



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

DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO PARANÁ
Rua Mateus Leme, 1908 - Bairro Centro Cívico - CEP 80530-010 - Curitiba - PR - <https://www.defensoriapublica.pr.def.br/>

DOCUMENTOS DA FASE PREPARATÓRIA DISPONIBILIZADOS

NO PNCP E NO PORTAL DA TRANSPARÊNCIA

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO N.º 012/2024

PROCEDIMENTO SEI N.º 24.0.000002589-1

Ref. E-protocolo n.º 19.119.773-9

- 1) Solicitação de contratação, justificativa e autorização (fls. 2/13 do E-protocolo);
- 2) Estudo Técnico Preliminar (fls. 53/73 do E-protocolo);
- 3) Termo de Referência (fls. 80/109 do E-protocolo);
- 4) Declaração da Coordenadoria de Contratações sobre a escolha do imóvel (fls. 246/268 do E-protocolo);
- 5) Declaração de existência de dotação orçamentária (0020373, 0020390, 0020391, 0020838, 0020839 e 0020840);
- 6) Parecer Jurídico (0021579);
- 7) Decisão de mérito (0030448);
- 8) Termo de inexigibilidade (0030472).



Documento assinado digitalmente por **SILVIA CAROLINA PAMPLONA E SILVA DIETER, Analista da Defensoria Pública**, em 16/12/2024, às 10:26, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://sei.defensoria.pr.def.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 informando o código verificador **0031009** e o código CRC **EF0A3FE9**.



1) Solicitação de contratação, justificativa e autorização



DPE PR

DEFENSORIA PÚBLICA
DO ESTADO DO PARANÁ

Sede de Foz do Iguaçu



Memorando nº 005/2022/COORDENAÇÃO/DPPR

Foz do Iguaçu, 06 de junho de 2022.

Ao Excelentíssimo Senhor Doutor 2º Subdefensor Público-Geral da Defensoria Pública do Paraná

2º Subdefensoria Pública-Geral

DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO PARANÁ

Assunto: Mudança de sede

Excelentíssimo 2º Subdefensor Público-Geral,

Considerando a futura reposição de Defensor Público exonerado e ante ao projeto de Regionalização que exigirá uma ampliação de equipe, atendimentos e postos de trabalho na sede da nossa cidade;

Considerando que todas as salas do prédio atual estão sendo ocupadas, a fim de garantir o distanciamento mínimo de 1,5m para prevenção de contágio à COVID-19;

Considerando que o hall de entrada e espera dos usuários da Defensoria Pública é pequeno e não comporta ampliação de atendimento sem a devida segurança sanitária:



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO PARANÁ

Rua Antônio Raposo, nº 923 – Centro – Foz do Iguaçu/PR. CEP 85851-090. Telefone: (045) 3523-5708



DPE PR

DEFENSORIA PÚBLICA
DO ESTADO DO PARANÁ

Sede de Foz do Iguaçu



Considerando que o prédio está deteriorado, sendo que em dia com chuva de alto volume algumas salas apresentam infiltrações e alagamentos;

Considerando a ausência de estacionamento próprio inclusive para o veículo próprio;

Considerando a precarização do local no qual está instalado *datacenter* (copa/cozinha), que importa inclusive em risco de perda de dados:



Considerando que a estrutura do prédio não possui janelas laterais, o que importa em demasiada umidade nas paredes e por consequencia a recorrência de aparecimento de mofos;

DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO PARANÁ

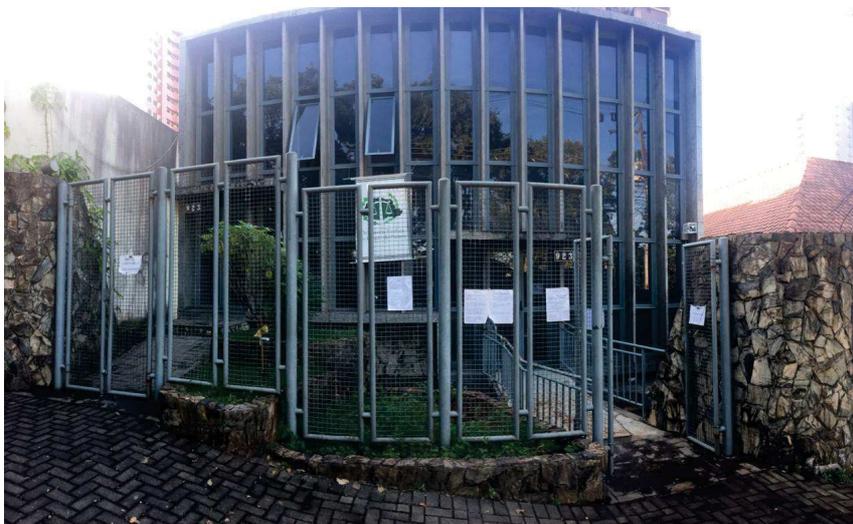
Rua Antônio Raposo, nº 923 – Centro – Foz do Iguaçu/PR. CEP 85851-090. Telefone: (045) 3523-5708



DPE PR

DEFENSORIA PÚBLICA
DO ESTADO DO PARANÁ

Sede de Foz do Iguçu



Considerando que o prédio é distante do fórum e dos demais órgãos do Sistema de Justiça, que se localizam na Avenida Pedro Basso, Região Central da cidade;

Considerando que prédio não oferece acessibilidade adequada, lembrando que existe uma escada e uma plataforma que liga o térreo ao primeiro andar, mas encontra-se parada pela falta de manutenção e contrato para conserto (Protocolo n. 17.666.822-9).

Venho, cordialmente, solicitar a abertura de procedimento para a alteração de sede, colocando-me à disposição para quaisquer esclarecimentos e aproveitando a oportunidade para renovar votos da mais elevada estima e consideração.

VINICIUS SANTOS DE SANTANA:32269083830
Assinado de forma digital por VINICIUS SANTOS DE SANTANA:32269083830
Dados: 2022.06.23 10:59:11 -03'00'

VINÍCIUS SANTOS DE SANTANA
Defensor Público do Estado do Paraná
Coordenador da Sede de Foz do Iguçu

DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO PARANÁ

Rua Antônio Raposo, nº 923 – Centro – Foz do Iguçu/PR. CEP 85851-090. Telefone: (045) 3523-5708



ePROTOCOLO



Documento: **Memorandon.005mudancadesede.pdf**.

Assinatura Qualificada Externa realizada por: **Vinicius Santos de Santana** em 23/06/2022 10:59.

Inserido ao protocolo **19.119.773-9** por: **Jose Paulo da Cruz** em: 23/06/2022 11:42.



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:
b1783cc9ce51101ee81085122c52c107.

DEFENSORIA PÚBLICA DO PARANÁ
GABINETE DO 2 SUBDEFENSOR GERAL

Protocolo: 19.119.773-9
Assunto: Procedimento para mudança de sede em Foz do Iguaçu
Interessado: DEFENSORIA PUBLICA DO ESTADO DO PARANA
Data: 23/06/2022 14:10

DESPACHO

Nos termos do art. 3o, III, da Resolução DPG no 248/2021, encaminho os autos ao Segundo Subdefensor Público-Geral, para análise.

Curitiba, data da assinatura digital.

Jeisa Damaris Nogueira
Secretária Executiva
2a Subdefensoria Pública-Geral



DPE PR

DEFENSORIA PÚBLICA
DO ESTADO DO PARANÁ

2ª Subdefensoria Pública-Geral



Protocolo n.º 19.119.773-9

DESPACHO

Trata-se de procedimento instaurado pelo Defensor Público Coordenador, Vinícius Santos de Santana, solicitando mudança da Sede da DPE-PR, em Foz do Iguaçu-PR, com a justificativa de deterioração e ausência de estrutura do imóvel atual ocupado pela instituição.

Diante do exposto, encaminhem-se os autos à Defensoria Pública-Geral para análise do pedido.

Após, à Coordenação Geral de Administração (CGA) para manifestação.

Curitiba, datado digitalmente.

BRUNO MÜLLER SILVA
Segundo Subdefensor Público-Geral

DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO PARANÁ

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

Documento: **19.119.7739.Despacho.MudancadeSede.Foz.pdf**.

Assinatura Qualificada realizada por: **Bruno Muller Silva** em 24/06/2022 14:04.

Inserido ao protocolo **19.119.773-9** por: **Rafaela Bobig Monaro** em: 23/06/2022 18:37.



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:
4dffc12b56c9084cf8fb7a7b29be065e.

DEFENSORIA PÚBLICA DO PARANÁ
GABINETE DO 2 SUBDEFENSOR GERAL

Protocolo: 19.119.773-9
Assunto: Procedimento para mudança de sede em Foz do Iguaçu
Interessado: DEFENSORIA PUBLICA DO ESTADO DO PARANA
Data: 24/06/2022 15:21

DESPACHO

Nos termos do r. despacho, encaminho os autos à Defensoria Pública-Geral, para diligências.

Curitiba, data da assinatura digital.

Jeisa Damaris Nogueira
Secretária Executiva
2a Subdefensoria Pública-Geral



Procedimento nº 19.132.755-1

DESPACHO

1. Trata-se de procedimento instaurado pelo Defensor Público Coordenador, Vinícius Santos de Santana, solicitando mudança da Sede da DPE-PR, em Foz do Iguaçu-PR, com a justificativa de deterioração e ausência de estrutura do imóvel atual ocupado pela instituição, conforme Memorando nº 005/2022/COORDENAÇÃO/DPPR (fls. 02/04).
2. Encaminhe-se à Coordenadoria Geral de Administração para tomar as providências necessárias para dar início a estudo de implantação de nova sede – ou reforma da atual – na referida Comarca, em consonância com o planejamento institucional.

Curitiba, data de inserção no sistema.

OLENKA LINS E SILVA MARTINS ROCHA

Defensora Pública-Geral do Estado do Paraná

em exercício



ePROTOCOLO



Documento: **DespachoSedeFoz.pdf**.

Assinatura Qualificada realizada por: **Olenka Rocha** em 11/07/2022 15:20.

Inserido ao protocolo **19.119.773-9** por: **Clovis Augusto Veiga da Costa** em: 11/07/2022 14:00.



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:
9e29036e4b57b82a2bd9c2ba4330827f.



DESPACHO

REFERÊNCIA: P. 19.119.773-9.

Curitiba, 26 de julho de 2022.

Para: Departamento de Recursos Humanos – DRH.

Assunto: Contratação de imóvel em Foz do Iguaçu.

Sr. Supervisor,

1. Trata-se de procedimento instaurado pela Coordenadoria da sede da Defensoria Pública do Estado do Paraná (DPGE), em Foz do Iguaçu, no qual se requereu a mudança de sede no município.
2. Dessa maneira, preliminarmente, encaminham-se os autos para indicação do atual quadro de agentes públicos, estagiários e voluntários que atuam em Foz do Iguaçu.
3. Após, retornar.

Atenciosamente,

MATHIAS LOCH
Coordenador-Geral de Administração



ePROTOCOLO



Documento: **19.119.7739DPGEDRHContratacaodeimovelemFozdolguacu.pdf**.

Assinatura Qualificada realizada por: **Mathias Loch** em 26/07/2022 11:09.

Inserido ao protocolo **19.119.773-9** por: **Mathias Loch** em: 26/07/2022 11:09.



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:

5bbab0fef38c0da65475505000b4dd97.



DPE PR

DEFENSORIA PÚBLICA
DO ESTADO DO PARANÁ

Departamento de Recursos Humanos



Protocolo nº 19.119.773-9

DESPACHO

Em cumprimento ao solicitado no Despacho do Coordenador-Geral de Administração (fl. 09), certifico que a sede de Foz do Iguaçu possui o seguinte quadro de pessoal:

Servidores(as)	09
Defensores(as) Públicos(as)	02
Estagiários(as)	11
Voluntários(as)	0
Total	22

Retorno os autos à Coordenação-Geral de Administração.

Curitiba, 26 de julho de 2022.

ALESSANDRA FRANKE STIVAL
Departamento de Recursos Humanos

DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO PARANÁ
Rua Mateus Leme, 1908 – Centro Cívico – Curitiba/PR – CEP 80530-010

Documento: **DESPACHO3442022P19.119.7739QuadrodepersonalFozdolguacu.pdf**.

Assinatura Qualificada realizada por: **Alessandra Franke Stival** em 26/07/2022 13:24.

Inserido ao protocolo **19.119.773-9** por: **Alessandra Franke Stival** em: 26/07/2022 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:
4b0e6ec7814a7088a8885248b22ba63c.



DESPACHO

REFERÊNCIA: P. 19.119.773-9.

Curitiba, 28 de julho de 2022.

Para: Departamento de Infraestrutura e Materiais – DIM.

Assunto: Mudança de sede em Foz do Iguaçu.

Sra. Supervisora,

1. Trata-se de processo instaurado pela Coordenadoria da sede da Defensoria Pública do Estado do Paraná (DPE/PR), em Foz do Iguaçu, pelo qual se requereu a mudança de imóvel que sedia a instituição no município.
2. Por conseguinte, tendo em vista o atual quantitativo de pessoas no local e a previsão de ampliação no número de agentes públicos em face do projeto de regionalização institucional, verifica-se necessário ajustar o quantitativo apresentado pelo Departamento de Recursos Humanos à fl. 10 às projeções repassadas à Coordenadoria-Geral de Administração (CGA).
3. Nesse sentido, encaminham-se os autos para elaboração de Estudo Técnico Preliminar (ETP), de forma a contemplar o seguinte quantitativo de postos de trabalho:

CARGO	QTD
Defensoras(os) públicas(os)	06
Servidoras(es) públicas(os)	10
Estagiárias(os)	30
TOTAL	46

4. Em relação aos estagiários, deve-se considerar a atuação em regime de turno e contraturno, ou seja, reduzindo-se pela metade o número de postos de trabalho necessários para a efetiva atuação. Dessa maneira, serão necessários 31 (trinta e um) postos de trabalho para a nova sede.
5. Para a elaboração do ETP, deve-se considerar a possibilidade de (i) locação de imóvel sem adequações pelo proprietário, (ii) locação de imóvel com adequações pelo proprietário, (iii) locação de imóvel *built to suit* com reversão do patrimônio ao final do contrato.
6. Após elaboração do ETP, os autos deverão ser sequenciados da seguinte maneira:



- 6.1. Coordenadoria de Planejamento (CDP) – Aprovação do ETP, nos termos da Res. DPG nº 248/2021;
- 6.2. Departamento de Compras e Aquisições (DCA) – Elaboração do termo de referência;
- 6.3. Departamento de Contratos (DPC) – Estipulação das cláusulas contratuais básicas, incluindo-se a minuta de contrato;
- 6.4. DCA – Consolidação do termo de referência;
- 6.5. Coordenadoria-Geral de Administração – CGA – Aprovação do termo de referência;
- 6.6. DCA – Pesquisa de mercado;
- 6.7. CDP – Avaliação Orçamentária;
- 6.8. Coordenadoria Jurídica – COJ – Avaliação acerca da instrução processual, minuta do Edital de Licitação e minuta do contrato;
- 6.9. Defensoria Pública-Geral do Estado - DPGE – Avaliação acerca da abertura da fase externa de licitação;
- 6.10. DCA – Instrução da fase externa de licitação.
7. Caso se verifique que a necessidade de constituição de Comissão de Contratação, os autos deverão retornar à CGA.
8. Concluso e homologado o resultado da licitação, caberá ao pregoeiro ou Presidente da Comissão de Contratação, instaurar procedimento específico, a ser encaminhado à CGA, informando o resultado do certame, com fito na contratação do objeto.
9. Caso se verifique a possibilidade de contratação direta após a pesquisa de mercado, sequenciar os autos à:
 - 9.1. CDP – Disponibilidade orçamentária e análise de mérito;
 - 9.2. COJ – Avaliação da instrução processual e minuta contratual;
 - 9.3. Primeira Subdefensoria Pública-Geral do Estado (1ªSUB) - Autorizar, nos termos da Resolução DPG nº 248/2021, a dispensa de licitação ou inexigibilidade de licitação.
10. Caso, durante a instrução dos autos, seja verificada necessidade de alteração do rito ordinário de instrução descrito anteriormente, remeter os autos à CGA para análise.



11. Caso, durante a instrução dos autos, seja verificada necessidade de instrução complementar ao rito ordinário de instrução descrito anteriormente, submeter os autos ao setor demandado, mediante despacho elucidativo quanto aos motivos e informações necessárias à complementação.

Atenciosamente,

MATHIAS LOCH
Coordenador-Geral de Administração

Documento: **19.119.7739DRHDIMMudancadesedeemFozdolguacu.pdf**.

Assinatura Qualificada realizada por: **Mathias Loch** em 28/07/2022 16:47.

Inserido ao protocolo **19.119.773-9** por: **Mathias Loch** em: 28/07/2022 16:47.



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:
7c830b3e6aeffb36a684c0a1868f471.



2) Estudo Técnico Preliminar

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

LOCAÇÃO DE IMÓVEL EM FOZ DO IGUAÇU

PROCESSO nº 19.119.773-9

DEPARTAMENTO DE INFRAESTRUTURA E MATERIAIS

CURITIBA, FEV/2023

1. INTRODUÇÃO

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

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DE CONTRATAÇÃO

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

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

Fora informado o quantitativo de postos de trabalho necessários para atender a sede, sendo 6 (seis) defensores públicos, 12 (doze) servidores públicos, 30 (trinta) estagiários e 6 (seis) voluntários, que atuarão em regime de turno e contraturno, totalizando a necessidade de 36 (trinta e seis) 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.

