - Em informações obtidas junto a representantes de mercado imobiliário local.
 - É consignado, se for esta a situação, que não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos; que as observações *in loco* foram feitas sem instrumentos de medição; que as informações obtidas foram tomadas como de boa fé;

3. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:

Avaliação de sala comercial tipo prédio inteiro, situada na Rua Getúlio Vargas,620, centro, Paranaíba, Paraná. Sua Coordenada Geográfica é de (Latitude: -23.08139800294977 e Longitude: -52.46725550900767).

O imóvel avaliando, possui 399,32 m² de área construída. A sala é composta por piso e revestimento porcelanato, pintura acrílica, luminárias de embutir, teto com forro de gesso, portas de madeira, janelas de correr em alumínio com vidro temperado, sistema de climatização e lógica. Dispõem de copa/cozinha e banheiros.

4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

O mercado imobiliário na área do imóvel avaliando, possui característica comercial, com boa infraestrutura urbana e média capacidade de absorção pelo mercado imobiliário local, próximo a via de fluxo de média intensidade, bem ocupado com uma **oferta média** e **procura média**, a capacidade de **absorção do imóvel é normal**, e com sua possibilidade de **liquidez intermediária**.

Rua Senador Souza Naves, 1682, Sala 04 – CEP: 86015430 – Londrina-PR

E-mail: ecohidroengenharia@gmail.com

5. METODOLOGIA APLICADA:

Para a composição final do valor do imóvel, e devido a capacidade de coleta de amostras representativas e similares ao avaliando, foi considerado pelo avaliador que a metodologia melhor aplicada á situação foi o **MCDM - Método Comparativo de Dados de Mercado**, com aplicação de inferência estatística e a utilização do software SISDEA.

6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:

Para a elaboração deste laudo, foram utilizados 27 (vinte e sete) dados de valores ofertados e transacionados em venda, coletadas no ano de 2023/24, de salas tipo prédio inteiro, com características semelhantes ao do avaliando.

O modelo desta avaliação, obteve uma **amplitude** em torno do valor médio de **28,15%**, para um nível de confiança de 80%, atingindo por tanto um percentual inferior a 30%, encerrando-se dessa forma uma **Precisão de grau III**.

Em relação ao grau de fundamentação, este modelo, em relação a tabela de fundamentação obteve um total de 16 pontos, se enquadrando em **Grau II de Fundamentação**.

- Grau de Fundamentação: **Grau II**
- Grau de Precisão: **Grau III**

Rua Senador Souza Naves, 1682, Sala 04 – CEP: 86015430 – Londrina-PR

E-mail: ecohidroengenharia@gmail.com

7. PLANILHA DOS DADOS AMOSTRAIS:**7.1. Classificação dos dados de mercado**

Dado	Endereço	Bairro	Área Privativa
1	Rua Papagaio, 45 - Apucarana	Jardim tibagi	400,00
2	Praça Ruy barbosa, 40 - Apucarana	Centro	504,00
3	Avenida Mato Grosso,1439 - Apucarana	Jardim Ponta Grossa	84,00
4	R. Japim, 458 - Arapongas	Jardim Bandeirantes	340,00
5	R. Pintassilgo, 200 - Arapongas	Centro	600,00
6	R. Garrincha-do-Mato-Grosso, 1220 - Arapongas	Vila triangulo	450,00
7	R. Tico Tico do Campo, 1335 - Arapongas	Cidade Jardim	312,00
8	Av. Pres. Getúlio Vargas, 3800 - Rolândia	Novo Horizonte	942,00
9	Rua Oriente, 214 - Rolandia	Jardim Nobre	723,00
10	Rua Monteiro Lobato,215 - Rolandia	Centro	300,00
11	Avenida Castro Alves ,1663- Rolandia	Centro	193,00
12	Avenida das Araucárias, 302 - Rolandia	Novo Horizonte	390,00
13	Rua Rio Tibagi, 289 - Cambé	Santo Amaro	360,00
14	Rua Humberto Moreschi,454 - Cambé	Santo Amaro	580,00
15	Rua Tico Tico do Campo, 76- Arapongas	Jardim Petrópolis	235,00
16	Rua Albatroz Real, 483- Arapongas	Del Condor	80,00
17	Avenida Rio de Janeiro, 152 - Apucarana	Governador Lupion	456,00
18	R. Sen. Souza Naves, 479 - Jandaia do Sul	Centro	657,48
19	R. Labib Chave - Paranavaí	Jardim São Jorge	280,00
20	R. Dinocrates - Paranavaí	Jardim Santos Dumont	420,00
21	R. Diva Pereira Barbosa - Paranavaí	Jardim das Nações	250,00
22	Avenida Heitor Alencar Furtado - Paranavaí	Jardim São Jorge	990,00
23	Rua Pernanbuco - Paranavaí	Centro	281,00
24	Rua João Nascimento Tulha - Paranavaí	Jardim Iguaçu	95,00
25	Rua Manoel Ribas - Paranavaí	Centro	760,00
26	Rua Lapa - Paranavaí	Ouro Branco	230,00
27	Av. Rio Grande do Norte - Paranavaí	Centro	372,54

Rua Senador Souza Naves, 1682, Sala 04 – CEP: 86015430 – Londrina-PR

E-mail: ecohidroengenharia@gmail.com

7.2. Continuação do detalhamento dos dados de mercado:

Dado	Estado de conservação	Localização	ÍNDICE FIRJAN	OBSERVAÇÃO	Valor Unitário
1	1	1	0,8806	Imobiliária Aurora	3000,00
2	3	3	0,8806	Ideal Maringá	15873,02
3	3	2	0,8806	Joarhc Imóveis	6904,76
4	3	1	0,82	Imobiliária Ricardo	2941,18
5	2	1	0,82	Imobiliária Ricardo	2666,67
6	2	1	0,82	Londrinacred	3333,33
7	1	1	0,82	Londrinacred	2387,82
8	2	1	0,8427	Imobiliária Inglaterra	2622,08
9	3	1	0,8427	Londrinacred	2932,23
10	3	3	0,8427	Massaru Empreendimentos Imobiliários	11666,67
11	3	2	0,8427	Imobiliária Rolândia	6217,62
12	1	1	0,8427	Century 21 Class Imóveis	2282,05
13	1	1	0,8153	Londrinacred	1472,22
14	2	1	0,8153	Imobiliária Inglaterra	2844,83
15	3	1	0,82	Andreassi Imobiliária	2978,72
16	3	2	0,82	Andreassi Imobiliária	6875,00
17	1	2	0,8806	Ceriani Craveiro Imóveis	4605,26
18	2	3	0,8568	Imobiliária Bela Vista	5323,36
19	2	2	0,8739	Winner Brokers	4285,71
20	1	1	0,8739	Winner Brokers	2976,19
21	3	2	0,8739	Winner Brokers	4800,00
22	2	2	0,8739	Kennedy Corretor de Imóveis	3333,33
23	2	3	0,8739	Edifica Imóveis	5338,08
24	2	2	0,8739	Araújo Imobiliária	6315,79
25	3	3	0,8739	Martini Group Imobiliária	5526,32
26	3	2	0,8739	Martini Group Imobiliária	4782,61
27	2	3	0,8739	Martini Group Imobiliária	4563,27

8. DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS DO MODELO:

Para a composição do modelo foram inicialmente testadas, 5 (cinco) variáveis independentes, considerando como variável dependente o Valor Unitário (R\$/m²), incluindo a edição de dados, apenas como variável de orientação do Valor Total, este não foi considerado no cálculo.

