
INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO N.º 005/2025
SEI N.º 24.0.000000598-0

DOCUMENTOS DA FASE INTERNA

SUMÁRIO

- 1) Solicitação de contratação, justificativa e autorização (0001608);
- 2) Estudo Técnico Preliminar (0062541);
- 3) Termo de Referência (0074128);
- 4) Declaração da Coordenadoria de Contratações / Justificativa de preços (0074152);
- 5) Indicação orçamentária (0074693);
- 6) Parecer Jurídico (0082542);
- 7) Decisão de mérito (0096364);
- 8) Termo de inexigibilidade (0096365).

1) Solicitação de contratação, justificativa e autorização



DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA (DFD)

1. IDENTIFICAÇÃO DO DEMANDANTE

ÓRGÃO/SEDE: Defensoria Pública do Estado do Paraná/ Sede Administrativa

NOME DA(O) SOLICITANTE: Departamento de Infraestrutura e Materiais

MATRÍCULA:

EMAIL: dim@defensoria.pr.def.br

TELEFONE(S): (41) 3313-7309

2. PROBLEMA-CHAVE / DEMANDA

Substituição de sede da Defensoria Pública do Estado do Paraná -DPE/PR na cidade de União da Vitória.

3. MOTIVAÇÃO

Considerando (i) que a Lei Complementar nº 248/2022 tornou União da Vitória sede do décimo quarto Núcleo Regional de Atendimento da DPE/PR, (ii) a necessidade de proporcionar espaço exclusivo para DPE/PR desenvolver suas atividades, (iii) melhores condições de trabalho para membros, servidores e estagiários e (iv) visando a expansão da DPE/PR na região, justifica-se a contratação de imóvel para sediar a instituição na referida cidade.

4. RESULTADOS ESPERADOS

Garantir espaço adequado para que membros, servidores e estagiários possam desempenhar um atendimento de qualidade para os assistidos e viabilizar a expansão da DPE/PR na região.

5. CARACTERIZAÇÃO DA DEMANDA

CLASSIFICAÇÃO DA DEMANDA: (X) PRODUTO () SERVIÇO () SERVIÇO COM PRODUTO

TIPO DE DEMANDA: () TECNOLOGIA DA INFORMAÇÃO (X) OUTRAS

REQUISITOS DA SOLUÇÃO:

Contratação de imóvel que atenda ao programa de necessidades e requisitos solicitados pela DPE/PR.

METODOLOGIA PARA QUANTIFICAÇÃO DA DEMANDA:

A quantificação da demanda baseia-se na metragem quadrada extraída do Programa de Necessidades elaborado pela DPE/PR e presente no P: 19.411.514-8 às fls. 13-15.

LINKS PARA EXEMPLOS DA SOLUÇÃO REQUERIDA:

Contrato nº 056/2023: [Inexigibilidade de Licitação 013/2023 | Defensoria Pública do Paraná \(pr.def.br\)](#)

Contrato nº 067/2023: [Inexigibilidade de Licitação 015/2023 | Defensoria Pública do Paraná \(pr.def.br\)](#)

Contrato nº 108/2023: [Inexigibilidade de Licitação 017/2023 - MHS – Empreendimentos e Participações LTDA | Defensoria Pública do Paraná](#)

Contrato nº 110/2023: [Inexigibilidade de Licitação n. 018/2023 - M de Lima Fabri - Negócios Imobiliários; E A Amorim Administração de Imóveis Próprios LTDA. | Defensoria Pública do Paraná](#)

RELAÇÃO DE ANEXOS (caso necessário):

6. DETALHAMENTO DO OBJETO

ESPECIFICAÇÃO:	QTD:	VALOR ESTIMADO DO M² (R\$):	VALOR TOTAL (R\$):
Locação de Imóvel	371,80 m²	R\$ 30,6107	R\$ 11.381,06
TOTAL			R\$ 11.381,06*

*Valor estimado é mensal.