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 Foz do Iguaçu;
- 4.2.2. Atendimento aos assistidos no município de Foz do Iguaçu;

4.3. REQUISITOS TÉCNICOS

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

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

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

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

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 nº 382, de 26/12/2006, e legislação correlata, de acordo com o poluente e o tipo de fonte; e
- 6.3.2. Na execução contratual, conforme o caso, a emissão de ruídos não poderá ultrapassar os níveis considerados aceitáveis pela Norma NBR 10151 - Avaliação do Ruído em Áreas Habitadas visando o conforto da comunidade, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, ou aqueles estabelecidos na NBR 10152 - Níveis de Ruído para conforto acústico, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, nos termos da Resolução CONAMA nº 01, de 08/03/90, e legislação correlata.
- 6.4. Os serviços prestados deverão pautar-se sempre no uso racional de recursos e equipamentos, de forma a evitar e prevenir o desperdício de insumos e materiais consumidos bem como a geração excessiva de resíduos, a fim de atender às diretrizes de responsabilidade ambiental.
- 6.5. As boas práticas de otimização de recursos, redução de desperdícios e menor poluição se pautam em alguns pressupostos e exigências, que deverão ser observados pela CONTRATADA, quando couber:
- 6.5.1. Racionalização do uso de substâncias potencialmente tóxico-poluentes;
- 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 605,80 m².

8. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

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

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

IMÓVEIS COMERCIAIS PARA LOCAÇÃO				
LINK	ENDEREÇO	ÁREA (m ²)	VALOR DE LOCAÇÃO MENSAL (R\$)	VALOR DE LOCAÇÃO/ m ² (R\$)
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/aluguel-conjunto-comercial-sala-centro-foz-do-iguacu-pr-900m2-id-2574199435/	Travessa Júlio Pasa, 75, Centro, Foz do Iguaçu/PR	900,00	10.000,00	11,11
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/aluguel-conjunto-comercial-sala-centro-foz-do-iguacu-pr-800m2-id-2575465715/	Rua Almirante Barroso, Centro, Foz do Iguaçu/PR	800,00	14.500,00	18,13
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/aluguel-conjunto-comercial-sala-centro-foz-do-iguacu-pr-475m2-id-2582034503/	Avenida Brasil, 1285, Centro, Foz do Iguaçu/PR	475,00	9.500,00	20,00
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/aluguel-conjunto-comercial-sala-centro-foz-do-iguacu-pr-450m2-id-2586056683/	Centro, Foz do Iguaçu/PR	450,00	11.000,00	24,44

https://www.vivareal.com.br/immovel/sala-comercial-centro-bairros-foz-do-iguacu-423m2-aluguel-RS6000-id-2596433736/	Avenida República Argentina, Centro, Foz do Iguaçu/PR	423,00	6.000,00	14,18
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-para-alugar-364m-sup2--por-r\$8.000-00-mes-2959541110.html	Centro, Foz do Iguaçu/PR	364,00	8.000,00	21,98
VALOR DE LOCAÇÃO	MÉDIA	605,80	11.090,48	18,31

IMÓVEIS COMERCIAIS PARA VENDA				
LINK	ENDEREÇO	ÁREA (m2)	VALOR DE VENDA (R\$)	VALOR DE VENDA/m² (R\$)
https://www.zapimoveis.com.br/immovel/venda-loja-salao-centro-foz-do-iguacu-pr-826m2-id-2607837582/	Rua Almirante Barroso, Centro, Foz do Iguaçu/PR	826,00	3.400.000,00	4.116,22
https://www.zapimoveis.com.br/immovel/venda-terreno-lote-comercial-centro-foz-do-iguacu-pr-733m2-id-2596708557/	Centro, Foz do Iguaçu/PR	733,00	1.300.000,00	1.773,53
https://www.zapimoveis.com.br/immovel/venda-predio-com-escritorio-centro-foz-do-iguacu-pr-598m2-id-2568488309/	Centro, Foz do Iguaçu/PR	598,00	2.000.000,00	3.344,88
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/predio-comercial-no-centro-de-foz-do-iguacu-com-1108-2975529717.html	Centro, Foz do Iguaçu/PR	1108,00	4.500.000,00	4.061,37
VALOR DE VENDA	MÉDIA	605,80	2.013.620,08	3.323,90

Tendo em vista a pesquisa realizada, a locação de um imóvel com área de 605,80m² sem adequações custaria R\$11.090,48/mês, enquanto a locação de um imóvel no modelo de reforma encomendada, seria limitado a R\$ 20.136,20/mês, considerando o valor máximo de locação em 1% (um por cento) do valor do bem locado.

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

9. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

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

10. PROVIDÊNCIAS ADICIONAIS

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

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

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Não há contratação correlata ou interdependente.

12. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

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

13. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO

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

14. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

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

ROSSANA APARECIDA LIBERATO LESSA

Engenheira Civil

Departamento de Infraestrutura e Materiais

ESPECIFICAÇÃO TÉCNICA

1. OBJETO

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

2. JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

2.1. A Defensoria Pública do Estado do Paraná, em virtude do aumento da demanda, do quantitativo de pessoal e da reestruturação do órgão, necessita de espaço físico para exercer plenamente suas funções de atendimento aos necessitados no município de Foz de Iguaçu. A presente contratação se justifica na necessidade de qualificação do ambiente de trabalho e na necessidade da proximidade de outros órgãos da justiça, requisitos não atendidos no imóvel atualmente ocupado, conforme apresentado no requerimento inicial de abertura do processo.

3. ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO

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

3.2. A edificação deverá estar em um raio aproximado de 3 (três) km dos seguintes pontos de interesse:

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

3.3. A edificação deve contar com:

- (i) 1 (uma) sala de telecomunicações para servidor (rack) com área mínima de 10m²;
- (ii) 1 (um) almoxarifado com área mínima de 10m²;
- (iii) 6 (seis) gabinetes com área mínima de 15m² cada;
- (iv) 1 (uma) recepção para atendimento inicial com área mínima de 40m²;
- (v) 1 (uma) sala de atendimento para 30 (trinta) postos de trabalho com área mínima de 210m²;
- (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 15m²;
- (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 na sala de atendimento com 12 (doze) postos de trabalho, no mínimo, 2 (dois) pontos elétricos e 2 (dois) pontos lógicos de uso exclusivo para impressora, com consumo de até 1kVA e 127V.
- 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 Foz do Iguaçu, 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
6 gabinetes para defensor	6 x 15,00 = 90,00
Recepção	40,00
Sala de atendimento	210,00
Atendimento reservado	10,00
Sala de reuniões	15,00
Sala para terceirizados	10,00
Copa/refeitório	15,00
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	466,00
TOTAL + 30% CIRCULAÇÃO	605,80

- 3.20.1. Com base no quadro acima, estipula-se que o imóvel tenha no mínimo 605,80 m².
- 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\$ 20.136,20 (vinte mil, cento e trinta e seis reais e vinte 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.

ROSSANA APARECIDA LIBERATO LESSA
Engenheira Civil
Departamento de Infraestrutura e Materiais



ePROTOCOLO



Documento: **ETPLocacaodeimovelemFozdolguacu.pdf**.

Assinatura Qualificada realizada por: **Rossana Aparecida Liberato Lessa** em 08/02/2023 17:22.

Inserido ao protocolo **19.119.773-9** por: **Rossana Aparecida Liberato** em: 08/02/2023 17:21.



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:
b2d0e213625d29e6ad35cd9d7402db4e.



3) Termo de Referência

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO

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

2. DO DETALHAMENTO DO OBJETO

2.1. Locação de imóvel para sediar a Defensoria Pública do Estado do Paraná na cidade de Foz do Iguaçu-PR, com pelo menos 605,80 m² e comportar a estrutura básica conforme especificações deste termo de referência.

2.2. A edificação deverá comportar a sede da Defensoria Pública do Estado do Paraná em Foz do Iguaçu;

2.3. A edificação deverá estar em um raio aproximado de 3 (três) km dos seguintes pontos de interesse:

2.3.1. Fórum da cidade;

2.3.2. Terminal de ônibus;

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

2.4. A edificação deve contar com:

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

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

2.4.3. 6 (seis) gabinetes com área mínima de 15m² cada;

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

2.4.5. 1 (uma) sala de atendimento para 30 (trinta) postos de trabalho com área mínima de 210m²;

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

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

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

2.4.9. 1 (uma) copa/refeitório com área de 15m²;

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

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

2.4.11. 1 (uma) área de serviço com área mínima de 7m²;

2.4.11.1. Deve possuir tanque.

2.4.12. 1 (um) banheiro PNE com área mínima de 3,40m²;

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

possam ser utilizados por pessoa portadora de deficiência ou com mobilidade reduzida.

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

2.8. O promitente locador deverá adequar e realizar a compatibilização dos projetos de prevenção e combate a incêndio (PPCI) de acordo com o projeto arquitetônico atualizado do imóvel quando da sua entrega à DPE/PR; ou seja, inclui PPCI a ser entregue em .dwg para a DPE/PR e execução das adequações, caso sejam necessárias, garantindo a atualização/complementação do PPCI junto ao CBPR conforme solicitado pela NPA 002 – Projeto Técnico de Prevenção a Incêndio e a desastre e memorial simplificado de prevenção a incêndio e a desastre, seguido da emissão do novo Certificado de Vistoria do Corpo de Bombeiros Militar (CVCB) referente ao PPCI atualizado, antes da ocupação do imóvel pela DPE/PR.

2.8.1. Caso não sejam necessárias alterações no projeto original da edificação, o promitente locador deverá emitir o Certificado de Licenciamento do Corpo de Bombeiros Militar (CLCB) atualizado, antes da ocupação do imóvel pela DPE/PR;

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

2.10. Devem ser dispostos na sala de atendimento com 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.

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

2.12. A sala de reunião deve possuir, no mínimo, 1 (um) ponto lógico, 1 (um) ponto elétrico e 1 (um) ponto HDMI instalados em uma das paredes de forma a permitir a fixação de um aparelho televisor para utilização em reuniões. Deverão possuir infraestrutura no teto para utilização de equipamentos de projeção, sendo 1 (um) ponto lógico, 1 (um) ponto elétrico e 1 (um) ponto HDMI. As outras extremidades com interface HDMI deverão atender a mesa de reunião, de modo que seja possível, a partir da mesa, conectar um equipamento utilizando a interface HDMI que poderá ser utilizado para o

equipamento de projeção ou para a televisão. Além desses pontos, os espaços destinados às mesas de reunião deverão contar com, no mínimo, 2 (dois) pontos lógicos e 5 (cinco) pontos elétricos disponibilizados no centro da sala.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

QUADRO 1

QUADRO REFERENCIAL DE ÁREAS	
Ambiente	Área (m²)
Sala de telecomunicações (rack)	10,00
Almoxarifado	10,00
6 gabinetes para defensor	6 x 15,00 = 90,00
Recepção	40,00
Sala de atendimento	210,00
Atendimento reservado	10,00
Sala de reuniões	15,00
Sala para terceirizados	10,00
Copa/refeitório	15,00
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	466,00
TOTAL + 30% CIRCULAÇÃO	605,80

2.22. Com base no quadro acima, estipula-se que o imóvel tenha no mínimo 605,80 m².

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

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

3. PROVIDÊNCIAS ADICIONAIS

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

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

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

4. JUSTIFICATIVA

4.1. A Defensoria Pública do Estado do Paraná, em virtude do aumento da demanda, do quantitativo de pessoal e da reestruturação do órgão, necessita de espaço físico para exercer plenamente suas funções de atendimento aos necessitados no município de Foz de Iguaçu. A presente contratação se justifica na necessidade de qualificação do ambiente de trabalho e na necessidade da proximidade de outros órgãos da justiça, requisitos não atendidos no imóvel atualmente ocupado, conforme apresentado no requerimento inicial de abertura do processo.

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 n° 313/2022 e demais disposições legais aplicáveis.

7.2. Findo o prazo contratual, inicial ou prorrogado, é facultada a celebração de novo contrato de locação do mesmo imóvel.

7.3. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias do vencimento contratual. A ausência de tal comunicação, no prazo estipulado, implica presunção de aquiescência com a prorrogação.

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

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

8. DO VALOR E PAGAMENTO DO ALUGUEL

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

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

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

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

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

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

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

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

8.9. Havendo erro ou apresentação incompleta do documento de cobrança o pagamento ficará pendente até que o LOCADOR providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento será interrompido, iniciando-se novamente após a regularização.

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

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

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

9. DO REAJUSTE CONTRATUAL E DO REEQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10.1. Os impostos, taxas, contribuições (inclusive de melhoria e sociais) e seguro do imóvel que incidirem sobre o imóvel, ainda que resultantes de lei nova promulgada na

vigência do contrato ou de suas prorrogações, correrão exclusivamente por conta do LOCADOR.

11. DOS REPAROS NECESSÁRIOS E BENFEITORIAS

11.1. DOS REPAROS NECESSÁRIOS

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

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

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

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

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

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

11.2. DAS BENFEITORIAS

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

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

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

12. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

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

- 12.1.1. Informar (e manter atualizado), no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contado da publicação do presente instrumento, preposto(s) para representá-lo (caso não seja o próprio locador) na execução e gestão contratual, contendo, no mínimo, nome completo, RG, CPF, telefone e endereço eletrônico (e-mail). Em caso de alteração desses dados, deverá o LOCADOR comunicar imediatamente a LOCATÁRIA para os devidos registros, sob pena de ser considerado válido qualquer eventual ato dirigido àquele.
- 12.1.2. Entregar o imóvel nas condições e prazos estabelecidos neste contrato e seu anexo I, e no Termo de Referência, sendo de sua obrigação a obtenção das necessárias aprovações e de licenças, alvarás e assemelhados perante os órgãos competentes (por exemplo, HABITE-SE e o Laudo de Corpo de Bombeiros), bem como apresentar a atualização desses laudos/certificados, licenças e alvarás sempre que necessário.
- 12.1.3. Fornecer mensalmente e quando solicitado pela LOCATÁRIA certidões de regularidade fiscal federal, estadual e municipal, certidão de regularidade do FGTS e da certidão de regularidade trabalhista (CNDT). Esta exigência refere-se tanto ao proprietário do imóvel quanto à eventual imobiliária que intermedeia o presente negócio;
- 12.1.4. Manter-se durante a vigência do contrato as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;
- 12.1.5. Fornecer declaração, quando requerido, atestando não haver impedimento em contratar com a Administração Pública, bem como de atendimento à norma do inciso XXXIII do artigo 7º da Constituição Federal;
- 12.1.6. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 12.1.7. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 12.1.8. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 12.1.9. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houverem, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- 12.1.10. Pagar as eventuais despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do imóvel. Os eventuais valores relativos à área comum do imóvel (despesas condominiais ordinárias) deverão ser apresentados à LOCATÁRIA, instruídos com planilha demonstrativa de custos e com comprovantes

discriminados das despesas da cota-parte correspondente à área utilizada pela LOCATÁRIA. Ocorrendo dúvida ou divergência relacionada à planilha demonstrativa e/ou aos comprovantes das despesas, o pagamento ficará pendente até que sejam apresentados, pelo LOCADOR, os documentos correspondentes. Nesta hipótese, o prazo para pagamento, que coincide com o prazo para pagamento do aluguel, será interrompido, iniciando-se após a regularização;

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

13. DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

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

- 13.1.1. Receber o imóvel, após comunicação do LOCADOR, dentro do prazo estabelecido e mediante Laudo de Vistoria de Entrada e Termo de Recebimento assinado pelas partes, desde que cumpridas as condições estabelecidas neste instrumento e seu anexo I, bem como no Termo de Referência.
- 13.1.2. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

- 13.1.3. Pagar o aluguel e os encargos da locação (inclusive as eventuais despesas ordinárias de condomínio, estas pagas diretamente à administração do condomínio – neste caso, fica o LOCADOR obrigado a apresentar os cálculos e índices que fundamentem eventuais correções ao final de cada 12 meses contados da data do termo de recebimento do imóvel pela LOCATÁRIA);
- 13.1.4. Indenizar e Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- 13.1.5. Realizar Laudo de Vistoria de Entrada e Laudo de Vistoria de Saída do imóvel, nos prazos e condições estabelecidas;
- 13.1.6. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 13.1.7. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR;
- 13.1.8. Realizar o reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- 13.1.9. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio do LOCADOR, dispensado o consentimento deste para a colocação de divisórias, redes e películas de proteção nas janelas, instalação de equipamentos de ar-condicionado e instalação de persianas.
- 13.1.10. Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à LOCATÁRIA;
- 13.1.11. Pagar as despesas ordinárias de limpeza, fornecimento de energia elétrica, água, telefone, internet, manutenção dos equipamentos de combate a incêndio e aparelhos de ar-condicionado instalados no imóvel, assim como eventuais encargos vinculados a estes itens.
- 13.1.12. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245/1991;
- 13.1.13. O LOCATÁRIO poderá, nas partes externas do imóvel, afixar cartazes, letreiros, painéis ou luminosos, de modo a demonstrar sua atividade no local, desde que não danifique o imóvel e não afronte as diretrizes do Código de Postura Municipal ou legislação assemelhada.

14. DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

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

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

b. Desapropriação do imóvel.

c. Demais previsões legais.

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

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

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

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

15. DO TERMO DE VISTORIA E DA ENTREGA DAS CHAVES

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

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

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

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

15.5. O Laudo de Vistoria de Saída do imóvel será realizado pela LOCATÁRIA em até 5 (cinco) dias após a comunicação ao LOCADOR. Caso o LOCADOR não compareça na data agendada, prevalecerá para fins de verificação de eventuais danos o laudo exarado pela LOCATÁRIA.