Após análises e testes da precisão e significância das variáveis de forma global, chegou-se a um modelo apropriado, conforme descrito abaixo:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Estado de Conservação	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1- Imóvel apresenta trincas e/ou destacamento de pintura. 2- Imóvel sem muitas trincas aparentes, mas com pintura necessitando ser refeita. 3 - imóvel sem trincas aparentes com pintura e acabamentos atuais	Sim

Rua Senador Souza Naves, 1682, Sala 04 – CEP: 86015430 – Londrina-PR

E-mail: ecohidroengenharia@gmail.com

Localização	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1- Imóveis Periféricos; 2- Imóveis próximo ao centro; 3 – Imóveis no centro ou em regiões valorizadas	Sim
Renda	Numérica	Proxy	Índice FIRJAN de Desenvolvimento Municipal	Sim
Área privativa	Numérica	Quantitativa	Area privativa da unidade medida em m ²	Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m ²)	Sim

Tabela das Variáveis na amostra consideradas e fronteiras mínimas e máximas e média coletada:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Estado de Conservação	1,00	3,00	2,00	2,19
Localização	1,00	3,00	2,00	1,81
Renda	0,81	0,88	0,07	0,85
Área privativa	80,00	990,00	910,00	417,96
Valor unitário	2.005,00	15.873,02	13.868,02	4.754,85

9. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS:

Relatório Estatístico - Regressão Linear

Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	27
Dados utilizados no modelo:	27

Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0,9376230 / 0,7126163
Coefficiente de determinação:	0,8791368
Fisher - Snedecor:	40,01
Significância do modelo (%):	0,00

Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	74%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	92%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

Rua Senador Souza Naves, 1682, Sala 04 – CEP: 86015430 – Londrina-PR

E-mail: ecohidroengenharia@gmail.com

Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

Análise da Variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,000	4	0,000	40,006
Não Explicada	0,000	22	0,000	
Total	0,000	26		

Equação de Regressão:

Valor unitário = $e(+0,0009183262419 + 0,0001170752724 / \text{Estado de Conservação} - 0,000145146151 * \ln(\text{Localização}) - 0,0009903837845 * \text{Renda} + 3,41912914E-05 * \ln(\text{Área privativa}))$

Teste de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Estado de Conservação	1/x	3,12	0,49
Localização	ln(x)	-5,64	0,00
Renda	x	-2,51	2,01
Área privativa	ln(x)	2,69	1,34
Valor unitário	1/y	2,78	1,09

Correlações Parciais Isoladas:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Estado de Conservação	x1	0,00	-0,45	-0,01	0,18	0,58
Localização	x2	-0,45	0,00	0,54	-0,17	-0,87
Renda	x3	-0,01	0,54	0,00	-0,04	-0,57
Área privativa	x4	0,18	-0,17	-0,04	0,00	0,36
Valor unitário	y	0,58	-0,87	-0,57	0,36	0,00

Correlações Parciais Influência:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Estado de Conservação	x1	0,00	0,15	0,49	0,20	0,55
Localização	x2	0,15	0,00	0,02	0,33	0,77
Renda	x3	0,49	0,02	0,00	0,25	0,47
Área privativa	x4	0,20	0,33	0,25	0,00	0,50
Valor unitário	y	0,55	0,77	0,47	0,50	0,00

Rua Senador Souza Naves, 1682, Sala 04 – CEP: 86015430 – Londrina-PR

E-mail: ecohidroengenharia@gmail.com

Tabela de Resíduo da Regressão e Distância de Cook:

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	0,00033300	0,00036800	-0,00003500	-10,4376%	-0,830642	0,07043500
2	0,00006300	0,00013900	-0,00007600	-119,8698%	-1,802947	0,12800000
3	0,00014500	0,00013600	0,00000900	6,0213%	0,208198	0,00516600
4	0,00034000	0,00034500	-0,00000500	-1,3342%	-0,108299	0,00057900
5	0,00037500	0,00038300	-0,00000800	-2,2584%	-0,202191	0,00152200
6	0,00030000	0,00027300	0,00002700	8,9919%	0,644029	0,02267600
7	0,00041900	0,00042000	-0,00000100	-0,2043%	-0,020424	0,00003200
8	0,00038100	0,00037600	0,00000500	1,3024%	0,118584	0,00085800
9	0,00034100	0,00034800	-0,00000700	-1,9977%	-0,162652	0,00217400
10	0,00008600	0,00015800	-0,00007300	-84,7012%	-1,733306	0,14668600
11	0,00019200	0,00020200	-0,00001000	-5,4405%	-0,248943	0,00141200
12	0,00043800	0,00040500	0,00003300	7,6237%	0,797576	0,02959700
13	0,00049900	0,00043400	0,00006400	12,8939%	1,535339	0,24942600
14	0,00035200	0,00039200	-0,00004100	-11,5780%	-0,971648	0,04433600
15	0,00033600	0,00033200	0,00000400	1,1342%	0,090908	0,00045900
16	0,00017000	0,00019400	-0,00002400	-14,2430%	-0,578796	0,04861500
17	0,00021700	0,00027200	-0,00005500	-25,2621%	-1,309627	0,13706400
18	0,00015800	0,00019100	-0,00003300	-20,5808%	-0,777045	0,03554800
19	0,00023300	0,00020300	0,00003000	12,8198%	0,714155	0,00821100
20	0,00033600	0,00037600	-0,00004000	-12,0325%	-0,965223	0,07355700
21	0,00020800	0,00018000	0,00002800	13,5841%	0,675650	0,01216900
22	0,00030000	0,00024700	0,00005300	17,7997%	1,274870	0,08250000
23	0,00018700	0,00014500	0,00004300	22,7629%	1,018065	0,03035300
24	0,00015800	0,00016600	-0,00000800	-5,1344%	-0,194086	0,00261800
25	0,00018100	0,00015900	0,00002200	12,0225%	0,519386	0,01566900
26	0,00020900	0,00017700	0,00003200	15,2606%	0,761799	0,01627600
27	0,00021900	0,00015400	0,00006500	29,5740%	1,547271	0,07141600

Rua Senador Souza Naves, 1682, Sala 04 – CEP: 86015430 – Londrina-PR

E-mail: ecohidroengenharia@gmail.com

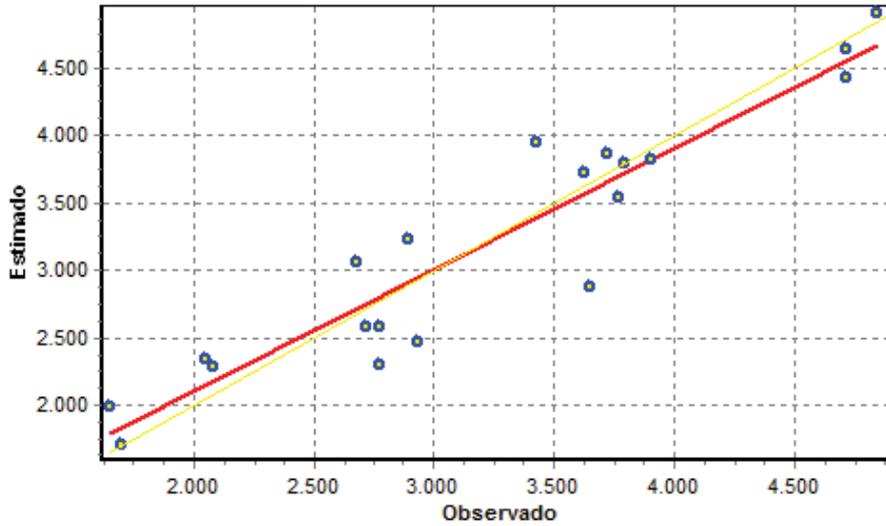
Tabela de fundamentação - NBR 14653-3

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do bem avaliando	Completa quanto às variáveis consideradas influenciadoras a priori	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2
3	Apresentação dos dados	Todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	Todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Atributos relativos aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores ao dobro do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores ao dobro do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior e b) o valor estimado não ultrapasse 30 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