Curitiba, 29 de abril de 2024.

JULIANO
GESSELE:0072048697
1

Assinado de forma digital por
JULIANO GESSELE:00720486971
Dados: 2024.04.29 14:06:46
-03'00'

Juliano Gessele
Eng. civil



Protocolo n.º 22.095.003-4

DESPACHO

Trata-se de procedimento instaurado em 29/04/2024, através de Documento de Formalização de Demanda - DFD elaborado pelo Departamento de Infraestrutura e Materiais (DIM), que tem como objeto a contratação/locação de imóvel para a Defensoria Pública do Estado do Paraná, em União da Vitória, para substituição da Sede da DPE-PR naquela Cidade (mov. 2).

Ao mov. 3 do procedimento, a Coordenadoria-Geral de Administração (CGA) informou que a Defensoria Pública do Estado do Paraná se encontra, atualmente, alocada em dois espaços cedidos em União da Vitória, sendo uma sala de fórum e um imóvel cedido pela Prefeitura do Município. Foi destacado que os espaços cedidos tratam de vínculo precário, sendo que a cessão firmada junto à Prefeitura é vigente até junho de 2024 e as tratativas de prorrogação já se encontram em andamento. Ademais, a CGA ressaltou que *“tendo em vista que o município é sede da Regional Sudeste, entende-se pela avaliação na contratação de um imóvel, de forma que sua gestão seja realizada de maneira independente pela DPE/PR”*.

O procedimento foi encaminhado ao Comitê de Contratações para análise, nos termos do art. 9º da Resolução DPG nº 375/2023, tendo sido apreciado na 4ª Reunião Ordinária de 2024 (realizada no dia 02 de maio de 2024), oportunidade em que os/as agentes/as públicos/as que compõem o Comitê **aprovaram a demanda por unanimidade de votos**, para que seja possibilitada a locação de imóvel para sediar a Sede do 14º Núcleo Regional da Defensoria Pública do Estado do Paraná na Cidade de União da Vitória, o que garantirá espaço adequado para que membros/as, servidores/as e estagiários/as possam desempenhar atendimento de qualidade aos usuários, além de viabilizar a expansão e, principalmente, a continuidade da execução das atividades da instituição na regional, conforme Despacho do Comitê de Contratações (mov.5).

A data estabelecida para elaboração do Estudo Técnico Preliminar foi **25/09/2024**. O prazo estabelecido para a aprovação do Termo de Referência foi **18/11/2024** e o prazo para a conclusão da contratação foi estabelecido para **09/04/2025**.



Comitê de Contratações da Defensoria Pública do Estado do Paraná

Ao mov. 6, a Coordenadoria-Geral de Administração estabeleceu o rito ordinário da contratação, seguindo as mesmas datas determinadas no Despacho do Comitê de Contratações.

Importa destacar que a demanda objeto do DFD consta no Plano de Contratações Anual de 2024, registrada como compra direta, **identificada sob nº 062/2024.**

É, em síntese, o relatório.

Em 17/06/2024 a Coordenação da Sede da Defensoria da Pública do Estado do Paraná em União da Vitória instaurou o **procedimento nº 22.320.065-6**, que versa sobre a disponibilização de espaço físico para a realização das atividades institucionais em União da Vitória, com o fito de garantir à população um local físico para o acesso aos serviços institucionais, bem como espaço de trabalho adequado ao público interno.

Como justificativa da referida demanda, foi informado que a Sede da DPE-PR em União da Vitória utiliza, atualmente, um imóvel cedido pela Prefeitura Municipal, sendo que o contrato de locação do imóvel objeto do Termo de Cooperação Técnica firmado entre a DPE/PR e União da Vitória está sendo encerrado e não será renovado pela Prefeitura local, haja vista que a proprietária do imóvel solicitou o reequilíbrio financeiro do contrato.