15.6. Realizada a vistoria de saída, o LOCADOR será noticiado com prazo de 03 (três) dias para a entrega das chaves do imóvel, mediante a assinatura de termo de entrega,

ato que põe fim à locação. O não comparecimento do LOCADOR importará no recebimento tácito das chaves.

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

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

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

16. DA SEGURANÇA DA LOCAÇÃO

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

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

17. DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

19. DA FISCALIZAÇÃO

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

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

19.3. O fiscal do contrato anotarà em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

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

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

20. DAS PRERROGATIVAS DA LOCATÁRIA

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

- I. Modificá-lo, unilateralmente, para melhor adequação às finalidades de interesse público, respeitados os direitos do LOCADOR;
- II. Extingui-los, unilateralmente, nos casos especificados na Lei nº 14.133/2021, observada a cláusula de extinção descrita neste contrato;
- III. Fiscalizar sua execução;

- IV. Aplicar sanções motivadas pela inexecução total ou parcial do ajuste;
- V. Nos casos de interesse público e nas hipóteses de necessidade de acautelar a apuração administrativa de infrações contratuais pelo LOCADOR, inclusive após a extinção do contrato, pode, provisoriamente, ocupar bens móveis e imóveis e utilizar pessoal e serviços vinculados ao objeto do contrato.

21. DO FORO

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

Curitiba, 15 de fevereiro de 2023.

Gestão de Contratações
Departamento de Compras e Aquisições

Documento: **TermodeReferenciaLocacaoFozdolguacu.pdf**.

Assinatura Qualificada realizada por: **Gabriel Elias da Silva** em 17/02/2023 13:51, **Gunther Furtado** em 17/02/2023 13:55.

Inserido ao protocolo **19.119.773-9** por: **Gabriel Elias da Silva** em: 17/02/2023 13:47.



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:
802431add028e3faa129da2dc687339.



Protocolo nº _____

CONTRATO (LOCAÇÃO DE IMÓVEL EM)
Nº _____ CELEBRADO ENTRE A
DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO PARANÁ
(LOCATÁRIA) E

(LOCADOR).

A **DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO PARANÁ**, órgão público estadual independente, inscrita no CNPJ/MF nº 13.950.733/0001-39, sediada na Rua Mateus Leme, nº 1908, Centro Cívico, Curitiba, Paraná, doravante denominada LOCATÁRIA, neste ato representada pelo seu Defensor Público-Geral, ANDRÉ RIBEIRO GIAMBERARDINO, portador da Cédula de Identidade inscrita no Registro Geral sob o nº 7.097.617-0/PR, inscrito no CPF/MF nº 045.885.439-54, e _____, CNPJ nº _____, com sede na _____, nº _____, Bairro _____, Estado _____, doravante denominada LOCADOR, representada por seu _____, NOME _____, nacionalidade _____, residente e domiciliado na _____, nº _____, Bairro _____, Estado _____, da Cédula de Identidade inscrita no Registro Geral sob o nº _____, inscrito no CPF/MF nº _____, com fundamento na Resolução DPG nº 313/2022 e na Lei nº 14.133/2021, acordam a celebração do presente Contrato de Locação, autorizado pela _____ (caso for por Inexigibilidade nº _____ / _____, através do qual a LOCADOR aluga à LOCATÁRIA o imóvel descrito adiante, destinado às instalações da Defensoria Pública do Estado do Paraná, sob as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO IMÓVEL

- 1.1. O imóvel objeto desta locação situa-se na _____, nº _____, Bairro _____, Estado _____, CEP _____, registrado no _____º Registro de Imóveis da Comarca de _____, sob a matrícula nº _____ e apresenta as seguintes características:
Tipo de Construção: _____
Tipo de Imóvel: _____
Área do Terreno: _____
Área Locada: _____
Vagas de Estacionamento: _____ vagas.
- 1.2. Integram o presente contrato, independentemente de transcrição, todas as disposições do procedimento de _____ nº _____ / _____, especialmente o Termo de Referência e a proposta de locação do LOCADOR.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA VIGÊNCIA CONTRATUAL

- 2.1. O prazo da presente locação será de _____ (_____) 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

DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO PARANÁ

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

Página. 1 de 12



estabelecido, na forma do artigo 23 da Resolução DPG n° 313/2022 e demais disposições legais aplicáveis.

- 2.2. Findo o prazo contratual, inicial ou prorrogado, é facultada a celebração de novo contrato de locação do mesmo imóvel.
- 2.3. 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.
- 2.4. 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.
- 2.5. O regime de execução do contrato é o de execução indireta, por preço global.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO VALOR E PAGAMENTO DO ALUGUEL

- 3.1. 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.
- 3.2. 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.
- 3.3. O primeiro aluguel será devido proporcionalmente da data de recebimento do imóvel pela LOCATÁRIA ao último dia do mês. Pagamento este que deverá ocorrer até o 20º (vigésimo) dia do mês posterior.
- 3.4. 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.
- 3.5. Os comprovantes de depósito servirão como recibos de pagamentos.
- 3.6. Fica autorizada a LOCATÁRIA a promover a retenção dos tributos e/ou contribuições devidas pelo LOCADOR nas hipóteses legalmente previstas;
- 3.7. 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.
- 3.8. 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).
- 3.9. 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.
- 3.10. 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).

- 3.11. 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.
- 3.12. Eventuais despesas relativas a vícios ocultos, não constatáveis quando da vistoria realizada pela LOCATÁRIA, serão compensadas, mediante abatimento do valor do aluguel.

CLÁUSULA QUARTA – DO REAJUSTE CONTRATUAL E DO REEQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO

- 4.1 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.
- 4.2 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
 - 4.2.1. O pedido do item supra somente será considerado, após confirmação de recebimento enviada pela LOCATÁRIA.
- 4.3 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.
- 4.4 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.
- 4.5 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.
- 4.6 Os valores resultantes de reajuste terão sempre, no máximo, quatro casas decimais.
- 4.7 O presente instrumento contratual poderá ser alterado, com as devidas justificativas, por acordo entre as partes, para restabelecer o equilíbrio econômico-financeiro inicial do contrato em caso de força maior, caso fortuito ou fato do príncipe ou em decorrência de fatos imprevisíveis ou previsíveis de consequências incalculáveis, que inviabilizem a execução do contrato tal como pactuado, respeitada, em qualquer caso, a repartição objetiva de risco estabelecida no contrato, nos termos do artigo 124, II, “d” da Lei nº 14.133/2021.
- 4.8 Para os fins descritos no item anterior, o LOCADOR deverá encaminhar requerimento por escrito, juntamente com documentos comprobatórios (laudo de avaliação elaborado de acordo com as normas técnicas pertinentes), os quais serão analisados pela LOCATÁRIA.
- 4.9 O prazo é de até 180 (cento e oitenta) dias para resposta da LOCATÁRIA aos pedidos de restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro e reajuste tem início quando os elementos necessários tiverem sido apresentados pelo LOCADOR.



4.9.1. Caso em qualquer momento se fizer necessário solicitar complementação documental do LOCADOR, o prazo do item 4.9 fica interrompido até sua apresentação.

CLÁUSULA QUINTA – DOS IMPOSTOS, TAXAS, CONTRIBUIÇÕES (INCLUSIVE SOCIAIS E DE MELHORIA) E SEGURO DO IMÓVEL

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

CLÁUSULA SEXTA – DOS REPAROS NECESSÁRIOS E BENFEITORIAS

I - DOS REPAROS NECESSÁRIOS

- 6.1. 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.
- 6.2. 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.
 - 6.2.1. Constituem o débito, os valores desembolsados para execução dos reparos e multa de 20% (vinte por cento) sobre esses.
- 6.3. Em caso de obras de caráter urgente, o prazo mencionado no parágrafo anterior é reduzido para 36h.
- 6.4. Na hipótese de inviabilização do uso do imóvel em virtude das obras mencionadas nos itens 6.1 e 6.2 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).
- 6.5. Na hipótese dos reparos mencionados nos itens 6.1 e 6.2 supra, que não impliquem na inviabilidade do uso do bem, durarem mais de 10 (dez) dias, a LOCATÁRIA terá direito ao abatimento do aluguel, proporcional ao período excedente; se mais de trinta dias, poderá rescindir o contrato.

II - DAS BENFEITORIAS

- 6.6. A LOCATÁRIA poderá realizar benfeitorias úteis, necessárias e voluptuárias no imóvel.
- 6.7. As benfeitorias necessárias introduzidas pela LOCATÁRIA, bem como as úteis, estas desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção.
- 6.8. 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.

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

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



- 7.1.1. 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.
- 7.1.2. 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.
- 7.1.3. 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;
- 7.1.4. Manter-se durante a vigência do contrato as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;
- 7.1.5. 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;
- 7.1.6. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 7.1.7. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 7.1.8. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 7.1.9. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houverem, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- 7.1.10. 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;
- 7.1.11. Pagar os impostos, taxas e contribuições incidentes sobre o imóvel;
- 7.1.12. 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;
- 7.1.13. Entregar em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de combate a incêndio, hidráulico, elétrico etc., de acordo com o previsto no ANEXO I deste contrato;
- 7.1.14. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, apresentando a documentação correspondente;



- 7.1.15. Efetuar a cobrança dos valores dos aluguéis mensais;
- 7.1.16. 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.
- 7.1.17. Atender, nas condições e no prazo estabelecidos, aos requerimentos e determinações regulares emitidas pela autoridade designada para gerir, acompanhar e fiscalizar sua execução ou por autoridade superior.

CLÁUSULA OITAVA – DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

- 8.1. Caberá à LOCATÁRIA, além do cumprimento das obrigações especificadas no artigo 23 da Lei nº 8.245/1991:
 - 8.1.1. 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.
 - 8.1.2. 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;
 - 8.1.3. 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);
 - 8.1.4. 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;
 - 8.1.5. Realizar Laudo de Vistoria de Entrada e Laudo de Vistoria de Saída do imóvel, nos prazos e condições estabelecidas;
 - 8.1.6. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
 - 8.1.7. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR;
 - 8.1.8. Realizar o reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
 - 8.1.9. 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;
 - 8.1.10. 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;
 - 8.1.11. 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;
 - 8.1.12. 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;



8.1.13. 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.

CLÁUSULA NONA – DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

- 9.1. Será rescindido o presente contrato, independentemente de comunicação prévia ou indenização por ambas as partes, nos seguintes casos:
- Ocorrência de qualquer sinistro, incêndio ou fato que impossibilite o uso do imóvel para os fins a que se destina a presente locação;
 - Desapropriação do imóvel;
 - Demais previsões legais;
 - Inadimplemento das condições contratuais, aplicando-se, para tal fim, os princípios do contraditório e da ampla defesa.
- 9.2. 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.
- 9.3. 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.
- 9.4. A parte interessada em rescindir o contrato consensualmente deverá notificar a outra com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

CLÁUSULA DÉCIMA – DO TERMO DE VISTORIA E DA ENTREGA DAS CHAVES

- 10.1. 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 _____ (_____) dias.
- 10.2. 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.
- 10.3. 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.
- 10.4. 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.
- 10.5. 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.
- 10.6. 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.



- 10.7. 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.
- 10.8. 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.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA SEGURANÇA DA LOCAÇÃO

- 11.1. 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.
- 11.2. A alteração do locador em caso de alteração subjetiva na propriedade do imóvel locado será efetuada por termo aditivo.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

- 12.1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato, sujeitará o LOCADOR, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:
- I. advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;
 - II. multa moratória de até 1% (um por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor mensal da contratação, até o limite de 30 (trinta) dias;
 - III. multa compensatória de até 20% (vinte por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial da obrigação assumida, podendo ser cumulada com a multa moratória;
 - IV. suspensão de licitar e impedimento de contratar com a Defensoria Pública do Estado do Paraná, pelo prazo de até dois anos;
 - V. declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que o LOCADOR ressarcir a Administração pelos prejuízos causados;
- 12.2. A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.
- 12.3. Também ficam sujeitas às penalidades de suspensão de licitar e impedimento de contratar e de declaração de inidoneidade, previstas acima, as empresas ou profissionais que, em razão do presente contrato:
- a. tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de tributos;
 - b. tenham praticado atos ilícitos visando a frustrar os objetivos da licitação;
 - c. demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a Administração em virtude de atos ilícitos praticados.



12.4. 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.

12.5. 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.

12.6. 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.

12.7. 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.

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

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DO VALOR DO CONTRATO E DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

13.1. O valor total do presente contrato é de R\$ _____ (_____), devendo a despesa ocorrer à conta da dotação orçamentária: _____
Sendo a previsão de R\$ _____ (_____) para o exercício de 20 ____.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA FACULDADE DA LOCATÁRIA EM ADIANTAR O PAGAMENTO DE ALUGUEL

14.1. 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.

14.2. 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.

14.3. 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.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA FISCALIZAÇÃO

15.1. 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.

15.2. 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.



- 15.3. 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.
- 15.4. 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.
- 15.5. 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;

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DAS PRERROGATIVAS DA LOCATÁRIA

- 16.1. Constituem prerrogativas da LOCATÁRIA em relação ao presente instrumento:
 - I. Modificá-lo, unilateralmente, para melhor adequação às finalidades de interesse público, respeitados os direitos do LOCADOR;
 - II. Extingui-los, unilateralmente, nos casos especificados na Lei nº 14.133/2021, observada a cláusula de extinção descrita neste contrato;
 - III. Fiscalizar sua execução;
 - IV. Aplicar sanções motivadas pela inexecução total ou parcial do ajuste;
 - V. Nos casos de interesse público e nas hipóteses de necessidade de acautelar a apuração administrativa de infrações contratuais pelo LOCADOR, inclusive após a extinção do contrato, pode, provisoriamente, ocupar bens móveis e imóveis e utilizar pessoal e serviços vinculados ao objeto do contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DAS COMUNICAÇÕES

- 17.1. Qualquer comunicação entre as partes somente terá validade se devidamente formalizada por escrito, por qualquer meio admitido em Direito, desde que confirmado o recebimento junto ao destinatário.
- 17.2. As solicitações previstas neste instrumento deverão ser direcionadas da seguinte forma, salvo aqueles referentes à procedimento de infração administrativa que observará o rito previsto na Deliberação CSDP nº 11/2015 ou a que vier substituí-la:
 - a. Quanto à gestão contratual, como reajuste, reequilíbrio econômico-financeiro, prorrogação, alterações e rescisão contratuais: contratosdpp@defensoria.pr.def.br (Departamento de Contratos – DPC);
 - b. Quanto à execução contratual, pagamento de aluguel e demais encargos, verificação de nota débito e certidões, esclarecimento sobre cumprimento de cláusulas contratuais, encerramento de consumo de energia elétrica/luz, água/esgoto, telefone e das eventuais taxas: fiscalizacao@defensoria.pr.def.br (Departamento de Fiscalização de Contratos - DFC);
 - c. Quanto à aferição e recebimento de imóvel, como emissão/conferência de Laudos de Vistorias de Entrada e Saída de imóvel, emissão de termo de recebimento e entrega de chaves: dim@defensoria.pr.def.br (Departamento de Infraestrutura e Materiais – DIM).
- 17.3. Todas as solicitações também poderão ser dirigidas ao Protocolo Geral (PTG) mediante remessa pelo Correio para o endereço da LOCATÁRIA descrito na primeira lauda deste instrumento, hipótese em que valerá, para efeito de eventual contagem de prazo, a data do recebimento.



CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - PUBLICAÇÃO

18.1. O extrato do presente instrumento deverá ser publicado no Diário Eletrônico da Defensoria Pública do Estado do Paraná e a divulgação no sítio eletrônico oficial do órgão ou entidade contratante, em até 20 (vinte) dias úteis após sua assinatura; nos termos do artigo 8º da Resolução DPG nº 313/2022 e da Resolução DPG nº 265/2021, para que produza seus efeitos legais e jurídicos.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DAS DISPOSIÇÕES APLICÁVEIS

20.1. Aplicam-se ao presente contrato e seu anexo, o Termo de Referência, a proposta comercial de locação e demais documentos produzidos e vinculados à presente contratação constantes no Protocolo em epígrafe, as disposições da Resolução DPG nº 313/2022, e, no que compatível ou omissos neste contrato, as Leis nº 14.133/2021 e nº 8.245/1991, aplicando-se, também, no que couber, os arts. 565 e 578, inciso II do art. 1.225, e arts. 1.369 a 1.377 da Lei nº 10.406, de 2002, e os arts. 21 a 24 da Lei nº 10.257, de 2001.

CLÁUSULA VIGÉSIMA – DO FORO

20.2. 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.

E por estarem de acordo, firmam as partes o presente instrumento.

Curitiba, data da última assinatura digital.

ANDRÉ RIBEIRO
GIAMBERARDINO DEFENSORIA
PÚBLICA DO ESTADO DO
PARANÁ

LOCADOR/REPRESENTANTE____
NOME DO LOCADOR_____

TESTEMUNHAS:

Nome:

RG:

Nome:

RG:



ANEXO I
ADAPTAÇÕES A SEREM REALIZADAS PELO LOCADOR SEM ÔNUS PARA A
LOCATÁRIA

- Obs.: Dentre outras matérias, será tratado/detalhado neste anexo a matéria prevista no item 7.1.14 da Cláusula Sétima (Entregar em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de combate a incêndio, hidráulico, elétrico etc., de acordo com o previsto no ANEXO I deste contrato).

ANEXO A SER DISCIPLINADO/DESCRITO OPORTUNAMENTE PELO SETOR
COMPETENTE.

MANUTIDA



4) Declaração da Coordenadoria de Contratações sobre a escolha do imóvel



DESPACHO

REFERÊNCIA: P. 19.119.773-9.