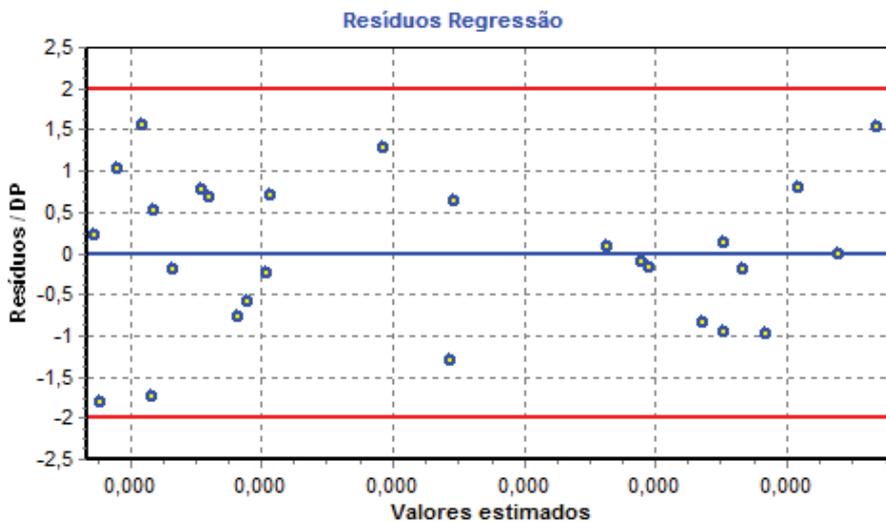
Rua Senador Souza Naves, 1682, Sala 04 – CEP: 86015430 – Londrina-PR

E-mail: ecohidroengenharia@gmail.com

GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:



Resíduos da Regressão Linear



Rua Senador Souza Naves, 1682, Sala 04 – CEP: 86015430 – Londrina-PR

E-mail: ecohidroengenharia@gmail.com

Modelo:

Sala Paranavaí

Data de Referência:

Sexta-feira, 23 de fevereiro de 2024

Dados para a projeção de valores:

Estado de Conservação = 3,00

Localização = 3,00

Renda = 0,87

Área privativa = 399,32

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%**Valor Unitário**

Mínimo (12,13%) = 6.404,75

Médio = 7.288,98

Máximo (16,02%) = 8.456,48

Valor Total

Mínimo = 2.557.543,32

Médio = 2.910.637,05

Máximo = 3.376.843,08

Intervalo Predição

Mínimo = 2.040.615,76

Máximo = 5.073.910,67

Mínimo (29,89%) = 5.110,23

Máximo (74,32%) = 12.706,38

Campo de Arbítrio

RL Mínimo = 6.195,64

RL Máximo = 8.382,33

Rua Senador Souza Naves, 1682, Sala 04 – CEP: 86015430 – Londrina-PR

E-mail: ecohidroengenharia@gmail.com

10. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA:

Conclui-se que o imóvel analisado, na data referência de **23 de fevereiro de 2024**, pode ser transacionado a um valor de venda entre R\$ 2.577.000,00 (dois milhões quinhentos e setenta e sete mil reais) e R\$ 3.376.000,00 (três milhões trezentos e setenta e seis mil reais), sendo o valor recomendado pelo avaliador, fixado em **R\$ 2.600.000,00 (dois milhões seiscentos mil reais)**, sendo este o valor de tendência, com arredondamento inferior a 1% permitido por norma. Para determinação do valor aluguel foi utilizado avaliação do imóvel e aplicado o percentual de 0,5% a 1% sobre o valor de venda do imóvel. Sendo o valor de locação definido em **R\$ 13.000,00 (treze mil reais)**.

11. QUALIFICAÇÃO LEGAL COMPLETA DOS PROFISSIONAIS RESPONSÁVEIS

Este laudo de avaliação foi fundamento pelo que preconiza as normas brasileiras vigentes de avaliação, NBR 14.653, em suas partes 1 e 2, sob responsabilidade direta do Engenheiro Civil **Gabriel do Valle Ciccozzi**, registrado no conselho de Engenharia e Agronomia (**CREA/PR**) sob o nº **181925-D**.

GABRIEL DO VALLE
CICCOZZI:054576439104
576439104

Assinado de forma digital por GABRIEL DO VALLE
CICCOZZI:0557643910
Dados: 2024.02.27 09:05:13 -03'00'

Gabriel do Valle Ciccozzi
Engenheiro Civil
CREA/PR nº 181925 – D

12. ANEXOS

- Anexo I: Relatório Fotográfico do imóvel avaliando;
- Anexo II: Documentação do Imóvel;

Rua Senador Souza Naves, 1682, Sala 04 – CEP: 86015430 – Londrina-PR

E-mail: ecohidroengenharia@gmail.com

ANEXO I – REGISTRO FOTOGRÁFICO



FACHADA



LOGRADOURO



VISTA ENTRADA



SALA

Rua Senador Souza Naves, 1682, Sala 04 – CEP: 86015430 – Londrina-PR

E-mail: ecohidroengenharia@gmail.com



BENHEIRO



SALÃO



SALÃO



COPA

Rua Senador Souza Naves, 1682, Sala 04 – CEP: 86015430 – Londrina-PR

E-mail: ecohidroengenharia@gmail.com



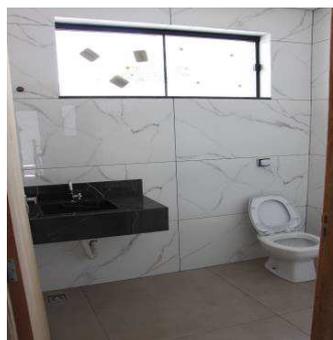
SALA



SALA LÓGICA



CORREDOR



LAVABO

Rua Senador Souza Naves, 1682, Sala 04 – CEP: 86015430 – Londrina-PR

E-mail: ecohidroengenharia@gmail.com



5) Declaração de existência de dotação orçamentária



DPE PR

DEFENSORIA PÚBLICA
DO ESTADO DO PARANÁ

Coordenadoria de Planejamento



INFORMAÇÃO Nº 149/2024/CDP

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

Objeto: Despesa com Locação de Imóvel sede da DPPR em Paranavaí.

Valor total: R\$ 144.145,35.

Valor exercício corrente: R\$ 102.000,00.

Dotação Orçamentária: 0760.03.061.24.8009 / 50 / 3.3 – Fundo da Defensoria Pública - FUNDEP / Recursos Livres (não vinculados) / Outras Despesas Correntes.

Fonte de Recursos: 501 - Outros Recursos não Vinculados (250)

Detalhamento de Despesas: 3.3.90.39.10 - Locação de Imóveis

Atesta-se a disponibilidade orçamentária do exercício 2024 conforme Quadro de Detalhamento da Despesa (SIAFIC), em anexo, atualizado com a despesa objeto desta informação.

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

Ressalta-se que esta indicação **é exclusiva à eventual inexigibilidade de licitação**, a se realizar em **2024**, sendo necessário novo ato se ultrapassado este exercício financeiro sem a efetiva aquisição/contratação.

Os valores estimados referentes aos exercícios de 2025 (R\$ 42.145,35) e 2026 (R\$ 0,00) constarão às dotações das respectivas Leis Orçamentárias Anuais, quais serão empenhados os recursos a serem executados.

Ressalta-se ter sido arbitrada a data de 16/04/2024 para o início dos efeitos da contratação, variável necessária ao cálculo do impacto no exercício de 2025. Ressalva-se que esta estimativa poderá ser revisada, caso se entenda necessário pelos demais setores competentes.

Encaminha-se esta Indicação Orçamentária para apreciação da Coordenadora de Planejamento.

Curitiba, data da assinatura digital.

Lyane Colla
Analista de Orçamento

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



ePROTOCOLO



Documento: **20.235.0356_IO_149.pdf**.

Assinatura Simples realizada por: **Lyane Hyldene de Oliveira Colla (XXX.063.939-XX)** em 03/04/2024 16:25 Local: DPP/CDP.

Inserido ao protocolo **20.235.035-6** por: **Lyane Hyldene de Oliveira Colla** em: 03/04/2024 16:25.



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:

901f40e966cf081940684861a4c51664.



QDD Quadro de Detalhamento Ação, Natureza e Fonte - Oficial até o mes 4 / 2024



Exercício: 2024

Unidade Gestora / Unidade Orçamentária / Ação / Programa de Trabalho / Grupo de Despesa / Natureza	Identificador Exercício Fonte	Fonte	Fonte Detalhada	Marcador de Fonte	Meta Física	Região Intermediária	Município	Orçamento Inicial	Disponibilidade Orçamentária	Contingenciado	Valores Bloqueados por alterações em andamento	Orçamento Atualizado	Total Descentralizações (Recebidas e Concedidas)	Pré Empenhado	Saldo p/ Pré - Empenho	Despesas Empenhadas	Saldo Disponível à Empenhar	Despesas Liquidadas	Despesas Pagas
076000								16.624.232,00	16.563.099,08	0,00	0,00	16.624.232,00	-61.132,92	15.350.904,38	1.212.194,70	13.646.701,34	2.916.397,74	2.484.475,63	2.029.499,63
0760 - Fundo da Defensoria Pública do Estado do Paraná								16.624.232,00	16.563.099,08	0,00	0,00	16.624.232,00	-61.132,92	15.350.904,38	1.212.194,70	13.646.701,34	2.916.397,74	2.484.475,63	2.029.499,63
8009 - Fundo da Defensoria Pública do Estado do Paraná FUNDEP								16.624.232,00	16.563.099,08	0,00	0,00	16.624.232,00	-61.132,92	15.350.904,38	1.212.194,70	13.646.701,34	2.916.397,74	2.484.475,63	2.029.499,63
F076003061248009 - Fundo da Defensoria Pública do Estado do Paraná FUNDEP								16.624.232,00	16.563.099,08	0,00	0,00	16.624.232,00	-61.132,92	15.350.904,38	1.212.194,70	13.646.701,34	2.916.397,74	2.484.475,63	2.029.499,63
3 - OUTRAS DESPESAS CORRENTES								16.624.232,00	16.563.099,08	0,00	0,00	16.624.232,00	-61.132,92	15.350.904,38	1.212.194,70	13.646.701,34	2.916.397,74	2.484.475,63	2.029.499,63
339039	1	501	000250	0000	0	4100	9999999	16.624.232,00	16.563.099,08	0,00	0,00	16.624.232,00	-61.132,92	15.350.904,38	1.212.194,70	13.646.701,34	2.916.397,74	2.484.475,63	2.029.499,63
270000								0,00	61.132,92	0,00	0,00	0,00	61.132,92	0,00	61.132,92	0,00	61.132,92	0,00	0,00
0760 - Fundo da Defensoria Pública do Estado do Paraná								0,00	61.132,92	0,00	0,00	0,00	61.132,92	0,00	61.132,92	0,00	61.132,92	0,00	0,00
8009 - Fundo da Defensoria Pública do Estado do Paraná FUNDEP								0,00	61.132,92	0,00	0,00	0,00	61.132,92	0,00	61.132,92	0,00	61.132,92	0,00	0,00
F076003061248009 - Fundo da Defensoria Pública do Estado do Paraná FUNDEP								0,00	61.132,92	0,00	0,00	0,00	61.132,92	0,00	61.132,92	0,00	61.132,92	0,00	0,00
3 - OUTRAS DESPESAS CORRENTES								0,00	61.132,92	0,00	0,00	0,00	61.132,92	0,00	61.132,92	0,00	61.132,92	0,00	0,00
339039	1	501	000250	0000	0	4100	9999999	0,00	61.132,92	0,00	0,00	0,00	61.132,92	0,00	61.132,92	0,00	61.132,92	0,00	0,00



6) Parecer Jurídico



DPE PR

DEFENSORIA PÚBLICA
DO ESTADO DO PARANÁ

Coordenadoria Jurídica



PARECER JURÍDICO Nº 055/2024

Protocolo nº 20.235.035-6

DIREITO ADMINISTRATIVO. LICITAÇÃO. CONTRATO ADMINISTRATIVO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL SOB A ÉGIDE DA LEI FEDERAL Nº 14.133/2021. RESOLUÇÃO DPG Nº 375/2023 - ANEXO XIV. PARANAÍ. 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 375/2023 - ANEXO XIV. 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 pela 2ª Subdefensoria Pública-Geral objetivando a locação de imóvel para abrigar a sede da instituição no Município de Paranavaí (fls. 02-05).

2 Instruiu-se o feito com as providências iniciais (fls. 06-12), manifestação da CGA (fl. 13), diligências (fls. 14-40), estudo técnico preliminar (fls. 41-62), despachos (fls. 63-69), termo de referência (fls. 70-91) e minuta contratual (fls. 92-103).

3 Juntou-se pesquisa e análise dos imóveis visitados (fls. 104-255), tratativas finais (fls. 256-287), documentação do promitente locador (fls. 289-337) e negociações (fls. 338-347).

4 Adicionou-se manifestação do DPC (fls. 348-353), minuta contratual e anexos essenciais (fls. 354-365) e atestados de legitimidade da despesa (fls. 367-371). Em seguida os autos vieram para esta Coordenadoria Jurídica.

5 É o relato do essencial.

DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO PARANÁ

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



II. FUNDAMENTAÇÃO

6 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.

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

8 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.

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

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

11 A Lei Federal nº 14.133/2021² estabeleceu duas hipóteses de contratação direta, uma em que a inviabilidade de competição conduz à 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.

12 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. Havendo viabilidade de disputa, é obrigatória a licitação, excetuados os casos de “dispensa” autorizados por lei.

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

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

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

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



13 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.

14 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.

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

16 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. 183-232, 233-255 e 264-281.

17 Preenchido o primeiro requisito, verifica-se que o **segundo requisito** também foi objeto de observação no procedimento, na medida em que foi realizada a certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto, consoante se denota às fls. 19-35 (análise interna e ofícios enviados à Secretaria de Estado da Administração e Previdência e ao Gabinete da Prefeitura de Paranavaí, este último sem resposta, conforme item 03 - fl. 34).

18 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. 233-255, em especial nos itens 17 e 18.



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

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

21 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 ao interesse da Administração Pública, sendo preenchido o terceiro requisito legal.

22 Importante mencionar que, em âmbito interno, **foi observada a integralidade da Resolução DPG nº 375/2023** que trouxe a regulamentação e indicou qual procedimento deverá ser adotado para os casos de contratações de locações de imóveis (Capítulo VII e Anexo XIV).

Art. 60. A locação de imóveis deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários, com as ressalvas da hipótese do inciso V, do art.74 da Lei nº 14.133, de 2021.

Parágrafo único. Os processos de contratação de locações de bens imóveis da Defensoria Pública do Estado do Paraná também deverão obedecer ao disposto no Anexo XIV deste Regulamento.

Art. 61. A aquisição e a locação de bens imóveis, cujas características próprias das instalações e da localização tornem necessária sua escolha, caracteriza-se como hipótese de inviabilidade de competição, sendo inexigível a licitação, nos termos do art.74 da Lei nº 14.133, de 2021.

23 Destaco que a locação atende às necessidades de instalação da Administração (art. 2º do Anexo XIV); o prazo de vigência do instrumento e forma de reajuste estão adequados (art. 3º e 4º do Anexo XIV) e o trâmite interno foi devidamente respeitado (art. 5º a 7º do Anexo XIV).

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 No mais, no que tange às condições de habilitação, há expressa indicação do valor para contratação da assinatura (fl. 367) que está dentro do limite dos recursos previstos (fls. 368-369) e houve autorização do ordenador de despesa (fls. 370-371).

26 Foi inserida a prova da regularidade da empresa com as Fazendas Pública Federal, Estadual e Municipal do domicílio ou sede da empresa (fls. 319-327, 331-333 e 366), bem como prova da regularidade relativa à Seguridade Social (fls. 328-330) e ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (fls. 327 e 335).

27 O que se percebe, entretanto, é que falta a consulta prévia da relação das empresas suspensas ou impedidas de licitar ou contratar com a Administração Pública do Estado do Paraná, sendo imprescindível a inclusão para adequação do feito.

28 Nos termos do Anexo XIV da Resolução DPG n° 375/2023:

Art. 7º Confirmada a opção pelo processo de locação de imóvel, a Coordenadoria-Geral de Administração instruirá a contratação com os seguintes elementos:

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.

29 Dessa forma, excepcionado o disposto no item 27, nota-se que o presente processo está de acordo com as determinações previstas na Lei Federal n° 14.133/2021, e na Resolução DPG n° 375/2023.

III. CONCLUSÃO

30 Por todo o exposto, entende-se juridicamente possível a locação do imóvel indicado pela Administração, mediante contratação direta por inexigibilidade de licitação, com fulcro no artigo 74, inciso V, §5º da Lei Federal n° 14.133/2021, e na Resolução DPG n° 375/2023, desde que observado o disposto no item 27.

31 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.

32 É o parecer, ressalvada a análise conclusiva da Administração.