Curitiba, data da assinatura digital.

Para: Departamento de Infraestrutura e Materiais – DIM.

Assunto: Locação de imóvel em Foz do Iguaçu.

Sra. Supervisora,

1. Trata-se de procedimento que visa a contratação de imóvel para a Defensoria Pública do Estado do Paraná (DPE/PR) em Foz do Iguaçu, em substituição àquele que atualmente sedia a instituição no município.
2. Os autos vieram ao Departamento de Compras e Aquisições (DCA) para continuidade das tratativas, após Decisão da Defensoria Pública-Geral (fls. 243/244), que opta por seguir com a contratação visando a locação padrão, descartando a locação sob demanda no presente caso.
3. Dessa forma, a fim de prosseguir com as diligências visando a locação de imóvel em Foz do Iguaçu, cabe agora a este DCA, a juntada de relatório de avaliação dos imóveis visitados em complemento aos Laudos Técnicos emitidos pela Gestão de Engenharia, acerca dos imóveis ofertados para locação (fls. 133/166 e 196/234). Não farão parte desse relatório os terrenos da Av. Castro, nº 384 e da Rua Engenheiro Rebouças, nº 968, tendo em vista a Decisão supracitada.
4. De início, destaca-se que os imóveis foram visitados pelo servidor público responsável pelo Laudo Técnico e pelo subscritor deste em duas oportunidades, a primeira nos dias 25 e 26/07/2023 e a segunda no dia 27/11/2023 no intuito de ampliar as opções e qualificar ainda mais a pesquisa de mercado, visto que surgiram novas ofertas após a primeira pesquisa, conforme já mencionado no despacho de fl. 167.
5. Nesse sentido, a presente análise abará as duas pesquisas, a fim de subsidiar posterior Decisão pela locação de imóvel em Foz do Iguaçu.
6. Importante, ainda, frisar que todos os imóveis avaliados demandarão, em algum nível, intervenções pelos seus locadores, de forma a compatibilizá-los à demanda institucional trazida no Termo de Referência (TR) da contratação (fls. 80/97).



7. Por fim, informa-se que foram visitados e avaliados nove imóveis, conforme o quadro abaixo:

Quadro 1

ID	ENDEREÇO	STATUS
1	Av. Paraná, 160, Centro	Avaliado.
2	Av. Brasil, 1345, Centro.	Avaliado.
3	Travessa Júlio Pasa, 43, Centro.	Avaliado.
4	Rua Mem de Sá, n. 31 – Jardim Festugato	Avaliado.
5	Avenida Silvio Américo Sasdelli, nº 1842	Avaliado.
6	Rua Padre Montoya, esq. c/ Av. Brasil s/n, Centro ¹	Avaliado.
7	Rua Marechal Floriano Peixoto, nº 960, Centro.	Avaliado.
8	Rua Meca, nº 712, Jardim Central.	Avaliado.
9	Rua Almirante Barroso, nº 1139.	Avaliado

8. Posto isto, a primeira análise desta Supervisão é sobre a disponibilidade de espaço de cada imóvel. Destaca-se que a metragem de referência do Programa de Necessidades (fls. 18/20) é de 605,80m².

8.1. Conforme o quadro 02 abaixo, dos imóveis avaliados, embora nem todos possuam metragem aproximada com aquela estipulada no Programa de Necessidades que balizou o Estudo Técnico Preliminar (ETP) (fls. 53/73) e o TR, entendeu-se pertinente a visita a todos os imóveis, visto que a metragem prevista no Programa de Necessidades é um indicador que poderá variar de acordo com as características da construção e que os imóveis avaliados e com metragem inferior ainda oferecem certo potencial de construção, possibilitando uma eventual ampliação do espaço. Porém, com relação ao imóvel nove (09), este apresenta metragem muito superior a indicada no Programa de Necessidade, aproximadamente 3029,98 m², área aproximadamente cinco vezes maior que a necessária, contudo, aventou-se por parte da imobiliária a locação parcial da área, nesse sentido solicitou-se proposta de locação parcial do imóvel, ocorre que mesmo após diversas tentativas de coletar a proposta, o proprietário nunca a formulou, evidenciando o desinteresse por parte do mesmo na locação parcial, ainda que a imobiliária tenha informado essa possibilidade, dessa

¹ O endereço do imóvel 06 diz respeito ao imóvel **da Rua Padre Montoya, 581** que consta no laudo de avaliação. Ocorre que o endereço constante no laudo de avaliação é apenas o endereço aproximado informado pela imobiliária.



forma, entende-se por descartar o presente imóvel (09) da Rua Almirante Barroso, 1139 do restante da análise, visto ser inviável sua locação nos termos inicialmente apresentados.

- 8.2. Cabe ainda destacar cinco imóveis que continuarão objeto de análise ao longo do relatório, porém, apresentam áreas destoantes da presente demanda, são eles:
- a) Os imóveis 01, 03, 05 e 08 apresentam área consideravelmente superior a necessária, possuindo assim uma tendência a ociosidade de parte do imóvel, o que poderá ser passível de avaliação mais aprofundada quando da elaboração do layout de ocupação pela Gestão de Engenharia, caso a locação de algum desses imóveis ainda se mostre vantajosa, da mesma forma ocorre com o imóvel 04, que apresenta área inferior a indicada no Programa de Necessidades. Dessa forma, entende-se que nesses casos a metragem por si só não inviabiliza a comparação destes com os demais imóveis visitados, cabendo, portanto, uma análise combinada com os demais requisitos.

Quadro 02

Imóvel	Endereço	Metragem aproximada (m ²)
1	Av. Paraná, 160, Centro	1300,00
2	Av. Brasil, 1345, Centro.	650,00
3	Travessa Júlio Pasa, 43, Centro.	1108,00
4	Rua Mem de Sá, n. 31 – Jardim Festugato	493,00
5	Avenida Silvio Américo Sasdelli, n° 1842	990,44
6	Rua Padre Montoya, esq. c/ Av. Brasil s/n, Centro	631,66
7	Rua Marechal Floriano Peixoto, n° 960, Centro.	606,26
8	Rua Meca, n° 712, Jardim Central.	904,80
9	Rua Almirante Barroso, n° 1139.	3029,98
METRAGEM PREVISTA NO PROGRAMA DE NECESSIDADES:		605,80

9. Em sequência, a próxima avaliação é sobre a localização dos imóveis. O quadro 03, apresenta um comparativo da distância entre todos os imóveis visitados e os



principais pontos de referência da cidade. A escolha dos pontos de referência levou em consideração (i) a proximidade e/ou complementariedade dos serviços prestados em relação àqueles prestados pela DPE/PR; e (ii) a capacidade dos serviços ofertados reunirem grande fluxo de pessoas com potencial interesse nos serviços prestados pela DPE/PR. Elencaram-se, portanto, como pontos de referência, os dispostos no quadro abaixo:

Quadro 03

Pontos de referência (distância em metros)								Distância média dos imóveis em relação aos pontos de referência
Imóvel	Fórum	Polícia Civil do Paraná	Cadeia Pública	Terminal Urbano	Hospital Municipal	Procon	Conselho Tutelar	
1	2800	290	9100	2600	3100	1200	1800	2984,29
2	3700	850	10000	1700	3900	180	750	3011,43
3	3300	1400	9600	1100	3400	350	350	2785,71
4	2900	2900	9400	500	2700	1900	1400	3100,00
5	4300	7000	5700	6200	4000	7500	7400	6014,29
6	4200	1200	10500	2100	4500	700	1200	3485,71
7	3500	1100	9900	1900	3800	450	1700	3192,86
8	1000	3300	7700	2100	240	3600	3300	3034,29

Endereço dos pontos de referência	
Fórum de Justiça da Comarca de Foz do Iguaçu	Av. Pedro Basso, 1001 - Jardim P Centro
Polícia Civil - Instituto de identificação / Delegacia da Mulher	AV. JORGE SCHIMMELFENG 849
Cadeia Pública	Rua Netuno, 182 / Rua Vênus, 540
Terminal Urbano Pedro Antonio de Nadai	Av. Juscelino Kubitscheck, 1385 - Vila Portes
Hospital Municipal	R. Adoniran Barbosa, 370
Procon	Av. Brasil, 1172 - Centro
Conselho Tutelar	R. Tarobá, 177 - Centro

10. Importante ressaltar que a população atendida pela DPE/PR é selecionada pela condição de hipossuficiência e, portanto, deve-se buscar facilitar ao máximo o alcance dos serviços através de uma boa localização.



11. Por conseguinte, recapitula-se o ponto 3.2. do Termo de Referência, no qual se delimita que o imóvel esteja em um raio aproximado de três (03) quilômetros dos pontos de referência. Nesse sentido, ao se observar a distância média dos imóveis, a maioria se encontra dentro do raio aproximado estipulado, à exceção do imóvel 05 situado à Av. Sílvio Américo Sasdelli, n. 1842 – Vila. Ao analisar as distâncias, percebe-se que o imóvel apresenta o dobro da média da distância em relação a maioria dos pontos de referência, quando comparado aos outros imóveis. Enquanto a média de distância para os pontos focais orbita em torno de seis quilômetros (06 km), os demais imóveis têm essa média próxima dos três quilômetros (03 km) de distância. Assim, entende-se, salvo melhor juízo e sem prejuízo de análises posteriores, que este imóvel não reúne condições do ponto de vista da localização para atender a presente demanda desta Defensoria.
12. Dessa forma, prosseguimos com a avaliação dos demais imóveis, com exceção dos imóveis 05 e 09. Nesse sentido, cabe destacar que, embora os demais imóveis não tenham sido descartados por conta da sua área ou localização, durante as visitas constatou-se que alguns fogem em muito das expectativas institucionais, seja por sua falta de vocação para a finalidade pretendida e/ou pela dificuldade de adequação às necessidades da DPE. E é isso que será enfrentado a partir do próximo ponto.
13. Na sequência, tal qual apresentado no Laudo Técnico expedido pelo Departamento de Infraestrutura e Materiais (DIM), apresentam-se, no **Anexo I**, as condições gerais dos imóveis. Em resumo, identificam-se as seguintes vantagens e desvantagens em cada imóvel ofertado:

Quadro 04

IMÓVEL	VANTAGENS	DESVANTAGENS
01	<ul style="list-style-type: none">✓ Boa localização;✓ Primeira locação✓ Espaço amplo (mais do que suficiente);✓ Estacionamento com vagas de garagem cobertas e monitoradas, conjuntas ao imóvel.	<ul style="list-style-type: none">✓ Baixa vocação para promover atendimento à população, projeto pensado para outra finalidade✓ Não dispõe de salas térreas para recepção dos assistidos;✓ Dificuldade de customização de uma área adequada para recepção e atendimento✓ Provável ociosidade de parte considerável do imóvel



02	<ul style="list-style-type: none">✓ Boa localização;✓ Área compatível com a demanda✓ Boa condição estrutural do imóvel✓ Ampla disponibilidade de customização;✓ Estacionamento com vagas de garagem cobertas e monitoradas, conjuntas ao imóvel.	<ul style="list-style-type: none">✓ Imóvel com vocação altamente comercial, carece de adaptação para a finalidade administrativa;✓ Pé direito muito alto, aproximadamente 7,20m, ocasionando dificuldades para manutenção do imóvel;✓ Problemas de acessibilidade internos e externos.✓ Alta incidência solar na fachada em vidro, necessitando de atenção especial com o conforto térmico.
03	<ul style="list-style-type: none">✓ Boa localização✓ Espaço amplo (mais do que suficiente);✓ Vagas de garagem conjunta ao imóvel (subsolo).	<ul style="list-style-type: none">✓ Necessidade de ampla reforma para que o imóvel atinja as condições mínimas previstas no TR;✓ Falta de acessibilidade geral e de difícil adequação, haja vista a estrutura já existente.✓ Desinteresse por parte do proprietário em promover eventuais adequações✓ Provável ociosidade de parte considerável do imóvel
04	<ul style="list-style-type: none">✓ Boa localização✓ Vagas de garagem conjunta ao imóvel.	<ul style="list-style-type: none">✓ Metragem inferior a recomendada;✓ Instalações hidráulicas e elétricas antigas✓ Ausência de sistema de climatização e infraestrutura prévia.✓ Demanda ampla reforma✓ Baixa possibilidade de customização.
06	<ul style="list-style-type: none">✓ Primeira locação✓ Boa localização✓ Área compatível com a demanda✓ Alta capacidade de customização✓ Vagas de garagem conjunta ao imóvel.✓ Interesse e flexibilidade do proprietário em realizar eventuais adaptações.	<ul style="list-style-type: none">✓ Necessidade de adaptação para criar conexão das salas térreas com as salas do andar superior.✓ Pouca iluminação e ventilação natural.
07	<ul style="list-style-type: none">✓ Primeira locação✓ Boa localização✓ Infraestrutura nova✓ Estacionamento com vagas de garagem cobertas e monitoradas, conjuntas ao imóvel.	<ul style="list-style-type: none">✓ Baixa vocação para promover atendimento à população;✓ Não dispõe de salas térreas para recepção dos assistidos;✓ Grande dificuldade de customização de uma área para recepção;



		<ul style="list-style-type: none">✓ Distribuição das salas disponíveis em andares diversos, prejudicando amplamente o fluxo de trabalho.
08	<ul style="list-style-type: none">✓ Boa localização✓ Espaço amplo (mais do que suficiente);✓ Vagas de garagem conjunta ao imóvel.	<ul style="list-style-type: none">✓ Imóvel com características residenciais, demanda muitas adaptações para atender a finalidade institucional✓ Instalações hidrossanitárias e elétricas antigas✓ Falta de acessibilidade para os pisos superiores. Acesso apenas por escadas.✓ Provável ociosidade de parte considerável do imóvel.

14. Em análise das vantagens e desvantagens de cada imóvel, verifica-se que o Imóvel 06 é aquele que apresenta as melhores características de locação. Em relação às vantagens, entende-se como sendo permanentes (i) Espaço adequado no térreo para alocar a recepção e o atendimento; (ii) área total suficiente e adequada ao planejamento institucional (iii) o estágio atual da obra, ainda sem acabamento, que traz a possibilidade de total aderência ao TR e às necessidades da DPE/PR; (iv) suporte para receber infraestrutura elétrica e lógica adequadas; (v) infraestrutura prévia para receber projeto de climatização adequado às necessidades; (vi) acessibilidade à todas as áreas do imóvel, incluindo preparação para adaptação dos banheiros; (vii) garagem coberta e privativa para os veículos oficiais; (viii) Prédio pronto, permitindo uma rápida ocupação, cabendo apenas as adequações das salas que serão ocupadas.

15. Quanto às demais vantagens, quando comparadas com os demais imóveis, tratam-se de mitigação de riscos na implantação da DPE/PR. Isso porque, partindo-se do pressuposto de que todos os imóveis possam vir a ser adequados de acordo com a demanda institucional, o Imóvel 06 é aquele com os menores riscos de intercorrências, já que devido a fase de construção em que se encontra, permite prever e executar todas as adequações necessárias sem intervenções em uma estrutura já existente, reduzindo drasticamente o risco da Administração ser surpreendida por vícios não aparentes, diferentemente de uma reforma, que tende a



ser mais dificultada justamente pela necessidade de manejo de estrutura já existente.

16. Quanto às desvantagens anotadas para o Imóvel 06, não se verificou nenhuma tão significativa que possa desqualificar a presente locação. Cabe apenas reforçar que eventualmente a sala de atendimento poderá não ter ligação direta com andar de escritórios, exigindo ao assistido e aos servidores e membros que utilizem a portaria do prédio para acesso ao andar superior. Embora, isso aparente uma pequena restrição ao fluxo, destaca-se que se trata de prédio com apenas 06 andares e a Defensoria ficará alocada em andar exclusivo. Portanto, caso mantenha-se esse cenário, sem a criação dessa conexão direta à área interna do edifício, ainda significa que haverá uma portaria compartilhada com os demais condôminos, ampliando a segurança no acesso à área interna, ao mesmo tempo em que se compartilhará esse custo.

17. Quanto ao demais imóveis, são importantes algumas observações:

17.1. Com relação aos imóveis 01 e 07, embora atendam a maioria dos requisitos, eles apresentam uma baixa vocação para uma sede de atendimento, seja por seus projetos não coadunarem com a finalidade pretendida, uma vez que não trazem um espaço adequado para recepção e atendimento. Ambos apresentam uma vocação comercial/corporativa, com disponibilidade de salas apenas em andares superiores, o que acaba restringindo, em certo nível, o acesso do público de forma ampla, o que por sua vez acaba desvirtuando o que se espera de uma sede de atendimento da DPE/PR. É importante frisar que diferentemente da área interna, que não recebe trânsito de assistidos, a área para atendimento inicial tem grande fluxo de pessoas, desde aquelas que acessam o serviço apenas para informações iniciais, como aquelas que efetivamente ingressam nos serviços institucionais e depois retornam para o acompanhamento de suas demandas.

17.2. O Imóvel 01 possui apenas um pequeno espaço no térreo para acesso aos andares superiores, no entanto, esse espaço é incapaz de receber um espaço adequado para atendimento dos assistidos. Ainda cabe destacar que o pequeno



elevador e a escada estreita, dificultariam em muito o fluxo intenso de pessoas que teriam que se dirigir ao andar superior para atendimento, além disso, o elevador daria acesso a todos os andares, inclusive aos andares de escritórios e gabinetes e seria inviável o controle desse fluxo, o que permitiria por exemplo que o público externo acessasse diretamente essas áreas sem passar por recepção ou por um atendimento inicial, o que por óbvio, poderia prejudicar o correto andamento dos trabalhos. Cabe ainda reforçar a tendência a ociosidade de boa parte do imóvel, tendo em vista que está sendo ofertada uma área com aproximadamente 1300 m², o que é o dobro da área demandada para a sede de Foz do Iguaçu, conforme já mencionado no item 8.2. E dentre área ociosa cabe destacar o terraço com área para recreação, o que por sua vez também destoa da finalidade pretendida.