DPE PR
DEFENSORIA PÚBLICA
DO ESTADO DO PARANÁ

Coordenadoria Jurídica



33 Remetem-se os autos ao Departamento de Contratos para que proceda às diligências necessárias à continuidade do procedimento (item 27). Após, à Primeira Subdefensoria Pública-Geral.

Curitiba, 05 de abril de 2024.

LIVIA MARTINS SALOMAO Assinado de forma digital por
BRODBECK E LIVIA MARTINS SALOMAO
SILVA:08437148677 BRODBECK E SILVA:08437148677
Dados: 2024.04.05 14:44:07 -03'00'

LÍVIA MARTINS SALOMÃO BRODBECK E SILVA

Coordenadora Jurídica em exercício

(Resolução DPG nº 126/2024)

DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO PARANÁ

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



ePROTOCOLO



Documento: **ParecerCOJ055.pdf**.

Assinatura Qualificada Externa realizada por: **Livia Martins Salomao Brodbeck e Silva** em 05/04/2024 14:44.

Inserido ao protocolo **20.235.035-6** por: **Hevellyn Eduarda Florencio Cuimachovicz** em: 05/04/2024 15:00.



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:

a54f140ca9ed3b59874fd95db76666db.



7) Decisão de mérito



DPE PR

DEFENSORIA PÚBLICA
DO ESTADO DO PARANÁ

1ª Subdefensoria Pública-Geral



Protocolo n. 20.235.035-6

DECISÃO

Trata-se de processo instaurado pela 2ª Subdefensoria Pública-Geral visando à locação de imóvel para sediar as atividades da Defensoria Pública do Estado do Paraná (DPE-PR) no Município de Paranavaí, tendo em vista o objetivo de implementar o 13º Núcleo Regional da Defensoria Pública do Estado do Paraná (DPE-PR) (fls. 2-5).

A instrução deste procedimento observou o regime jurídico da Lei n. 14.133/2021, que, no que concerne à locação de imóveis, foi regulamentada no âmbito da DPE-PR pela Resolução DPG n. 313/2022, posteriormente convertida no Capítulo VII e no Anexo XIV da Resolução DPG n. 375/2023¹.

O Departamento de Infraestrutura e Materiais (DIM), em observância ao art. 5º e incisos² do Anexo XIV da Resolução DPG n. 375/2023, elaborou o **Programa de Necessidades**, contemplando as principais descrições do imóvel que se pretende ocupar (fls. 16-18).

A Gestão de Patrimônio certificou a inexistência de imóveis no patrimônio da DPE-PR que possam ser utilizados pela instituição na cidade de Paranavaí-PR (fl. 19).

Assim, em atenção ao disposto no art. 6º³ do Anexo XIV da Resolução DPG n. 375/2023, esta 1ª Subdefensoria Pública-Geral oficiou o Município de Paranavaí 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 Paranavaí-PR. Para tanto, encaminhou-se aos referidos órgãos a cópia do Programa de Necessidades (fls. 21-30). O Departamento de Patrimônio do Estado do Paraná, por meio do Ofício n. 211/2023, informou a **inexistência de**

¹ Res. DPG n. 375/2023: “Estabelece, no âmbito da Defensoria Pública do Estado do Paraná, disposições regulamentares acerca das atribuições e procedimentos de licitações e contratos administrativos.”

² Res. DPG n. 375/2023, Anexo XIV: “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.”

³ Res. DPG n. 375/2023, Anexo XIV: “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



imóvel desocupado que pudesse atender às necessidades da DPE-PR, e, quanto ao Município de Paranavaí, certificou-se a ausência de resposta (fls. 31-35).

Considerando a indisponibilidade de bem imóvel estadual ou municipal para cessão, os autos foram encaminhados ao DIM, que elaborou o Estudo Técnico Preliminar (ETP) (fls. 36-37; Anexo 1).

Em seguida, a Coordenadoria de Planejamento (CDP) certificou que o objeto se encontra dentro dos parâmetros esperados no planejamento institucional e aprovou o **ETP** (fl. 38), cuja versão definitiva constou às fls. 41-62.

O DCA procedeu à elaboração do Termo de Referência Preliminar e remeteu o presente protocolado ao Departamento de Contratos (DPC) (fl. 64; Anexo 2).

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

A CGA, então, reiterou a necessidade da contratação sob a justificativa de garantir a implantação dos serviços da DPE-PR no Município de Paranavaí 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. 69).

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 o 13º Núcleo Regional da Defensoria Pública do Estado do Paraná (DPE-PR) na cidade de Paranavaí-PR”, contemplando a **justificativa da contratação**, qual seja, “A Defensoria Pública do Estado do Paraná, em virtude da implementação do 13º Núcleo Regional da DPR-PR, necessita de espaço físico para exercer plenamente suas funções de atendimento aos necessitados no município de Paranavaí”. (fls. 70-91). Na sequência, o DPC juntou a respectiva minuta contratual (fls. 92-103).

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 09 (nove) imóveis com potencial de suprir a demanda da DPE-PR, tendo sido anexadas as respectivas propostas (fls. 104-181).

O expediente foi encaminhado ao DIM, que elaborou e juntou o **Laudo Técnico da Análise de Imóveis para Locação** em Paranavaí (fls. 183-232).

A CGA, então, realizou a análise do Laudo Técnico e das propostas ofertadas, inferindo que o **Imóvel 07**, situado à Rua Getúlio Vargas, n. 620, Bairro Centro, é aquele que reúne **condições singulares** de localização e estrutura disponível compatível com a

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



demanda institucional. Além disso, verificou-se a razoabilidade do preço ofertado (fls. 233-255).

O DIM elaborou a proposta de **Layout de ocupação do Imóvel 07**, que contempla os itens apresentados no TR (fls. 256-258, Anexo 8).

Quanto à **pesquisa de mercado**, foi juntado o **Laudo de Avaliação do Imóvel**. Com base nos dados do referido laudo, foi concluída a análise mercadológica: “o valor avaliado referente à venda fora fixado em R\$ 2.600.000,00 (dois milhões e seiscentos mil reais) com arredondamento inferior a 1% permitido por norma e o valor mensal do aluguel de R\$ 13.000,00 (treze mil reais), considerando a aplicação de percentual de 0,5% a 1% sobre o valor de venda do imóvel. Nesse sentido, o valor mensal da proposta inicial está em conformidade com o valor de mercado, inclusive **inferior** ainda quando comparado ao Laudo de Avaliação de Imóveis emitido por empresa especializada” (fls. 260-279).

Na oportunidade, foi também descrito o histórico de **negociação** com o proponente e, exauridas as negociações, foi revalidada a proposta de locação, certificando-se: “considerando que o imóvel já se encontrava em reforma no momento da primeira proposta, o proprietário alegou não ser capaz de reduzir os valores. [...] Portanto, ficou ajustado entre as partes o **valor mensal de locação de R\$ 12.000,00 reais**, com prazo contratual inicial de 12 (doze) meses” (fls. 260-262).

Foram juntados aos autos a documentação do registro do imóvel (fls. 280-281); o e-mail de confirmação da proposta de 14/03/2024 (fl. 282); e a **proposta atualizada** (fl. 337).

Ainda, foram acostados os **documentos constitutivos e de regularidade** da proponente STÉFANO ADMINISTRADORA DE BENS PRÓPRIOS NOROESTE DO PARANÁ LTDA – nome fantasia STEFANO ADMINISTRADORA DE BENS (CNPJ n. 52.198.901/0001-33): Documentos dos sócios (fls. 289-290); Cartão CNPJ (fl. 291); Documentos constitutivos (fls. 292-317); Certidão Negativa de Débitos da Fazenda Estadual do Paraná (fl. 325); Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (fl. 330); Certidão Negativa de Débitos da Fazenda Federal (fl. 333); Certidão Negativa de Débitos da Fazenda Municipal de Paranavaí (fl. 366).

Em seguida, foi juntada a anuência da proponente relativamente aos termos contratuais (fls. 338-347).

O DPC acostou a planilha de cálculo dos valores, considerando que as “despesas para a pretendida contratação englobam o aluguel e as despesas com a Taxa de Coleta de Lixo referente a 2025, e de eventuais prorrogações não tratadas no presente momento [...]. Como se trata de locação da área integral do imóvel, não há despesas com a manutenção de área comum. O proprietário assumiu para si as despesas com IPTU”. O valor global para 12 meses é de **R\$ 144.145,35 (cento e quarenta e quatro mil, cento e quarenta e cinco reais**

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



e trinta e cinco centavos) (fls. 348-353). Foi juntada ao presente procedimento a versão atualizada da **minuta contratual** (fls. 354-365).

A CDP juntou a **Informação n. 149/2024/CDP**, com a indicação de recursos para a execução da despesa orçamentária exclusiva para inexigibilidade de licitação (fls. 367-368; 371) e atestou a consonância da despesa com o planejamento institucional (fls. 369).

Acostou-se a Declaração do Ordenador de Despesa (fls. 370).

Seguiram os autos para a Coordenadoria Jurídica (COJ), que, no **Parecer Jurídico n. 055/2024**, opinou pela possibilidade de contratação direta da locação 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. 373/2023, porém com a ressalva da necessidade de comprovar consulta prévia da relação das empresas suspensas ou impedidas de licitar ou contratar com a Administração Pública (fls. 372-377).

Em tempo, foram juntados aos autos: a consulta prévia da relação das empresas suspensas ou impedidas de licitar ou contratar com a Administração Pública (fls. 379-380); o Certificado de Regularidade do FGTS (fl. 385); e o formulário descritivo do imóvel (fls. 386-389).

É o relatório.

Com fundamento no art. 1º, inc. XI⁴, 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.

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

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.

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.

⁴ 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;"

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



A contratação mediante inexigibilidade de licitação do objeto em tela, que correspondente à locação sob demanda do imóvel localizado na Rua Getúlio Vargas, n. 620, Bairro Centro, Paranavaí-PR, CEP 87704-010, 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.

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

O cumprimento primeiro requisito, previsto no inc. I do § 5º do art. 74 – avaliação prévia do bem –, pode ser comprovado por meio do Laudo Técnico juntado aos autos às fls. fls. 183-232, bem como da análise do referido laudo realizada pela CGA às fls. 233-255.

O segundo requisito, previsto no inc. II do § 5º do art. 74 – certificação da inexistência de imóveis públicos disponíveis –, foi observado mediante a expedição de ofícios aos patrimônios públicos estadual e municipal e respectivas respostas (fls. 19-35).

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. 233-255, em especial nos itens 17 e 18, bem como de negociação realizada com o locador (fls. 260-262), 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.

No âmbito interno da DPE-PR, a Resolução DPG n. 373/2023 regulamentou o inc. V do art. 74 da nova Lei de Licitações, estabelecendo os procedimentos para a locação de imóvel por esta instituição (Capítulo VII e Anexo XIV).

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



Dando continuidade à análise do caso concreto, verifica-se que a futura locação atenderá às necessidades de instalação da Administração, conforme se infere do conteúdo do Despacho da CGA de fls. 233-255, em observância ao art. 2º⁵ do Anexo XIV da Resolução DPG n. 373/2023.

Quanto à vigência do contrato a ser firmado, constata-se que as disposições da minuta contratual (fls. 354-365) atendem ao art. 3º⁶ do Anexo XIV da Resolução DPG n. 373/2023.

Foi observado o inc. I⁷ do art. 5º do Anexo XIV da Resolução DPG n. 373/2023, tendo sido a escolha da Administração pelo Imóvel 07 devidamente justificada no Despacho da CGA de fls. 233-255, de cujo teor se extrai que tal imóvel é o mais adequado para a atuação da DPE-PR na cidade de Paranavaí-PR. Os demais requisitos previstos nos incs. II a IX⁸ do referido dispositivo foram explicitados no Programa de Necessidades (fls. 16-18) e no Estudo Técnico Preliminar (fls. 41-62).

O art. 6º⁹ do Anexo XIV da Resolução DPG n. 373/2023 também restou atendido, na medida em que foi previamente constatada a indisponibilidade de bem estadual ou municipal para cessão (fls. 19-35).

Quanto aos incs. I e II¹⁰ do art. 7º do Anexo XIV da Resolução DPG n. 373/2023, verifica-se o devido cumprimento por meio da elaboração do Termo de Referência (fls. 70-

⁵ Res. DPG n. 375/2023, Anexo XIV: “Art. 2º A locação tem como objetivo atender às necessidades de instalação da Administração [...]”

⁶ Res. DPG n. 375/2023, Anexo XIV: “Art. 3º Os contratos poderão ser firmados pelo prazo de 12 (doze) meses, no mínimo, e de 60 (sessenta) meses, no máximo. [...] § 2º Os contratos poderão ser prorrogados por período igual ou superior ao inicialmente estabelecido e, assim, sucessivamente, até que seja atingido o prazo máximo de 120 (cento e vinte) meses, [...] § 4º Tratando-se da hipótese de contratação direta por inexigibilidade de licitação, a demonstração da vantagem econômica e sua preservação deverão ser comprovadas em negociação direta com o representante do imóvel selecionado pela Administração.”

⁷ Res. DPG n. 375/2023, Anexo XIV: “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;”

⁸ Res. DPG n. 375/2023, Anexo XIV: “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.”

⁹ Res. DPG n. 375/2023, Anexo XIV: “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. § 1º 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. § 2º 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.”

¹⁰ Res. DPG n. 375/2023, Anexo XIV: “Art. 7º 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

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



91); da pesquisa de identificação de imóveis (fls. 104-181); do Laudo Técnico da Análise de Imóveis para Locação (fls. 183-232); 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. 233-255.

Foram também atendidos os incs. III a VI¹¹ do art. 7º do Anexo XIV da Resolução DPG n. 373/2023, consoante documentação da futura contratada apresentada às fls. 289-333; 366; 379-380; 385.

Os incs. VII a IX¹² do art. 7º do Anexo XIV da Resolução DPG n. 373/2023 foram observados mediante a juntada do *Layout* de ocupação do imóvel pretendido (256-258, Anexo 8); do formulário descritivo do imóvel (fls. 386-389); e do Laudo Técnico (fls. 183-232).

Foi realizada negociação com o locador (fls. 260-262), bem como foi acostado o respectivo e-mail de aceite (fls. 282), em observância ao que determina o inc. X¹³ do art. 7º do Anexo XIV da Resolução DPG n. 373/2023.

O inc. XI¹⁴ do art. 7º do Anexo XIV da Resolução DPG n. 373/2023 foi cumprido com a juntada da Informação n. 149/2024/CDP, contemplando a indicação de recursos para a execução da despesa orçamentária exclusiva para inexigibilidade de licitação (fls. 367-368; 371) e o ateste da consonância da despesa com o planejamento institucional (fl. 369).

Em atendimento ao inc. XII¹⁵ do art. 7º do Anexo XIV da Resolução DPG n. 373/2023, foi juntada a versão final da minuta contratual (fls. 354-365).

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; [...]"

¹¹ Res. DPG n. 375/2023, Anexo XIV: "Art. 7º [...] III – identificação do(s) locador(es), efetuado pela apresentação dos seguintes documentos: [...] c) Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, em se tratando de sociedades comerciais, e, em se tratando de sociedades por ações, acompanhado dos documentos de eleição de seus administradores; d) comprovante de inscrição do ato constitutivo, em se tratando de sociedades civis, acompanhada de ato formal de designação da diretoria em exercício, ou, em caso de diretor pessoa jurídica, acompanhados dos documentos comprobatórios desta e de seu representante legal. IV - Certidão atualizada da matrícula ou transcrição do imóvel expedida pelo competente Cartório de Registro de Imóveis da Comarca onde se encontra o mesmo, que identifique o terreno registrado em nome do locador e a edificação existente averbada/registrada no respectivo documento cartorial do imóvel, nos termos do art. 167, inciso II, item 4, da Lei Federal nº 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;"

¹² Res. DPG n. 375/2023, Anexo XIV: "Art. 7º. [...] VII – croqui ou planta que mostre as divisões internas da edificação que se pretende locar; VIII - formulário contendo a descrição das condições gerais do imóvel, preenchido e assinado pelo engenheiro integrante do quadro de servidores da Defensoria Pública do Estado do Paraná e pelo locador do imóvel; IX - parecer técnico elaborado por engenheiro ou arquiteto integrante do quadro de servidores da Defensoria Pública do Estado do Paraná;"

¹³ Res. DPG n. 375/2023, Anexo XIV: "Art. 7º. [...] X - aceite do locador no documento de avaliação prévia, quando o valor da avaliação for inferior à sua proposta inicial;"

¹⁴ Res. DPG n. 375/2023, Anexo XIV: "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;"

¹⁵ Res. DPG n. 375/2023, Anexo XIV: "Art. 7º. [...] XII - minuta do contrato de locação;"

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



Quanto ao requisito previsto no inc. XIII¹⁶ do art. 7º do Anexo XIV da Resolução DPG n. 373/2023, foi exarado o Parecer Jurídico n. 055/2024 (fls. 372-377), com o qual se corrobora, em especial quando se entende que os requisitos previstos na legislação foram atendidos, o que foi devidamente demonstrado neste expediente.