17.3. Cabe destacar que o imóvel 07 conta com salas no térreo, no entanto, todas se encontram ocupadas, portanto, a oferta é apenas de salas em andares superiores. Além disso, diferentemente do imóvel 06 onde foi ofertado salas no térreo para o atendimento e um andar exclusivo para os escritórios e gabinetes, para atender a demanda de espaço, no imóvel 07 foram ofertadas salas que se encontram dispersas em diferentes andares, com salas no 4º pavimento que somadas possuem 393,00 m², uma sala no 7º e 8º andar com 43,00 m² cada, duas salas no 15º andar que somadas possuem 86,00 m² e uma sala no 19º andar com 41,26 m². o que tende a ocasionar grandes problemas com relação ao fluxo de trabalho e de pessoas, visto tratar-se de edifício corporativo e compartilhado com outras empresas, além de dificuldades técnicas, como por exemplo a distribuição do cabeamento de rede, conforme discriminado nos Laudos Técnicos (fls. 133/166 e 196/234) e no Anexo I deste despacho.

17.4. Já o imóvel 02 foi projetado para ser uma loja de departamentos, por isso encontramos peculiaridades como o pé-direito de mais de 07 metros e um sistema de iluminação e climatização pensados para o layout atual. Por ser um salão amplo sem divisões, o imóvel precisaria passar por uma grande adaptação para atingir a finalidade pretendida, recebendo um layout novo que demandaria



diversas alterações no imóvel como instalação de divisórias, rebaixo do teto, adequações das instalações elétricas, lógicas, de iluminação, do sistema de climatização e etc. conforme conclui o laudo técnico (fl. 146). Todas essas questões, quando consideradas, tendem a acarretar em um alto custo, bem como causar grande morosidade ao procedimento de locação. Além disso, o imóvel 02 apresenta diversos problemas de acessibilidade interna e externas, dificultando a locomoção de pessoas com mobilidade reduzida, conforme explicado no Anexo I.

- 17.5. Quanto aos imóveis 03, 04 e 08, ambos se encontram muito aquém das expectativas institucionais, visto que são imóveis com instalações muito antigas e que demandariam ampla reforma, gerando um alto custo e impedindo a célere ocupação do imóvel. Cabe destacar que, mesmo com uma revitalização integral desses espaços, ainda assim existem diversas estruturas não visíveis, como a hidrossanitária, que poderão vir a comprometer o funcionamento institucional. Além disso, esses imóveis apresentam pontos críticos com relação a falta de acessibilidade, falta de banheiros e grande dificuldade de customização, conforme explicitado no Anexo I.
18. Dessa maneira, em termos estruturais e de funcionalidade do imóvel, entende-se, pela singularidade do Imóvel 06, dentre os imóveis ofertados.
19. Ultrapassada, portanto, a análise sobre a localização dos imóveis e suas características, passamos a análise dos valores inicialmente propostos para cada imóvel, conforme pesquisa de mercado realizada pelo DCA – despachos de fls. 111/112 e 170/171.
20. De início, deve-se aclarar que a análise dos valores não visa induzir a decisão sobre a presente contratação, mas, tão só, evidenciar informação repassada pelo mercado local. Para fins da presente contratação, deverá ser observado o disposto no §2º do art. 22 – Anexo XIV da Resolução DPG n.º 375/2023².
21. Além, deve-se fazer as seguintes ressalvas:

² §2º O valor da locação sob demanda de que trata o caput deste artigo, no caso da locação sob demanda sem a reversão dos bens à Administração, não poderá exceder, ao mês, 1% (um por cento) do valor do bem locado.



- 21.1. O valor final terá lastro no laudo de avaliação de escritório especializado contratado para avaliação dos imóveis da DPE/PR, somente após a emissão do laudo será possível a aferição dos valores propostos.
- 21.2. Cabe frisar que os valores poderão sofrer alterações, de acordo com o andamento das negociações, bem como, após a elaboração do leiaute proposto pela Defensoria Pública e a abrangência das adequações necessárias. Sendo assim, neste momento, cabe apenas destacar que:
- 21.3. A proposta do Imóvel 06, que se apresenta como a melhor opção para locação do ponto de vista estrutural e funcional, prevê a entrega do imóvel pronto para ocupação (com piso, teto, infraestrutura de elétrica e lógica e infraestrutura para instalação de ar-condicionado, bem como demais acabamentos previstos no projeto do imóvel), no entanto, não prevê eventuais adaptações que poderão constar na proposta de leiaute de ocupação a ser elaborada pela Gestão de engenharia da DPE/PR. Essas adaptações, a depender do custo, poderão, eventualmente, provocar ajustes na proposta inicial.
22. Diante do exposto, cabe frisar, conforme quadro abaixo, que o valor do metro quadrado do imóvel 06 está aproximadamente 43% (quarenta e três por cento) acima do valor médio das ofertas iniciais dos demais imóveis, no entanto, novamente ressaltando que os demais valores tendem a acréscimos consideráveis quando da apresentação de proposta de adequação.

Quadro 05

IMÓVEL	ENDEREÇO	VALOR DA PROPOSTA INICIAL	m ²	R\$ /m ²
1	Av. Paraná, 160, Centro	31.000,00	1300,00	R\$ 23,85
2	Av. Brasil, 1345, Centro.	28.000,00	650,00	R\$ 43,08
3	Travessa Júlio Pasa, 43, Centro.	25.000,00	1108,00	R\$ 22,56
4	Rua Mem de Sá, n. 31 – Jardim Festugato	10.000,00	493,00	R\$ 20,28
6	Rua Padre Montoya, esq. c/ Av. Brasil s/n, Centro	30.000,00	631,66	R\$ 47,49
7	Rua Marechal Floriano Peixoto, n° 960, Centro.	35.700,00	606,26	R\$ 58,89
8	Rua Meca, n° 712, Jardim Central.	15.000,00	904,80	R\$ 16,58
MÉDIA DAS PROPOSTAS		R\$ 24.957,14	813,38	R\$ 33,25



23. Tendo em vista as diferenças inerentes dos imóveis e as questões de viabilidade e custos de adequações, cabe aqui um recorte para uma comparação com os imóveis que mais se aproximam do imóvel supracitado, que são os imóveis 01, 02 e 07.

Quadro 06

IMÓVEL	ENDEREÇO	VALOR MENSAL	m ²	R\$ /m ²
1	Av. Paraná, 160, Centro	R\$ 31.000,00	1300,00	R\$ 23,85
2	Av. Brasil, 1345, Centro.	R\$ 28.000,00	650,00	R\$ 43,08
6	Rua Padre Montoya, esq. c/ Av. Brasil s/n, Centro	R\$ 30.000,00	631,66	R\$ 47,49
7	Rua Marechal Floriano Peixoto, n° 960, Centro.	R\$ 35.700,00	606,26	R\$ 58,89
MÉDIA DAS PROPOSTAS		R\$ 31.175,00	796,98	R\$ 43,33

- 23.1. Dessa forma, ao realizar esse recorte com imóveis com características mais aproximadas (idade dos imóveis, padrão construtivo, infraestrutura disponível e localização), notamos que a distância do valor do metro quadrado do imóvel 06 em relação à média dos outros imóveis reduz drasticamente, caindo para menos de 10% (dez por cento).
- 23.2. Por outro lado, embora o valor do metro quadrado do imóvel 06 tenha se mostrado superior à média das outras propostas apresentadas, o valor mensal de locação está abaixo da média. Enquanto verificamos no quadro 06 uma média mensal de R\$31.175,00 para os imóveis elencados, o valor mensal para locação do imóvel 06 é de R\$30.000,00.
- 23.3. Portanto, após a análise inicial dos valores, verifica-se que o valor inicial proposto para imóvel 06 aparentemente encontra-se dentro da realidade do mercado local, mas reforça-se que não se trata necessariamente da proposta mais econômica. Mas ressalta-se novamente, que não se trata dos valores finais e que esse quesito será alvo de análise aprofundada após emissão de laudo de avaliação, proposta de leilão de engenharia, bem como posterior análise do DCA de eventual revalidação da proposta pelo proprietário.
24. Dessa maneira, manifesta-se, opinativamente e em consonância com a CGA, que o Imóvel 06, situado na Rua Padre Montoya, esq. c/ Av. Brasil s/n, Centro, é aquele que reúne condições singulares quanto à estrutura disponível, verificando-se, ainda,



razoabilidade no preço inicialmente ofertado, qual será objeto de posterior análise, nos termos do §2º do art. 22 – Anexo XIV da Resolução DPG n.º 375/2023.

25. Encaminham-se, assim, os autos ao DIM para elaboração de proposta de leiaute de ocupação, incluindo-se a descrição das benfeitorias a serem realizadas pelo proprietário do imóvel, a ser apresentada e aprovada pela CGA. Concomitantemente o DCA solicitará a emissão do laudo de avaliação do imóvel indicado no item anterior, para juntada posterior aos autos.
26. Após, os autos deverão ser sequenciados da seguinte maneira:
 - 26.1. DCA – Comunicação ao proprietário do imóvel acerca das demandas institucionais, confirmação da proposta de locação e juntada da documentação prevista no art. 7º - Anexo XIV da Resolução DPG n.º 375/2023;
 - 26.2. DPC – Atualização da minuta de contrato, conforme confirmação da proposta de locação e demandas institucionais a serem realizadas pelo proprietário do imóvel;
 - 26.3. Coordenadoria de Planejamento (CDP) – Avaliação orçamentária;
 - 26.4. Coordenadoria Jurídica (COJ) – Análise de legalidade na instrução processual e avaliação da minuta do contrato;
 - 26.5. Primeira Subdefensoria Pública-Geral do Estado – Análise e autorização da contratação por inexigibilidade de licitação, nos termos da Resolução DPG n.º 041/2023, XI.

27. **Tramitar com prioridade.**

Atenciosamente,

JEFERSON LUIZ WANDERLEY
Supervisor de Compras e Aquisições

ANEXO I

CONDIÇÕES GERAIS DOS IMÓVEIS

/ PONTOS DE ANÁLISE	IMÓVEL 01	IMÓVEL 02	IMÓVEL 03
	Avenida Paraná 160, Centro	Avenida Brasil, nº 1345 - Centro	Travessa Júlio Pasa, 43 – Centro
Estrutura.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Se trata de prédio novo, compartimentado em 04 pavimentos (andar térreo de garagens e pequena recepção e 03 pavimentos superiores com salas e demais instalações como copas e banheiros). ▪ A fachada do imóvel é praticamente toda em vidro e possui janelas tanto na parte frontal quanto nos fundos, o que contribui para uma boa iluminação e ventilação natural. ▪ O andar térreo é composto basicamente de garagem e um pequeno <i>hall</i> que dá acesso aos andares superiores por escada ou elevador. ▪ O imóvel possui estacionamento coberto no térreo mais do que suficiente para atender a demanda. O acesso se dá através de portão eletrônico. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Se trata de imóvel pronto, formatado para abrigar uma loja de departamentos de grande porte. ▪ Imóvel térreo com mezanino, com aproximadamente 650 m². ▪ No térreo há um grande salão que pode ser seccionado com a instalação de divisórias. ▪ O imóvel possui um pé direito muito alto (aproximadamente 7,20m conforme laudo), o que por vezes pode ocasionar dificuldades para manutenção, seja para limpeza ou uma simples troca de lâmpadas. ▪ O imóvel possui vagas de garagem cobertas. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Trata-se de imóvel comercial, compartimentado em subsolo com vagas de garagem e 2 (dois) andares com espaço para escritórios. ▪ O imóvel já conta com uma divisão dos espaços, incluindo algumas salas disponíveis, por exemplo para gabinetes e atendimento privado. ▪ O imóvel também conta com banheiros em ambos os andares. ▪ O imóvel ainda conta com vagas de garagem no subsolo.
Elétrica e lógica.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ O imóvel já possui acabamentos e, portanto, há pontos elétricos e 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ O imóvel já conta com pontos elétricos e lógicos instalados no 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Conforme laudo técnico, o imóvel apresenta infraestrutura elétrica

	lógicos instalados no local, no entanto carecendo de alguns ajustes, conforme laudo técnico, dentre eles a passagem dos cabos de lógica.	local, cabendo adequações, se constatado pela Gestão de Engenharia.	incompatíveis as demandas da DPE/PR, carecendo de adequações. <ul style="list-style-type: none"> A iluminação do imóvel também é deficiente, sendo necessário adequações.
Climatização.	<ul style="list-style-type: none"> O imóvel possui acabamento e infraestrutura de climatização mínimas, cabendo verificar a necessidade de adequar a demanda institucional, principalmente, das eventuais modificações de <i>layout</i>. O projeto de climatização deverá respeitar o leiaute de ocupação do espaço e, dessa forma, a instalação deverá de acordo com a proposta da DPE/PR. 	<ul style="list-style-type: none"> Já existe infra para instalação de equipamentos de ar-condicionados, cabendo eventual adequação dos pontos após proposta de leiaute de ocupação. Possibilidade de ampliar a ventilação e iluminação natural, se remover divisórias em drywall, conforme laudo técnico. 	<ul style="list-style-type: none"> O imóvel conta com sistema de climatização insuficiente, bem como não possui infraestrutura adequada para instalação de novos equipamentos. Deverá ser apresentado projeto de climatização completo após a definição do leiaute de ocupação proposto pela DPE/PR.
Acessibilidade.	<ul style="list-style-type: none"> Conforme o laudo técnico, a edificação está no nível da rua e internamente não possui desníveis. O pavimento térreo possui acessibilidade. O imóvel tem elevador que dá acesso aos pavimentos superiores. 	<ul style="list-style-type: none"> Trata-se de loja que se encontra no térreo do edifício, a entrada está acima do nível da rua, com acesso por escadaria e rampa lateral. Para acesso ao mezanino existe uma escada interna, já o acesso por elevador só é possível acessando a loja por fora, através do hall do prédio o qual possui controle de acesso para os outros andares. O ponto crítico é o ponto da rua onde está localizado o imóvel, o mesmo está no meio de uma subida íngreme, o que por sua vez, pode 	<ul style="list-style-type: none"> O imóvel está um pouco acima do nível da rua, no entanto, dispõe de rampa de acesso. Por outro lado, o acesso ao andar inferior e superior se dá apenas por escada, tornando o imóvel parcialmente inacessível a pessoas com mobilidade reduzida. Conforme laudo técnico, o imóvel não apresenta compatibilidade com as normas técnicas de acessibilidade, cabendo diversas adequações.

		trazer grandes dificuldades para pessoas com capacidade de locomoção reduzida. Além disso, a calçada em alguns pontos é irregular e apresenta poucos pontos de acesso por rampa.	<ul style="list-style-type: none"> Também não existem banheiros adaptados adequadamente para PNE's.
Preventivo contra incêndio e pânico – PCI.	<ul style="list-style-type: none"> Foi informado quando da visita que a instalação do projeto preventivo contra incêndio encontrava-se em andamento. 	<ul style="list-style-type: none"> O imóvel já possui sistema de prevenção e combate a incêndio instalado, no entanto, o projeto deverá ser adequado de acordo com o leiaute de ocupação da DPE/PR. 	<ul style="list-style-type: none"> O imóvel não possui sistema de prevenção e combate a incêndio, cabendo, portanto, elaboração e execução de projeto de prevenção de combate a incêndio.
Observações gerais.	<ul style="list-style-type: none"> Trata-se de imóvel recentemente construído, com ótima infraestrutura já instalada, porém com área bem superior a pretendida para atender a demanda institucional. Conforme laudo técnico o imóvel apresenta uma patologia no terraço, que precisa ser saneada. Trata-se do revestimento cerâmico que se encontra todo danificado, sendo que tal patologia pode repercutir em outros problemas estruturais do imóvel, como, por exemplo, infiltrações. O principal ponto crítico é o fato do imóvel não apresentar vocação para atendimento ao público, tendo em vista que o mesmo não possui espaço adequado para recepção no 	<ul style="list-style-type: none"> Trata-se de imóvel em excelente estado com área suficiente para atender a demanda institucional e com excelente localização. No entanto, cabe destacar alguns pontos de criticidade: <ol style="list-style-type: none"> Pé direito extremamente alto, exigindo mão de obra especializada para serviços simples como troca de lâmpadas e limpeza. Necessidade de ampla adaptação para atingir a finalidade pretendida. Acesso limitado ao mezanino e as salas adjuntas, estes acessíveis por escada interna. Para acesso com elevador é necessário acessar a ala comercial do edifício, 	<ul style="list-style-type: none"> Ponto positivo é a boa localização central e de fácil acesso. O imóvel ainda conta com área suficiente para atender a demanda da DPE/PR. Por outro lado, alguns pontos desabonam o imóvel, dentre eles: <ol style="list-style-type: none"> O imóvel carece de adequação completa do sistema de climatização, elétrica, iluminação e lógica. Além disso, se faz necessária a reforma de todo o subsolo. O imóvel tem grandes problemas de acessibilidades entre os andares, não dispondo de elevadores ou plataforma elevatória.

	<p>térreo. O imóvel apresenta uma vocação comercial/corporativa, com salas apenas nos andares superiores, o que acaba restringindo em certo nível o acesso do público de forma ampla, o que por sua vez acaba desvirtuando o que se espera de uma sede de atendimento da DPE/PR.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ O imóvel está bem localizado em um bairro central e de fácil acesso, no entanto, tendo em vista que se trata de uma cidade de médio porte, podemos notar uma certa dispersão dos pontos focais alvos da análise. 	<p>passando por controle de acesso.</p> <ol style="list-style-type: none"> 4. O acesso ao mezanino é em andar compartilhado com outras salas comerciais, onde temos escritórios de advocacia, arquitetura, etc. 5. A acessibilidade externa pode ser um limitador, visto que o imóvel está em uma rua com um declive acentuado, podendo ser uma barreira de acessibilidade a pessoas com capacidade de locomoção reduzida. 6. Embora esteja bem localizado, não está próximo de todos os pontos de referência, mas isso é decorrente de uma característica da cidade. 	
--	---	--	--

PONTOS DE ANÁLISE	IMÓVEL 04	IMÓVEL 05	IMÓVEL 06
	Rua Mem de Sá, nº 31.	Avenida Silvio Américo Sasdelli, nº 1842	Rua Padre Montoya, / Av. Brasil, s/nº - Centro
Estrutura.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Imóvel comercial com características de residência, com aproximadamente 493m². ▪ Imóvel compartimentado em 02 pavimentos e edícula nos fundos. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Imóvel tipo comercial, para locação parcial, as salas ofertadas totalizam aproximadamente 588 m² de área. Compartimentados em amplo salão no térreo e salas do segundo andar. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Imóvel novo do tipo edifício comercial, para locação parcial. As salas ofertadas totalizam aproximadamente 631 m² de área. Compartimentados em duas salas térreas e seis salas no 3º andar.

	<ul style="list-style-type: none"> Divisão de ambientes pré-existente para finalidade diversa, dificultando a customização dos ambientes. O imóvel dispõe de quantidade suficiente de banheiros, no entanto, carecendo de adequações. 	<ul style="list-style-type: none"> O salão apresenta espaço suficiente e possibilidade de modulação do ambiente. O imóvel também dispõe de diversos banheiros, inclusive diversos deles já adaptados para PNE's. O imóvel possui vagas privativas e cobertas, bem como controle de acesso. 	<ul style="list-style-type: none"> As duas salas do térreo são conjugadas com a possibilidade de integração, juntas somam aproximadamente 204,20 m² de área. As salas do 3º andar somam aproximadamente 427,46 m². Cada sala possui um banheiro, ambos com previsão de adaptação para PNE. O imóvel possui garagem privativa no térreo e subsolo.
Elétrica e lógica.	<ul style="list-style-type: none"> Conforme laudo técnico, o imóvel apresenta infraestrutura elétrica incompatíveis as demandas da DPE/PR, carecendo de adequações. Além disso, a infraestrutura lógica inexistente. A iluminação do imóvel é deficiente, sendo necessário adequações. 	<ul style="list-style-type: none"> Conforme o laudo técnico, o imóvel conta com infraestrutura elétrica e lógica instaladas, após elaboração do layout prováveis adequações serão necessárias para atendimento das necessidades DPE/PR. 	<ul style="list-style-type: none"> Conforme laudo técnico, o imóvel já possui suporte para receber infraestrutura elétrica e lógica para atender ao Programa de Necessidades. Além disso, apresenta fácil mobilidade de layout permitindo adaptações que se fizerem necessárias.
Climatização.	<ul style="list-style-type: none"> O imóvel não conta com sistema de climatização instalado, bem como não possui infraestrutura para tal. Deverá ser apresentado projeto de climatização após a definição do leiaute de ocupação proposto pela DPE/PR. 	<ul style="list-style-type: none"> Conforme laudo técnico, o imóvel não conta com sistema de climatização instalado, mas possui infraestrutura prévia, ou seja, drenos, caixas de passagem e pontos de elétrica específicos para os equipamentos. O projeto de climatização deverá respeitar o leiaute de ocupação do espaço e, dessa forma, a instalação 	<ul style="list-style-type: none"> O imóvel já possui toda infra necessária para instalação dos equipamentos de ar-condicionados. O projeto de climatização deverá ser revisto após a definição do leiaute de ocupação proposto pela DPE/PR.

		deverá estar de acordo com a proposta da DPE/PR.	
Acessibilidade.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ O salão principal está localizado no segundo pavimento, exigindo-se assim uma eventual adaptação das garagens para realização do atendimento no térreo. ▪ O imóvel possui plataforma elevatória para acesso ao segundo pavimento. ▪ O imóvel não dispõe de banheiros adaptados. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ O salão principal está no nível da rua, não apresentando barreiras de acessibilidade. ▪ Além disso, o imóvel possui elevador que dá acesso a todos os pavimentos, inclusive à garagem. ▪ Reitera-se que o imóvel possui diversos banheiro já adaptados a PNE's. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ O imóvel possui potencial de acessibilidade a todos os ambientes, tendo em vista as larguras dos corredores e portas, a ausência de desníveis e elevador para acesso aos pavimentos superiores. ▪ Os banheiros precisam ser adaptados para PNE's.
Preventivo contra incêndio e pânico – PCI.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Não possui sistema de prevenção e combate a incêndio, cabendo, portanto, elaboração e execução de projeto de prevenção de combate a incêndio. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Conforme laudo técnico, o imóvel conta com equipamentos de prevenção e combate a incêndio instalados, cabendo atualização do projeto após proposta de layout da DPE/PR. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ O imóvel possui previsão para sistema de prevenção e combate a incêndio nas áreas comuns. ▪ As salas precisarão se adequar após definição do layout.
Observações gerais.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pouca possibilidade de adaptações ao layout ▪ Não possui sistema de climatização e infraestrutura prévia. ▪ Metragem quadrada inferior ao Programa de Necessidades. ▪ O imóvel apresenta como ponto positivo sua proximidade ao Terminal de ônibus urbano, aproximadamente 500m. ▪ Como pontos críticos, verificamos que suas instalações antigas, quantidade de banheiros e 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Imóvel com grande potencial para atender as necessidades da DPE/PR, do ponto de vista de ocupação e infraestrutura disponível. ▪ Ponto negativo fica por conta da localização, sendo o imóvel mais afastado dos pontos focais estabelecidos pelo Programa de Necessidades, o que acaba por dificultar o acesso da população à DPE/PR, indo na contramão dos objetivos institucionais. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Se trata de imóvel novo com plenas condições de atender às necessidades da DPE/PR como um todo. O estágio de acabamento facilitará as adequações necessárias, o que por sua vez proporcionará mobilidade e celeridade na ocupação do imóvel.

	disposição das áreas exigiriam ampla reforma, para ocupação da DPE/PR, conforme consta do Laudo Técnico.		
--	--	--	--

PONTOS DE ANÁLISE	IMÓVEL 07	IMÓVEL 08	IMÓVEL 09
	Rua Marechal Floriano Peixoto, nº 960, Centro.	Rua Meca, nº 712, Jardim Central.	Rua Almirante Barroso, nº 1139.
<u>Estrutura.</u>	<ul style="list-style-type: none"> Imóvel novo do tipo edifício comercial, para locação parcial. As salas ofertadas no 4º andar totalizam aproximadamente 393,00m² de área. Para atender a demanda do Programa de Necessidades, ofertou-se também, outras cinco salas em andares diversos. Ao todo as salas totalizam uma metragem aproximada de 606,26m². O imóvel conta com estacionamento privativo e rotativo no subsolo. 	<ul style="list-style-type: none"> Imóvel usado e amplo com características residenciais e comerciais, distribuído em três pavimentos, totalizando uma área aproximada de 904,80m². O imóvel tem espaços amplos que permitem a modulação dos ambientes, incluindo um ambiente aberto no terceiro pavimento que atualmente é um espaço para festas que pode ser adequado para as necessidades da DPE/PR. Possui garagem privativa e coberta para 04 veículos. Conforme laudo técnico o imóvel conta com instalações hidrossanitárias e elétricas antigas. Além disso, o imóvel apresenta diversas patologias em decorrência da sua idade e falta de manutenção adequada. 	<ul style="list-style-type: none"> Trata-se de imóvel comercial/administrativo compartimentado em 03 pavimentos, sendo térreo, 1º e 2º pavimentos, além de subsolo com garagem. O imóvel é segmentado em dois prédios geminados que podem ser locados juntos ou separadamente. A área total é de aproximadamente 3.029,98m². O primeiro imóvel tem área de aproximadamente 1.204,38 m² e o segundo imóvel área aproximada de 1.825,6 m² O imóvel conta com amplo espaço interno, distribuído em grandes salões sem divisórias. O imóvel conta com apenas um elevador. O imóvel possui garagem privativa e coberta.



<u>Elétrica e lógica.</u>	<ul style="list-style-type: none">Conforme laudo técnico, o imóvel já possui suporte para receber infraestrutura elétrica e lógica para atender ao Programa de Necessidades. Além disso, apresenta fácil mobilidade de layout permitindo adaptações que se fizerem necessárias.	<ul style="list-style-type: none">Conforme laudo técnico o imóvel conta com instalações elétricas antigas.É necessária adequação e modernização de toda instalação de iluminação, elétrica e lógica.	<ul style="list-style-type: none">Conforme laudo técnico, o imóvel já possui instalações elétricas e iluminação em boas condições com potencial para atender as necessidades da DPE.Seria necessária uma reavaliação infraestrutura elétrica e lógica, após definição do layout de ocupação.
<u>Climatização.</u>	<ul style="list-style-type: none">O imóvel já possui toda infra necessária para instalação dos equipamentos de ar-condicionados.O projeto de climatização deverá ser revisto após a definição do leiaute de ocupação proposto pela DPE/PR.	<ul style="list-style-type: none">O imóvel possui sistema climatização de ar em alguns ambientes do primeiro e segundo pavimento.Os demais ambientes precisarão ser adequados para atendimento das necessidades da DPE/PR.	<ul style="list-style-type: none">O imóvel já possui climatização de ar, cabendo análise de posterior ampliação, a depender do layout de ocupação proposto pela DPE/PR.A ventilação e iluminação do imóvel são comprometidas pelo fato de haver janelas apenas na fachada do imóvel.
<u>Acessibilidade.</u>	<ul style="list-style-type: none">O imóvel possui potencial de acessibilidade a todos os ambientes, tendo em vista as larguras dos corredores e portas, a ausência de desníveis, rampas de acesso e elevadores para acesso aos pavimentos superiores.Os banheiros precisarão ser adaptados, o que seria facilitado pelo estágio em que se encontra a obra.	<ul style="list-style-type: none">O acesso a todos os pavimentos se dá apenas por escadas.O acesso a garagem se dá apenas por rampa íngreme.Não existem banheiros adaptados para PNE's;Para que tenha acessibilidade, o imóvel precisaria passar por diversas adequações, como instalação elevador ou plataforma de elevação, além da adaptação dos banheiros e eliminação dos desníveis.	<ul style="list-style-type: none">O imóvel tem acessibilidade limitada, carecendo de adaptações como construção de rampas por conta dos desníveis na área interna.Os banheiros também precisam ser adaptados para PNE's.

<p><u>Preventivo contra incêndio e pânico – PCI.</u></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ O imóvel possui previsão para sistema de prevenção e combate a incêndio nas áreas comuns. ▪ As salas precisarão se adequar após definição do layout. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ O imóvel não conta com o sistema de PCI, sendo necessário a sua elaboração conforme leiaute de ocupação do imóvel. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Caberá elaboração de projeto de prevenção e combate a incêndio, após definição de leiaute de ocupação. Atualmente existem alguns equipamentos de PCI.
<p><u>Observações gerais.</u></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Trata-se de imóvel em região central recentemente construído, com salas ainda aguardando a primeira ocupação. ▪ Imóvel apresenta potencial para atender as necessidades da DPE/PR, do ponto de vista de localização e infraestrutura disponível. ▪ O principal ponto negativo ficar por conta da ocupação e distribuição das salas que restaria muito prejudicada em face das salas estarem distribuídas em diferentes andares, trazendo grande prejuízo ao fluxo de trabalho e dificultando o deslocamento de membros, servidores, estagiários e assistidos que se utilizariam de elevadores compartilhados. Além disso a instalação de infraestrutura lógica seria amplamente dificultada, conforme relatado em laudo técnico. ▪ Além disso, não existe sala/loja térrea para comportar o atendimento da DPE, o que 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ O imóvel apresenta más condições de conservação, carecendo de ampla reforma para se colocar em estado de uso e atender as necessidades da DPE. ▪ O imóvel apresenta área consideravelmente superior a exigida no Programa de Necessidades, portanto, atenderia as necessidades da DPE, por outro lado, pode-se vir a ter muitos espaços ociosos. ▪ Outro ponto negativo é a completa falta de acessibilidade, o que demandaria diversas adaptações no imóvel, inclusive, adaptações mais onerosas como instalação de elevador. ▪ Como ponto positivo, destaca-se a proximidade ao Fórum de Justiça. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ O imóvel se apresenta em condições regulares, mas demonstra ótima vocação para funcionar como espaço de atendimento ao público, tendo em vista sua localização e o espaço ofertado. ▪ Com relação ao espaço ofertado, embora tenha potencial para atender as necessidades da DPE, sua área é muito superior a exigida, o que restaria em uma provável ociosidade de boa parte do imóvel, ainda que se considerasse uma locação parcial do mesmo. ▪ Com a locação parcial e divisão das áreas, diversos aspectos precisariam ser considerados, como construção de mais banheiros, adequações da infraestrutura elétrica e lógica, além de adequação do sistema de climatização e renovação do ar.



	precisaria acontecer no 4º andar. Por consequência teríamos um layout totalmente atípico e despadronizado. Cabe destacar que os assistidos precisariam passar por controle de acesso do prédio, comprometendo inclusive a visibilidade e o acesso à DPE/PR.		
--	---	--	--



ePROTOCOLO



Documento: **19.119.7739DIMLocacaodeimovelemFozdolguacu17.04vf.pdf**.

Assinatura Qualificada realizada por: **Jeferson Luiz Wanderley** em 17/04/2024 15:42.

Inserido ao protocolo **19.119.773-9** por: **Jeferson Luiz Wanderley** em: 17/04/2024 15:42.



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:

c90d266f1f8870cd69a316727b0ffbe3.



5) Declaração de existência de dotação orçamentária



INFORMAÇÃO

Nº 478/2024/DOF/ORÇM

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

Objeto: Locação de imóvel sede em Foz do Iguaçu - Nova Sede Substitutiva

Valor total: R\$ 3.466.400,28

Valor exercício corrente: R\$ 21.298,93

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 R\$ 19.096,77

3.3.90.39.02 Condomínios R\$ 1.987,10

3.3.90.39.55 Tributos (IPTU) R\$ 215,06

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\$ 495.200,04) e 2026 (R\$ 495.200,04) constarão às dotações das respectivas Leis Orçamentárias Anuais, quais serão empenhados os recursos a serem executados.

Após a formalização e publicação da contratação, o procedimento deverá regressar à Coordenadoria de Contabilidade para escrituração do termo e à Coordenadoria de Orçamento para emissão de empenho.

É a informação.



Documento assinado digitalmente por **ALESSANDRO APARECIDO COLONHEZI, Assessor**, em 25/11/2024, às 10:23, conforme art. 1º, III, "a", da Lei 11.419/2006.
Nº de Série do Certificado: 4687576843470485681



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://sei.defensoria.pr.def.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 informando o código verificador **0020373** e o código CRC **861897A5**.



QDD Quadro de Detalhamento Ação, Natureza e Fonte - Oficial até o mes 11 / 2024

Exercício: 2024

Unidade Gestora / Unidade Orçamentária / Ação / Programa de Trabalho / Grupo de Despesa / Natureza Despesa	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	16.063.099,08	0,00	0,00	16.124.232,00	-61.132,92	15.812.932,69	250.166,39	15.695.169,62	367.929,46	10.488.376,38	10.040.159,30
0760 - Fundo da Defensoria Pública do Estado do Paraná								16.624.232,00	16.063.099,08	0,00	0,00	16.124.232,00	-61.132,92	15.812.932,69	250.166,39	15.695.169,62	367.929,46	10.488.376,38	10.040.159,30
8009 - Fundo da Defensoria Pública do Estado do Paraná FUNDEP								16.624.232,00	16.063.099,08	0,00	0,00	16.124.232,00	-61.132,92	15.812.932,69	250.166,39	15.695.169,62	367.929,46	10.488.376,38	10.040.159,30
F076003061248009 - Fundo da Defensoria Pública do Estado do Paraná FUNDEP								16.624.232,00	16.063.099,08	0,00	0,00	16.124.232,00	-61.132,92	15.812.932,69	250.166,39	15.695.169,62	367.929,46	10.488.376,38	10.040.159,30
3 - OUTRAS DESPESAS CORRENTES								16.624.232,00	16.063.099,08	0,00	0,00	16.124.232,00	-61.132,92	15.812.932,69	250.166,39	15.695.169,62	367.929,46	10.488.376,38	10.040.159,30
339039	1	501	000250	0000	0	4100	9999999	16.624.232,00	16.063.099,08	0,00	0,00	16.124.232,00	-61.132,92	15.812.932,69	250.166,39	15.695.169,62	367.929,46	10.488.376,38	10.040.159,30



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

DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO PARANÁ
Rua Mateus Leme, 1908 - Bairro Centro Cívico - CEP 80530-010 - Curitiba - PR - <https://www.defensoriapublica.pr.def.br/>

DECLARAÇÃO - DPG/DRT/OF/CRD/ORÇM

DECLARO, enquanto ORDENADOR DE DESPESAS, que o objeto deste procedimento administrativo possui adequação orçamentária e financeira com a Lei Orçamentária Anual de 2024, Lei nº 21.862/23, bem como compatibilidade com o Plano Plurianual 2024-2027, Lei nº 21.861/23, e com a Lei de Diretrizes Orçamentárias 2024, Lei nº 21.587/23.