No que se refere aos incs. XIV e XV¹⁷ do art. 7º do Anexo XIV da Resolução DPG n. 373/2023, 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. 379-380).

Portanto, a hipótese em análise – locação do imóvel localizado na Rua Getúlio Vargas, n. 620, Bairro Centro, Paranavaí-PR, CEP 87704-010 –, 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.

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

Diante do exposto:

1. Autoriza-se a presente contratação por inexigibilidade de licitação – locação sob demanda do imóvel localizado na Rua Getúlio Vargas, n. 620, Bairro Centro, Paranavaí-PR, CEP 87704-010 –, nos termos do art. 74, inc. V, da Lei n. 14.133/2021 e da Resolução DPG n. 375/2023, observadas as demais condições constantes nestes autos.
2. Expeça-se o Termo de Inexigibilidade de Licitação.
3. Publique-se o Termo de Inexigibilidade no Diário Eletrônico da DPE-PR e no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP).¹⁸

¹⁶ Res. DPG n. 375/2023, Anexo XIV: “Art. 7º. [...] XIII - manifestação jurídica sobre a adequação jurídica da minuta do contrato, do edital de licitação ou de sua inexigibilidade;”

¹⁷ Res. DPG n. 375/2023, Anexo XIV: “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.”

¹⁸ Res. DPG n. 375/2023: “Art. 63. A eficácia das contratações está condicionada à sua publicidade, que deverá ser realizada em conformidade com os artigos 54 e 94 e o § 2º do art. 174 da Lei nº 14.133, de 2021, e com as seguintes diretrizes. [...] § 3º Ainda em relação às contratações diretas, a Primeira Subdefensoria Pública-Geral do Estado deverá providenciar a disponibilização do ato de autorização da contratação direta exarado pela autoridade competente: I - no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP); II - no Portal de Transparência da Defensoria Pública do Estado do Paraná; e III – no Diário Eletrônico da Defensoria Pública 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



DPE PR

DEFENSORIA PÚBLICA
DO ESTADO DO PARANÁ

1ª Subdefensoria Pública-Geral



-
4. Disponibilizem-se os documentos da fase interna no Portal da Transparência desta instituição.¹⁹
 5. Após, encaminhem-se os autos ao Departamento Financeiro para o prosseguimento do feito.

Curitiba, 22 de abril de 2024.

BRUNO MÜLLER SILVA

1º Subdefensor Público-Geral do Estado do Paraná

¹⁹ Res. DPG n. 121/2024: “Art. 4º As seguintes unidades administrativas serão as responsáveis por disponibilizar no Portal da Transparência da Defensoria Pública as informações de interesse coletivo ou geral que produzam ou tenham sob sua responsabilidade, dentre elas: [...] VIII - Secretaria da Subdefensoria Pública-Geral: processos de contratações diretas, com dispensas e inexigibilidade de licitação;”

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: **20.235.0356AutorizainexigibilidadeLocacaosobdemandaParanavai.pdf**.

Assinatura Qualificada realizada por: **Bruno Muller Silva** em 23/04/2024 12:23.

Inserido ao protocolo **20.235.035-6** por: **Fabia Mariela de Biasi** em: 22/04/2024 15:45.



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:
c525c8e467d41a39130e39125b3b4e.



8) Termo de inexigibilidade



DPE PR

DEFENSORIA PÚBLICA
DO ESTADO DO PARANÁ

1ª Subdefensoria Pública-Geral



INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO N. 001/2024
PROTOCOLO n. 20.235.035-6

OBJETO: Locação de imóvel para implementação da sede da Defensoria Pública do Estado do Paraná no município de Paranavaí-PR, conforme especificações constantes no Protocolo Administrativo n. 20.235.035-6.

CONTRATADO:

Empresa: STEFANO ADMINISTRADORA DE BENS PRÓPRIOS NOROESTE DO PARANÁ LTDA

Nome fantasia: STEFANO ADMINISTRADORA DE BENS

CNPJ: 52.198.901/0001-33

PREÇO: R\$ 144.145,35 (cento e quarenta e quatro mil, cento e quarenta e cinco reais e trinta e cinco centavos)

ORÇAMENTO:

Dotação Orçamentária: 0760.03.061.24.8009 / 50 / 3.3 – Fundo da Defensoria Pública – FUNDEP / Recursos Livres (não vinculados) / Outras Despesas Correntes

Fonte: 501 – Outros Recursos não Vinculados (250)

Detalhamento da Despesa:

3.3.90.39.10 – Locação de Imóveis

JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO: Necessidade de espaço físico para a atuação da Defensoria Pública do Estado do Paraná no município de Paranavaí-PR 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. 375/2023.

Curitiba, 22 de abril de 2024.

BRUNO MÜLLER SILVA

1º Subdefensor Público-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_001.2024_Ref_Processo_20.235.0356.pdf**.

Assinatura Qualificada realizada por: **Bruno Muller Silva** em 23/04/2024 12:23.

Inserido ao protocolo **20.235.035-6** por: **Fabia Mariela de Biasi** em: 22/04/2024 15:45.



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:
cf0c4fcc5b353ec45e2273a425bddb56.



9) Decisão saneadora

Procedimento n.º 20.235.035-6

DECISÃO

O presente processo foi iniciado pela 2ª Subdefensoria Pública-Geral e tramita de modo a alcançar a locação de imóvel para instalação da sede da Defensoria Pública do Estado do Paraná no Município de Paranavaí.

Em fase de assinatura, o Departamento de Contratos, ao se deparar com contestação do proprietário sobre a metragem inscrita para o imóvel, reabriu a instrução. Juntamente com o setor de Engenharia e o setor de Informática, foram propostas alterações no projeto técnico para adequação à efetiva área do imóvel e foram esclarecidas algumas responsabilidades de execução do contrato por redação de cláusulas novas (movs. 145/169).

O feito veio a esta 1ª Subdefensoria Pública-Geral para avaliação da continuidade do feito e a Coordenadoria Jurídica (COJ) foi impulsionada a se manifestar (mov. 170). O Despacho n.º 33/2024 da COJ (mov. 171) teceu considerações importantes, que acolho na integralidade, por compreender serem as medidas aplicáveis ao caso, conforme exposição a seguir.

O atual estágio de desenvolvimento do processo implica avaliar detidamente as alterações promovidas, de modo a se apurar se permanecem preenchidos os requisitos de legalidade e conveniência na continuidade do procedimento para locação de imóvel a abrigar a sede de Paranavaí.

A Coordenadoria Jurídica apontou, de forma sucinta e contundente, que *“os ajustes efetuados pelos departamentos competentes buscaram, tão somente, compatibilizar aspectos de ordem formal e técnica que se encontravam divergentes, não existindo alteração substancial no processo licitatório”* – ponto 3, mov. 171.

De fato, conforme consignado no despacho, o procedimento reúne os elementos que justificam uma contratação direta, por **inexigibilidade de licitação**, porquanto no interesse da locação estão mantidos os pressupostos de *i) avaliação prévia do bem* (movs.

1ª Subdefensoria Pública-Geral do Paraná

66/67), *ii) inexistência de imóveis públicos* (mov. 22), *iii) singularidade* (movs. 67 e 72), e *iv) vantajosidade* (mov. 73).