Documento assinado digitalmente por **MATHEUS CAVALCANTI MUNHOZ, Defensor Público-Geral do Estado do Paraná**, em 25/11/2024, às 11:08, conforme art. 1º, III, "a", da Lei 11.419/2006.

Nº de Série do Certificado: 7893721704094571265



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://sei.defensoria.pr.def.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 informando o código verificador **0020391** e o código CRC **614B90A7**.



Nota de Reserva

Encerrado até Outubro

Identificação			
Unidade Gestora		Documento	Emissão
076000 - FADEP		2024NR000266	25/11/24
Tipo de Reserva	Tipo Alteração	NR Original	Valor
PRÉ EMPENHO			19.096,77

Detalhamento	
Unidade Orçamentária	0760 - Fundo da Defensoria Pública do Estado do Paraná
SubUnidade	00000 - 0 - Não definido
Programa de trabalho	F.03.061.24. 8009 - Fundo da Defensoria Pública do Estado do Paraná FUNDEP
Identificador Exercício Fonte	1 - Recursos do Exercício Corrente
Fonte	501 - Outros Recursos não Vinculados
Marcador de Fonte	0000 - SEM MARCADOR
Tipo de Detalhamento de Fonte	1 - COM DETALHAMENTO
Detalhamento de Fonte	000250 - Diretamente Arrecadado - Receita da Administração Indireta
Natureza	339039 - Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Jurídica
Região Intermediária	4100 - Estado
Município	9999999 - Não informado
Meta Obra	0 - Não definida
Emenda Parlamentar	E0000 - Não definida
Processo	24.0.000002589-1

Observação
Locação de imóvel sede em Foz do Iguaçu. (Nova Sede - Substitutiva) MG9 ENGENHARIA LTDA CNPJ: 02.543.520/0001-76

Dados de Autenticidade
 A autenticidade deste documento pode ser verificada por meio do endereço eletrônico abaixo: https://www.siafic.pr.gov.br/Siafic/downloadSignature?token=39ac8aad38d94090bc4cc3b51d3ea340

Assinatura



Nota de Reserva

Encerrado até Outubro

Identificação

Unidade Gestora 076000 - FADEP	Documento 2024NR000267	Emissão 25/11/24
Tipo de Reserva PRÉ EMPENHO	Tipo Alteração NR Original	Valor 1.987,10

Detalhamento

Unidade Orçamentária	0760 - Fundo da Defensoria Pública do Estado do Paraná
SubUnidade	00000 - 0 - Não definido
Programa de trabalho	F.03.061.24. 8009 - Fundo da Defensoria Pública do Estado do Paraná FUNDEP
Identificador Exercício Fonte	1 - Recursos do Exercício Corrente
Fonte	501 - Outros Recursos não Vinculados
Marcador de Fonte	0000 - SEM MARCADOR
Tipo de Detalhamento de Fonte	1 - COM DETALHAMENTO
Detalhamento de Fonte	000250 - Diretamente Arrecadado - Receita da Administração Indireta
Natureza	339039 - Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Jurídica
Região Intermediária	4100 - Estado
Município	9999999 - Não informado
Meta Obra	0 - Não definida
Emenda Parlamentar	E0000 - Não definida
Processo	24.0.000002589-1

Observação

Taxa de Condomínio da locação de imóvel sede em Foz do Iguaçu. (Nova Sede - Substitutiva) MG9 ENGENHARIA LTDA CNPJ: 02.543.520/0001-76

Dados de Autenticidade

	A autenticidade deste documento pode ser verificada por meio do endereço eletrônico abaixo: https://www.siafic.pr.gov.br/Siafic/downloadSignature?token=ad3a2371bf6b488490c07c6ec8cdadab
--	--

Assinatura



Nota de Reserva

Encerrado até Outubro

Identificação

Unidade Gestora 076000 - FADEP	Documento 2024NR000268	Emissão 25/11/24
Tipo de Reserva PRÉ EMPENHO	Tipo Alteração	NR Original Valor 215,06

Detalhamento

Unidade Orçamentária	0760 - Fundo da Defensoria Pública do Estado do Paraná
SubUnidade	00000 - 0 - Não definido
Programa de trabalho	F.03.061.24. 8009 - Fundo da Defensoria Pública do Estado do Paraná FUNDEP
Identificador Exercício Fonte	1 - Recursos do Exercício Corrente
Fonte	501 - Outros Recursos não Vinculados
Marcador de Fonte	0000 - SEM MARCADOR
Tipo de Detalhamento de Fonte	1 - COM DETALHAMENTO
Detalhamento de Fonte	000250 - Diretamente Arrecadado - Receita da Administração Indireta
Natureza	339039 - Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Jurídica
Região Intermediária	4100 - Estado
Município	9999999 - Não informado
Meta Obra	0 - Não definida
Emenda Parlamentar	E0000 - Não definida
Processo	24.0.000002589-1

Observação

Taxa de IPTU da locação de imóvel sede em Foz do Iguaçu. (Nova Sede - Substitutiva)
MG9 ENGENHARIA LTDA CNPJ: 02.543.520/0001-76

Dados de Autenticidade

	A autenticidade deste documento pode ser verificada por meio do endereço eletrônico abaixo: https://www.siafic.pr.gov.br/Siafic/downloadSignature?token=342a31b541d044ada2690bc5779d104a
--	--

Assinatura



6) Parecer Jurídico



DPE PR

DEFENSORIA PÚBLICA
DO ESTADO DO PARANÁ

Coordenadoria Jurídica

PARECER JURÍDICO Nº 271/2024

Protocolo nº 19.119.773-9

SEI nº 24.0.00002589-1

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. FOZ DO IGUAÇU. 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 Coordenadoria da Sede de Foz do Iguaçu objetivando a locação de imóvel adequado ao desenvolvimento das atividades institucionais considerando que o atual não atende à demanda.

2 Instruiu-se o feito com certidão (doc. 0014154), cópia da tramitação no e-protocolo (doc. 0014167), anexo (fl. 0014168), despachos (doc. 0019180 a 0019908), e-mail (doc. 0019958), certidão (doc. 002008) e manifestação do Departamento de Contratos (doc. 0020298).

3 Juntou-se cálculos (doc. 0020300 e 0020301), documentação (doc. 0020301), minuta (doc. 0020302), encaminhamento (doc. 0020334) e atestado de legitimidade das despesas (doc. 0020373 a 0020840). Em seguida vieram os autos para esta Coordenadoria Jurídica.



DPE **PR**

DEFENSORIA PÚBLICA
DO ESTADO DO PARANÁ

Coordenadoria Jurídica

4 É o relato do essencial.

II. FUNDAMENTAÇÃO

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

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

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

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

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

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

11 Sobre o assunto Marçal Justen Filho pontua:

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

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

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



DPE PR

DEFENSORIA PÚBLICA
DO ESTADO DO PARANÁ

Coordenadoria Jurídica

pressupostos da dispensa da licitação. Se não for caso nem de inexigibilidade nem de dispensa, então se passará à licitação³.

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

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

(...)

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

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

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

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

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

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

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

15 Em relação ao **primeiro requisito** (*avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos*), verifica-se da leitura dos autos que foi realizada às fls. 196-235, 246-268 e 348-407(doc. 014168) .

16 Preenchido o primeiro requisito, verifica-se que o **segundo requisito** também foi objeto de observação no procedimento, na medida em que foi realizada a certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto, consoante se denota às fls. 22, 36, 38-40 (doc. 0014168) - análise interna e ofícios enviados à Secretaria de Estado da Administração e Previdência e à Prefeitura de Foz do Iguaçu.

17 Por fim, em relação ao **terceiro requisito** legal no sentido da apresentação de razões que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado

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



DPE **PR**

DEFENSORIA PÚBLICA
DO ESTADO DO PARANÁ

Coordenadoria Jurídica

pela Administração e que evidenciem vantagem, infere-se as justificativas apresentadas pelo gestor público no despacho de fls. 246-255, em especial nos itens 14 a 18 (SEI 0014167).

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

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

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

21 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.

22 Em especial porque 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).



DPE PR

DEFENSORIA PÚBLICA
DO ESTADO DO PARANÁ

Coordenadoria Jurídica

23 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.

24 No mais, no que tange às condições de habilitação, há expressa indicação do valor para contratação da assinatura que está dentro do limite dos recursos previstos e houve autorização do ordenador de despesa (doc. 0020373 a 0020840).

25 Foi inserida a prova da regularidade da empresa com as Fazendas Pública Federal, Estadual e Municipal do domicílio ou sede da empresa, bem como prova da regularidade relativa à Seguridade Social, Verbas Trabalhistas e ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (fls. 03- 08 - doc. 0020301).

26 Também não se encontrou registros na consulta prévia da relação das empresas suspensas ou impedidas de licitar ou contratar com a Administração Pública do Estado do Paraná, sendo possível a continuidade do feito (fls. 09-11 - doc. 0020301).

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

III. CONCLUSÃO

28 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 nº 14.133/2021, e na Resolução DPG nº 375/2023.

29 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.

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

31 Remetam-se os autos à Primeira Subdefensoria Pública-Geral para que proceda com as diligências necessárias à continuidade do procedimento, sem prejuízo de eventual retorno a este órgão auxiliar.



DPE **PR**

DEFENSORIA PÚBLICA
DO ESTADO DO PARANÁ

Coordenadoria Jurídica

Curitiba, 26 de novembro de 2024.

RICARDO MILBRATH Assinado de forma digital por
PADOIM:043063679 RICARDO MILBRATH
24 PADOIM:04306367924
Dados: 2024.11.26 16:17:51 -03'00'

RICARDO MILBRATH PADOIM

Coordenador Jurídico



7) Decisão de mérito



DECISÃO

Procedimento SEI n.º 24.0.000002589-1
Rel. E-protocolo n.º 19.119.773-9 (0014167)

DECISÃO

O presente procedimento administrativo tem por objetivo a **locação de imóvel adequado a comportar a sede da Defensoria Pública do Estado do Paraná em Foz do Iguaçu**.

Os autos foram inaugurados em momento anterior à vigência da Resolução DPG n.º 375/2023, a partir de necessidade apontada pela Coordenadoria de Sede, que indicou os problemas que acometem o imóvel atualmente ocupado (deterioração, ausência de estacionamento, distância dos outros órgãos do sistema de justiça e acessibilidade inadequada) – fls. 02/04 do E-protocolo n.º 19.119.773-9 (0014167).

Como destaques da instrução, foram apresentadas declaração de inexistência de imóveis no patrimônio da Defensoria Pública do Paraná que possam ser utilizados pela instituição na cidade de Foz do Iguaçu (f. 22), bem como de móveis desocupados de propriedade do Estado do Paraná ou da Prefeitura local que atendam às necessidades especificadas pela DPE-PR de (Ofícios n.º 025 e 026/2022/1ªSUB/DPE-PR – fls. 24/46).

A então Coordenadoria de Planejamento atestou que o objeto se encontra dentro dos parâmetros esperados no planejamento institucional, e aprovou o Estudo Técnico Preliminar, de modo que a versão final foi juntada às fls. 53/73.

O Termo de Referência foi aprovado pela Coordenadoria-Geral de Administração (f. 79) e juntado às fls. 80/109.

Foram estudos realizados pelos departamentos técnicos, com pesquisas de mercado, laudos de visitação. O Departamento de Compras e Aquisições abriu então novamente diligências, indicando pela análise do modal de contratação – locação ou construção (f. 235/236), ao que Coordenadoria-Geral de Administração teceu considerações e levou para decisão superior (fls. 237/238). A Segunda Subdefensoria fez ampla análise quanto ao planejamento institucional e os interesses da administração (fls. 240/242). A Defensoria Pública-Geral, avaliando os requisitos de conveniência e oportunidade, concluiu então por reafirmar o direcionamento dos trâmites para avaliação de locação de novo imóvel a sediar a Defensoria Pública em Foz de Iguaçu (fls. 243/244), com observância à nova regulamentação interna da Lei n.º 14.133/2021.

O então Departamento de Compras e Aquisições opinou haver singularidade

nas condições do imóvel 06 avaliado – fls. 246/268. Assim os estudos de layout, as pesquisas de preços, laudos de avaliação, descritivos de materiais, negociações com a potencial locadora passaram a integrar o processo – fls. 269 a 539 do E-protocolo.

O procedimento SEI foi instaurado e juntado ao seu corpo o anexo 22.037.061-5 que formou o laudo de avaliação do imóvel que compõe o processo principal (0014168).

Assim, promoveu-se continuidade nas negociações entre as partes (0019395, 0019908). A Coordenadoria de Formalização das Contratações juntou cálculos (0020299 e 0020300), bem como trouxe as certidões de regularidade do locador (0020301) e a nova minuta contratual (0020302).

O feito foi encaminhado para indicação orçamentária, considerando a estimativa de prestação dos serviços por 84 meses. Foram apresentadas indicação de disponibilidade orçamentária e financeira (0020373 e 0020390), Declaração do Ordenador (0020391) e notas de reserva (0020838, 0020839 e 0020840).

A Coordenadoria Jurídica apresentou parecer sobre a legalidade do trâmite – Parecer Jurídico n.º 271/2024 (0021579).

O processo foi encaminhado a esta Primeira Subdefensoria Pública-Geral, conforme delegação da Resolução DPG n.º 522/2024^[1].

Foram solicitadas diligências finais (0026517), que, cumpridas (0029547), fizeram os autos retornarem para avaliação.

É o breve relatório.

Passo à análise dos fatos e fundamentos jurídicos, conforme a seguir exposto.

1. DOS FATOS QUE FUNDAMENTAM A CONTRATAÇÃO DIRETA

A priori, destaco o **contexto fático** que impulsiona o presente procedimento.

Depreende-se dos autos a vontade institucional, segundo planejamento e interesse administrativo, de locar novo imóvel para sediar a sede da Defensoria Pública do Estado do Paraná em Foz de Iguaçu.

Segundo avaliado, há “*necessidade de qualificação do ambiente de trabalho em Foz do Iguaçu, tendo em vista que o atual imóvel é limitado, com estrutura física deficitária, além de estar localizado em região distinta dos demais órgãos de justiça que atendem os municípios*”. Por conseguinte, a contratação de um imóvel de pronto, com a realização das adequações necessárias à ocupação pela DPE-PR, se apresentou como medida compatível à consolidação do 6º Núcleo Regional de Atendimento, elevando-se o princípio da celeridade e da eficiência (fls. 240/242).

Assim, em instrução processual foi certificado pela então Coordenadoria-Geral de Administração a “*necessidade de garantir a implantação dos serviços institucionais no município, de maneira qualificada, de forma a cumprir a missão institucional*” (f. 79) e corroborado pela administração superior a conveniência do modelo de locação (fls. 243/244).

Observo que o Comitê de Contratações inseriu referida demanda no Plano

Anual de Contratações, classificando-a como Contratação n.º 013/2024^[2] e conferindo-lhe prioridade alta.

Embora o Termo de Referência (fls. 80/109) não traga alusão expressa sobre a forma de seleção do fornecedor se dar por contratação direta, extrai-se dos documentos que compõem os autos os elementos de singularidade do imóvel e o processamento conforme o Anexo XIV da Resolução DPG n.º 375/2023.

Portanto, os fatos coadunam efetivamente para a caracterização de uma inexigibilidade, pelos termos artigo 74, V, da Lei n.º 14.133/2021, cabendo a essa 1ª Subdefensoria Pública-Geral checar se a presença dos requisitos formais e materiais da contratação direta autoriza, pelos termos da legislação vigente, a continuidade do procedimento.

2. DOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS

2.1. Da hipótese de contratação direta por inexigibilidade da licitação.

Em juízo de subsunção dos fatos às normas, quanto ao **mérito** da questão, apresento as seguintes considerações.

Compreendo que o Parecer Jurídico n.º 271/2024, exarado pela Coordenadoria Jurídica, avalia corretamente os elementos do processo, pelo que o acolho na sua integralidade.

As hipóteses de inexigibilidade de licitação tecnicamente não retratam propriamente uma exceção à regra da licitação, mas, sim, uma hipótese em que a regra sequer deve ser aplicada. Trata-se da não incidência da regra constitucional da licitação, em razão da ausência do seu pressuposto lógico: a competição^[3]. Para os casos, haveria impossibilidade de competição fática ou jurídica, decorrente da ausência de pressupostos necessários ao estabelecimento de critérios objetivos para a selecionar a proposta mais vantajosa. Inexistente a possibilidade de se estabelecer concorrência, a competição se torna inviável e, portanto, inexigível legalmente.

O artigo 74 da Lei n.º 14.133/2021 aponta essas situações. Em sua essência, ele mantém a previsão anterior da Lei n.º 8666/1993, com alguns ajustes redacionais.

Está previsto na norma:

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. (...)

Para o caso em questão, objetiva-se a contratação mediante inexigibilidade de licitação visando locação padrão do **imóvel localizado na Avenida Brasil, n.º 1829, Centro, Foz do Iguaçu/PR, CEP 85851-000.**

Considero que a Lei n.º 14.133/2021 expressamente determina a observância de três requisitos para a realização da contratação de locação de imóvel pela hipótese de inexigibilidade referida.

Em primeiro, é preciso haver **i) avaliação prévia do bem**, que deve considerar seu estado de conservação, os custos de adaptações que sejam imprescindíveis às necessidades de utilização, bem como o prazo de amortização dos investimentos necessários.

Essa análise criteriosa e imparcial das condições e adequações necessárias foi realizada pelo setor competente, conforme se extrai do Laudo Técnico juntado aos autos às fls. 196/235, da análise do referido laudo realizada pelo então Departamento de Compras e Aquisições às fls. 246/268, especialmente do Laudo de Avaliação de Imóvel apresentado pela empresa especializada contratada pela Defensoria Pública às fls. 348-407, e também da tabela descritiva da Gestão de Engenharia juntada às fls. 527– todos do E-protocolo (0014154).

Já quanto à **ii) inexistência de imóveis públicos disponíveis** foi realizada a certificação de não haver imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam às necessidades do objeto a ser contratado, consoante se depreende dos Ofícios n.º 025 e 026/2022/1ªSUB/DPE-PR – fls. 24/46. Afere-se das respostas às comunicações, que o Departamento de Patrimônio do Estado fez o levantamento no Sistema de Gestão Patrimonial de Imóveis e não identificou imóveis desocupados de propriedade do Estado do Paraná que atendam às necessidades especificadas pela DPE-PR. Já a Municipalidade apontou que possui poucos espaços próprios, sendo a grande maioria das estruturas que utiliza sediada em imóveis também locados. Após o envio de maiores informações sobre o programa de necessidades da Defensoria Pública, não houve mais retorno, ao que se presumiu como reforço da negativa indicada no primeiro contato – despacho de f. 46 do E-protocolo.

Por fim, e com relevante significância, é preciso encontrar justificativas que demonstrem a **iii) singularidade** do imóvel e a **vantagem** para a administração. Neste ponto o parecer jurídico n.º 210/2024 bem explicitou que os motivos pelos quais o imóvel foi escolhido pela administração pública perpassam pelas condições de instalação, pela localização e pela concentração das atividades administrativas em uma única unidade – itens 17/19 do parecer (0021579). De fato, as justificativas dos órgãos técnicos são no sentido de indicar que o imóvel em questão é único e não pode ser substituído por outro de características similares, uma vez que, feito todo um levantamento das necessidades x disponibilidade do mercado, encontrou-se este imóvel como aquele possível de alcançar os interesses finais.

Ao avaliar a pesquisa ampla realizada (nove imóveis potenciais sob os quesitos de metragem, proximidade de outros órgãos públicos, vantagens/desvantagens e preço), o então Departamento de Compras e Aquisições declarou que “o imóvel 06, situado na Rua Padre

Montoya, esq. c/ Av. Brasil s/n, Centro, é aquele que reúne condições singulares quanto à estrutura disponível” (fls. 246/259).

A unidade destacou como um dos pontos positivos a alta capacidade de customização do imóvel e o interesse e flexibilidade do proprietário em realizar eventuais adaptações – sendo, portanto, fatores relevantes a relacionar o imóvel às características do objeto de interesse descritas no ETP e no Termo de Referência, tornando-o como de dimensão particular, especial. Válido também consignar que foi atestado que “o imóvel possui potencial de acessibilidade a todos os ambientes, tendo em vista as larguras dos corredores e portas, a ausência de desníveis e elevador para acesso aos pavimentos superiores”, ponto fundamental às políticas de acessibilidade aderidas institucionalmente.

Com efeito, estão reunidos elementos capazes de indicar que este determinado imóvel apresenta atributos altamente diferenciados em face dos demais, sendo portanto singular^[4].

Vale também destacar que, aliado à configuração da singularidade, o setor técnico conseguiu demonstrar a *vantajosidade* da inexigibilidade para locação deste imóvel em termos financeiros, no despacho intitulado “Confirmação da Proposta de Locação de Imóvel” (fls. 279/284 do E-protocolo). As negociações sequenciais permitiram manter o valor do aluguel mensal sugerido pela Defensoria Pública, com o contrato se estendendo por 84 (oitenta e quatro) meses (0019908).

Portanto, pelos elementos reunidos nos autos, compreende-se como presentes características especiais que tornam inviável a realização de cotejamento objetivo entre várias alternativas existentes no mercado (especialmente em razão das peculiaridades heterogêneas dos bens imóveis, nem sempre fáceis de serem reduzidos a um padrão de avaliação objetivo^[5]) e, portanto, configurada tecnicamente uma inexigibilidade de licitação para alcance da finalidade que se é proposta.

Com efeito, verifico que a hipótese do artigo 74, inciso V, da Lei n.º 14.133/2021 está efetivamente caracterizada.

2.2. Dos requisitos elementares à contratação direta e dos requisitos previstos no Anexo XIV da Resolução DPG n.º 375/2023 (Locação de Imóveis).

Enquadrando-se a situação como hipótese para contratação direta, por inexigibilidade da licitação, é preciso avaliar pormenorizadamente os elementos do artigo 72 da Lei n.º 14.133/2021 e, em razão da sua especificidade, as normativas internas que regulamentam os procedimentos para a locação de imóvel por esta instituição o tema — Capítulo VII e Anexo XIV da Resolução DPG n.º 373/2023.

Dispõe a regra geral da Lei n.º 14.133/2021:

Art. 72. O processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com os seguintes documentos:

I - documento de formalização de demanda e, se for o caso, estudo técnico preliminar, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo;

II - estimativa de despesa, que deverá ser calculada na forma estabelecida no art. 23 desta Lei;

III - parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos;

IV - demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido;

V - comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária;

VI - razão da escolha do contratado;

VII - justificativa de preço;

VIII - autorização da autoridade competente.

Parágrafo único. O ato que autoriza a contratação direta ou o extrato decorrente do contrato deverá ser divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial.

A intenção do legislador neste artigo é clara, e visa instruir o processo administrativo de contratação direta com o máximo de precisão na definição do objeto, a fim de justificar a futura contratação fora do procedimento licitatório.

Esses requisitos são replicados sob o enfoque específico de locações junto ao Anexo XIV da Resolução DPG n.º 375/2023, que proceduraliza a nova lei internamente.

Nesse sentido, avança-se em análise sobre esses elementos essenciais.

Quanto ao primeiro requisito (art. 72, I), assinalo que o feito se iniciou antes da regulamentação da Lei n.º 14.133/2021 internamente, pelo que se considera o Memorando n.º 005/2022 da Coordenação da Sede de Foz do Iguaçu como indicador da **demand**a existente (mov. 2 do E-protocolo), e, como já registrado acima, em pesquisa direta se atestou que contratação está contemplada no Plano de Contratações Anual (PCA) 2024 (Contratação n.º 13/2024). O **Estudo Técnico Preliminar** foi desenvolvido pelo departamento competente, aprovado pela Coordenadoria de Planejamento (fls. 53/73 do E-protocolo). Já o **Termo de Referência** igualmente teve atenção interdepartamental, sendo sua versão final juntada às fls. 80/97 do E-protocolo.

A **estimativa de despesa** (art. 72, II) foi devidamente calculada pela Coordenadoria de Contratações, seguindo os requisitos indicados no art. 5º do Anexo XIV da Resolução DPG n.º 375/2023, em especial i) a estimativa de agentes que atuarão no local ao longo da duração do contrato, ii) a estimativa da dimensão total de área construída, número e tamanho das salas, e iii) a indicação sobre a necessidade do imóvel conter vagas de garagem^[6]. Sobre esses elementos avançou-se para a avaliação do mercado, valendo-se dos laudos técnicos apresentados ao processo (fls. 196/235, fls. 246/268, e especialmente o Laudo de Avaliação de Imóvel de fls. 348-407, todos do E-protocolo).

O **parecer jurídico** (art. 72, III da Lei n.º 14.133/2024 c/c inc. XIII do art. 7º

do Anexo XIV da Resolução DPG n. 375/2023) se encontra acostado (0021579) e conclui ser “*juridicamente possível a locação do imóvel indicado pela Administração, mediante contratação direta por inexigibilidade de licitação, com fulcro no artigo 74, inciso V, e §5º da Lei Federal n.º 14.133/2021, e na Resolução DPG n.º 375/2023.*”.

Sobre a **compatibilidade da previsão de recursos orçamentários** com o compromisso a ser assumido (art. 72, IV da Lei n.º 14.133/2024 c/c inc. XI do art. 7º do Anexo XIV da Resolução DPG n. 373/2023), observo haver atendimento ao quesito, vez que a Diretoria de Orçamento e Finanças na Informação n.º 478/2024/DOF certifica a “*disponibilidade orçamentária do exercício 2024*” e “*a disponibilidade financeira com a execução da previsão da arrecadação de receitas próprias do Fundo da Defensoria Pública*”, reservando valores para os exercícios de 2025 e 2026, e efetivo planejamento interno – 0020373. Assim, foram reunidos o quadro de detalhamento (0020390), a declaração do Ordenador de Despesas (0020391) e as notas de reservas – 0020838, 0020839 e 0020840.

Quanto ao preenchimento dos **requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária** (art. 72, V da Lei n.º 14.133/2024 c/c art. 7º, do Anexo XIV, da Resolução DPG n.º 375/2023) foram juntados aos autos os comprovantes de cumprimento das exigências de habilitação e de regularidade fiscal e trabalhista, bem como atestado não haver impedimentos à contratação – 0020301. Vale o destaque de que a contratada foi impulsionada a apresentar sua condição de regularidade junto ao fisco municipal, sendo obtido certidão positiva com efeitos negativos (0029551), e portanto possível a continuidade do processo. Ademais, os autos reúnem o contrato social, a constituição do condomínio, memorial de incorporação e descritivo, e a matrícula do imóvel (fls. 431/510 do E-protocolo).

Sobre a **razão da escolha do contratado** (art. 72, VI da Lei n.º 14.133/2024 c/c inc. I do art. 5º do Anexo XIV da Resolução DPG n. 375/2023), ela é elementar à própria inexigibilidade ora em análise, estando seus elementos já supra avaliados.

Já no que se refere à **justificativa de preço** (art. 72, VII) e ao **prazo de vigência do instrumento** (art. 3º do Anexo XIV da Resolução DPG n. 375/2023) a Coordenadoria de Contratações apresentou manifestação técnica motivando que os valores apresentados possuem razoabilidade, justificando que “*considerando os cenários apresentados, a proposta de locação por 84 meses a um valor mensal de R37.000,00 se mostra compatível com as condições encontradas no mercado imobiliário, assegurando o equilíbrio entre custo, estabilidade e adequação às normas regulatórias*” – item 10.6 (fls. 279/284). Observo que o art. 3º estabelece que os contratos de locação de imóveis pela Defensoria Pública do Estado do Paraná poderão ser firmados com prazo máximo 60 (sessenta meses) e prorrogados até que seja atingido o prazo máximo de 120 (cento e vinte) meses^[7]. Portanto havendo cenário atípico em que o preço se mostrou vantajoso com a dilação da vigência do instrumento, autorizo o processamento, porém determino que, uma vez que ocupação do imóvel se destina ao desenvolvimento de atividades contínuas e perenes do órgão ou entidade, ultrapassados os 60 (sessenta) meses de vigência, seja elaborado estudo de economicidade destinado a justificar a vantagem da manutenção da locação em detrimento de alternativas definitivas.

A **autorização da autoridade competente** (art. 72, VIII) se encontra compreendida nesta análise.

Em adição ao cotejo processual, observo que a relação contratual de

formalização por instrumento de contrato, conforme **minuta** acostada (0020302), que advém do modelo de contrato de imóveis aprovado internamente – inc. XII do art. 7º do Anexo XIV da Resolução DPG n. 375/2023. Atente-se à correção na descrição inicial do contrato, vez que será autorizada a contratação por uma inexigibilidade de licitação. Aliás, em reforço, considerando o valor e o prazo previstos ao contrato, indico que o setor competente dedique atenção à releitura de todas as cláusulas, de modo a garantir a regularidade plena para assinatura. Aponto que integram a minuta do contrato as especificações técnicas e os croquis das divisões internas a serem atendidos pelo locador como adequações de edificação a serem realizadas no imóvel. Destaco novamente que o prazo assinalado para a locação extrapola aquele fixado no art. 3º do Anexo XIV da Resolução DPG n. 373/2023, conforme justificativa apresentada pela área técnica de Contratações e acolhida pela sua Coordenadoria e Diretoria, e que uma vez elástico deve vir acompanhado das medidas de controle.

No mais, como requisitos especiais, atesto que foi justificado que a locação atende às necessidades de instalação da Administração, conforme destacado acima (art. 2º do Anexo XIV da Resolução DPG n. 375/2023), que a minuta prevê as formas de reajuste dos valores (art. 4º do Anexo XIV) e que o trâmite interno foi devidamente respeitado (art. 5º a 7º do Anexo XIV).

Assim sendo, concluo que as exigências estabelecidas na Lei n.º 14.133/2021 e no regulamento interno vigente no âmbito desta instituição (Resolução DPG n.º 375/2023) se encontram atendidas para o fim de devidamente instruir esta inexigibilidade de licitação.

3. CONCLUSÃO.

Por derradeiro, infiro que estão presentes os requisitos legais e regulamentares e entendo como oportuno e conveniente que se confira prosseguimento à presente contratação.

Assim, autorizo a presente contratação para locação do imóvel localizado na Avenida Brasil, n.º 1829, Centro, Foz do Iguaçu/PR, CEP 85851-000, nos termos do art. 74, inc. V, da Lei n.º 14.133/2021 e da Resolução DPG n.º 375/2023 e seu Anexo XIV, observadas as demais condições constantes nestes autos.

Por conseguinte, determino:

- a) Expeça-se o Termo de Inexigibilidade de Licitação;
- b) Considerando que as funções relativas à publicidade das informações nos sistemas PNCP e Portal da Transparência está vinculada à Secretaria da 1ª Subdefensoria Pública, determino o cumprimento por esta das disposições da Resolução DPG n.º 375/2023^[8] e da Resolução DPG n.º 121/2024^[9];
- c) Em seguida, à Coordenadoria de Orçamento para anotações;
- d) Após, tramite-se à Diretoria de Contratação para prosseguimento do feito junto aos setores competentes.

Curitiba, data da assinatura digital.

LÍVIA MARTINS SALOMÃO BRODBECK
Primeira Subdefensora Pública-Geral

[1] **Resolução DPG nº 180/2024, 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: (...) III – Autorizar e decidir sobre a contratação direta mediante dispensa de licitação e/ou inexigibilidade de licitação, com fulcro na Lei Federal nº 14.133/2021 e demais dispositivos normativos aplicáveis; (...).

[2] Segundo versão 7 do PCA, disponibilizada em:

<https://www.defensoriapublica.pr.def.br/Transparencia/Pagina/Plano-de-Contratacao-Anual-PCA> Acesso em 04 de dezembro de 2024.

[3] OLIVEIRA, Rafael Carvalho R. Curso de Direito Administrativo. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2024. E-book. ISBN 9786559649600. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559649600/>. Acesso em: 22 ago. 2024. p.428.

[4] JUSTEN FILHO, Marçal. **Comentários à Lei de Licitações e Contratações Administrativas: Lei n. 14.133/2021**. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2021. p. 999.

[5] MENDES, Renato Geraldo. MOREIRA, Egon Bockmann. **Inexigibilidade de licitação: repensando a contratação pública e o dever de licitar**. 2ª ed. Curitiba:, Zênite, 2021. p. 425/426.

[6] **Anexo XIV, Resolução DPG n.º 375/2023, 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

[7] **Anexo XIV, Resolução DPG n.º 375/2023, 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, observado o disposto no §1º deste artigo para prorrogações por prazo superior a 12 (doze) meses.

[8] **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.”

[9] **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;”



Documento assinado digitalmente por **LÍVIA MARTINS SALOMÃO BRODBECK E SILVA**, Primeira Subdefensora Pública-Geral do Estado do Paraná, em 13/12/2024, às 12:15, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://sei.defensoria.pr.def.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 informando o código verificador **0030448** e o código CRC **22577DBD**.



8) Termo de inexigibilidade



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

DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO PARANÁ

Rua Mateus Leme, 1908 - Bairro Centro Cívico - CEP 80530-010 - Curitiba - PR - <https://www.defensoriapublica.pr.def.br/>

**TERMO DE AUTORIZAÇÃO DE CONTRATAÇÃO DIRETA
INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO n.º 012/2024**

SEI n.º 24.0.000002589-1

OBJETO: Locação de imóvel para acomodação da sede da Defensoria Pública do Estado do Paraná no município de Foz do Iguaçu, conforme especificações técnicas constantes no procedimento administrativo.

CONTRATADO: MG9 ENGENHARIA LTDA
CNPJ: 02.543.520/0001-76

PREÇO: o valor total da contratação é de R\$ 3.466.400,28 (três milhões quatrocentos e sessenta e seis mil e quatrocentos reais e vinte e oito centavos) relativo à oitenta e quatro meses de locação, conforme custos estabelecidos no contrato.

JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO: necessidade de qualificação do ambiente de trabalho e de aproximação aos outros órgãos da justiça para a atuação da Defensoria Pública do Estado do Paraná no município de Foz do Iguaçu, com vistas ao cumprimento da missão institucional.

FUNDAMENTO LEGAL: artigo 74, inciso V, da Lei n.º 14.133/2021 e Resolução DPG n.º 375/2023.

Curitiba, data da assinatura digital.

LÍVIA MARTINS SALOMÃO BRODBECK
Primeira Subdefensora Pública-Geral



Documento assinado digitalmente por **LIVIA MARTINS SALOMAO BRODBECK E SILVA**, Primeira Subdefensora Pública-Geral do Estado do Paraná, em 13/12/2024, às 12:15, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://sei.defensoria.pr.def.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 informando o código verificador **0030472** e o código CRC **4B1AA5A0**.