Especialmente sobre esses dois últimos requisitos, reforço, em análise detida sobre a nova documentação acostada, que as alterações não descaracterizam a singularidade do imóvel, uma vez que a localização e a estrutura disponível continuam compatíveis com a demanda institucional anunciada pelo projeto básico, bem como permanecem inalterados os valores que subsidiaram a avaliação da vantajosidade de ocupação.

Ainda, os *elementos gerais* apreciados anteriormente, a sustentar a regularidade processual e legal, permanecem íntegros com as alterações, sendo compreendido pela Coordenação Jurídica ser possível aproveitar o trâmite e a análise jurídica anterior – ponto 4, mov. 171..

Sobre a nova minuta acostada no mov. 168, observo que ela traz detalhamentos de obrigações que encontram, em sua maioria, fundamento direto no termo de referência e que foram expressamente anuídas pela futura contratada, conforme comunicações trocadas junto ao Departamento de Contratos (mov. 169). De resto, estão mantidas todas as demais condições anteriormente propostas e avaliadas.

Ademais, a conveniência e oportunidade da contratação permanecem presentes, bem como as reservas orçamentárias continuam a refletir o valor do contrato. Já as certidões que atestam a regularidade fiscal, trabalhista e contratual da futura contratada foram atualizadas de modo que não se verificam impedimentos -movs. 173/180.

Assim, pelos fundamentos expostos, **autorizo a continuidade da contratação por inexigibilidade de licitação**, nos termos do art. 74, inc. V, da Lei n. 14.133/2021 e da Resolução DPG n. 375/2023.

Seguindo orientação da Coordenadoria Jurídica, e especialmente por considerar haver um novo parâmetro de contratação, **promovo a revogação do Termo de Inexigibilidade nº 001/2024 e determino a emissão de novo termo**, de modo a conferir a devida publicidade e transparência às medidas tomadas.

DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO PARANÁ

Rua Mateus Leme, n. 1908 – Centro Cívico – Curitiba/PR. CEP 80.530-010. Telefone: (41) 3313-7336

E-mail: primeirasubdefensoriaqgeral@defensoria.pr.def.br



1ª Subdefensoria Pública-Geral do Paraná

À Secretaria para fazer os registros de revogação do item e publicar o novo termo, conforme regramento estabelecido¹, bem como para promover nova disponibilização de documentos no Portal da Transparência desta instituição.²

Após, encaminhem-se os autos ao Departamento Financeiro para o prosseguimento do feito e ao Departamento de Contratos para conferir também nova numeração ao pacto que será avençado, e ajustar o item 1.2 da minuta.

Curitiba, data de inserção no sistema.

LÍVIA MARTINS SALOMÃO BRODBECK
Primeira Subdefensora Pública Geral do Estado do Paraná

¹ Res. DPG n. 375/2023: “Art. 63. A eficácia das contratações está condicionada à sua publicidade, que deverá ser realizada em conformidade com os artigos 54 e 94 e o § 2º do art. 174 da Lei nº 14.133, de 2021, e com as seguintes diretrizes. [...] § 3º Ainda em relação às contratações diretas, a Primeira Subdefensoria Pública-Geral do Estado deverá providenciar a disponibilização do ato de autorização da contratação direta exarado pela autoridade competente: I - no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP); II - no Portal de Transparência da Defensoria Pública do Estado do Paraná; e III – no Diário Eletrônico da Defensoria Pública do Estado do Paraná.”

² Res. DPG n. 121/2024: “Art. 4º As seguintes unidades administrativas serão as responsáveis por disponibilizar no Portal da Transparência da Defensoria Pública as informações de interesse coletivo ou geral que produzam ou tenham sob sua responsabilidade, dentre elas: [...] VIII - Secretaria da Subdefensoria Pública-Geral: processos de contratações diretas, com dispensas e inexistência de licitação;”



ePROCOLO



Documento: **20.235.0356Reavaliacao_condicoesdeinexigibilidade_Locacao_Paranavai_sp.pdf**.

Assinatura Qualificada realizada por: **Livia Martins Salomao Brodbeck e Silva** em 03/07/2024 09:57.

Inserido ao protocolo **20.235.035-6** por: **Silvia Carolina Pamplona** em: 02/07/2024 15:26.



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:
881308f51a6ed94e43e26aefb03e819f.



10) Termo de revogação do item



DPE PR

DEFENSORIA PÚBLICA
DO ESTADO DO PARANÁ

1ª Subdefensoria Pública-Geral



**TERMO DE REVOGAÇÃO
INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO N. 001/2024
PROTOCOLO n. 20.235.035-6**

OBJETO: Locação de imóvel para implementação da sede da Defensoria Pública do Estado do Paraná no município de Paranavaí-PR, conforme especificações constantes no Protocolo Administrativo n.º 20.235.035-6.

OBJETIVO: Tornar sem efeito o Termo de Inexigibilidade de Licitação n.º 001/2024, contido no procedimento n.º 20.235.035-6 e publicado no Diário Oficial Eletrônico da Defensoria Pública, número 548, Ano 3, de 25 de abril de 2024.

JUSTIFICATIVA DA REVOGAÇÃO DO ITEM: no momento da formalização da contratação foi reaberta a avaliação por diligências. Adequações promovidas no procedimento para ajustes do instrumento contratual e do projeto técnico, sem contudo representarem alterações substanciais no processo licitatório. Decisão por emissão de novo termo de inexigibilidade a fim de conferir publicidade e transparência às condições de contratação.

Curitiba, data da assinatura digital.

LÍVIA MARTINS SALOMÃO BRODBECK
Primeira 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: **TermodeRevogacaodoitem_Inexigibilidade_001.2024_Ref_Processo_20.235.0356.pdf**.

Assinatura Qualificada realizada por: **Livia Martins Salomao Brodbeck e Silva** em 03/07/2024 09:57.

Inserido ao protocolo **20.235.035-6** por: **Silvia Carolina Pamplona** em: 02/07/2024 15:28.



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:
1ac221650026f17450895a53061ffb50.



11) Termo de inexigibilidade



DPE PR

DEFENSORIA PÚBLICA
DO ESTADO DO PARANÁ

1ª Subdefensoria Pública-Geral



**TERMO DE AUTORIZAÇÃO DE CONTRATAÇÃO DIRETA
INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO N. 003/2024
PROTOCOLO n. 20.235.035-6**

OBJETO: Locação de imóvel para implementação da sede da Defensoria Pública do Estado do Paraná no município de Paranavaí-PR, conforme especificações constantes no Protocolo Administrativo n. 20.235.035-6.

CONTRATADO:

Empresa: STEFANO ADMINISTRADORA DE BENS PRÓPRIOS NOROESTE DO PARANÁ LTDA

Nome fantasia: STEFANO ADMINISTRADORA DE BENS

CNPJ: 52.198.901/0001-33

PREÇO: R\$ 144.145,35 (cento e quarenta e quatro mil, cento e quarenta e cinco reais e trinta e cinco centavos)

ORÇAMENTO:

Dotação Orçamentária: 0760.03.061.24.8009 / 50 / 3.3 – Fundo da Defensoria Pública – FUNDEP / Recursos Livres (não vinculados) / Outras Despesas Correntes

Fonte: 501 – Outros Recursos não Vinculados (250)

Detalhamento da Despesa:

3.3.90.39.10 – Locação de Imóveis

JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO: Necessidade de espaço físico para a atuação da Defensoria Pública do Estado do Paraná no município de Paranavaí-PR 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. 375/2023.

Curitiba, data da assinatura digital.

LÍVIA MARTINS SALOMÃO BRODBECK

Primeira Subdefensora Pública Geral do Estado do Paraná

DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO PARANÁ

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



ePROTOCOLO



Documento: **Termodelnexistibilidade_003.2024_Ref_Processo_20.235.0356.pdf**.

Assinatura Qualificada realizada por: **Livia Martins Salomao Brodbeck e Silva** em 03/07/2024 09:57.

Inserido ao protocolo **20.235.035-6** por: **Silvia Carolina Pamplona** em: 02/07/2024 15:31.



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:
55c6156fc2a2470a36abcd76ecc314a1.