Ao mov. 04 do protocolo nº 22.320.065-6, em 12/07/2024, a 2ª Subdefensoria Pública-Geral do Estado do Paraná informou que a Prefeitura Municipal de União da Vitória não pode arcar com o equilíbrio financeiro solicitado pela proprietária do imóvel, devido à sua atual situação financeira, em função das recentes cheias do Rio Iguaçu, razão pela qual não renovaria o contrato de locação.

Ademais, foi destacado pela 2ª Subdefensoria Pública-Geral, que a DPE-PR recebeu o ofício nº 581/2024 (oriundo da Prefeitura de União da Vitória), através do que foi informado que o contrato de locação (nº 077/2023) do imóvel cedido à DPE-PR **foi prorrogado até 14/08/2024**. Em adição, a 2ª Subdefensoria ressaltou ser *“necessária a contratação emergencial para locação do imóvel em questão, a fim de preservar o aparelhamento da Instituição, evitando, assim, o prejuízo ao serviço público prestado à população de União da Vitória”*.

Em 23/07/2024, o procedimento acima referido foi analisado pelo Comitê de Contratações durante a realização da 7ª Reunião Extraordinária de 2024. O Comitê aprovou a demanda objeto do procedimento nº 22.320.656-6, através de contratação emergencial de um imóvel no Município de União da Vitória, **pelo**



prazo de 06 (seis) meses, prorrogáveis por igual período e determinou a inclusão da demanda no PCA 2024, sob ID nº 106/2024. Na mesma oportunidade, os/as agentes públicos/as que compõem o Comitê, decidiram que, em virtude da aprovação da contratação emergencial de um imóvel para sediar as instalações da Sede da Defensoria Pública em União da Vitória, pelo prazo determinado, seria necessário antecipar a tramitação do Protocolo nº 22.095.003-4, para garantir que haja tempo hábil para a efetivação do contrato que vier a ser celebrado.

Cumpre-se esclarecer que os prazos anteriormente estabelecidos, no rito ordinário da contratação sob ID nº 062/2024, foram calculados a partir do prazo de vigência do Termo de Cooperação DPG nº 014/2023, firmado entre a Defensoria Pública e a Prefeitura de União da Vitória em 20/04/2023, com vigência de 24 meses.

Por todas as razões acima dispostas e considerando que foi aprovada a locação emergencial de imóvel para sediar a Sede da DPE-PR em União da Vitória pelo prazo de apenas seis meses, prorrogáveis por outros seis meses;

Considerando que o Termo de Cooperação DPG nº 014/2023 teve seu prazo de vigência descumprido pelo Município de União da Vitória;

Considerando a necessidade de garantir um espaço adequado, para que membros/as, servidores/as e estagiários/as que atuam na Sede do 14º Núcleo Regional da Defensoria Pública do Estado do Paraná, possam desempenhar atendimento de qualidade aos usuários, além de viabilizar a expansão e, principalmente, a continuidade da execução das atividades da instituição na regional;

Faz-se necessário antecipar a tramitação do presente procedimento (22.095.003-4), razão pela qual, o rito ordinário da contratação deve ser estabelecido com prazos mais exíguos.

Diante do exposto, encaminhem-se os presentes autos à Coordenadoria-Geral de Administração, para a **alteração dos prazos estabelecidos** no rito ordinário da contratação, conforme abaixo:

1. O Estudo Técnico Preliminar, deverá ser elaborado/aprovado até **29/08/2024;**
2. O Termo de Referência, por sua vez, deverá ser aprovado até o dia **27/09/2024;**



Comitê de Contratações da Defensoria Pública do Estado do Paraná

3. Por fim, o novo prazo estabelecido para conclusão da contratação é o dia **28/11/2024**.

Curitiba, datado digitalmente.

PEDRO HENRIQUE PIRO MARTINS
Presidente do Comitê

Documento: **22.095.0034.Despacho.LocacaoUniaodaVitoria.Diligenciasantecipacaonosprazosdacontratacao.docx.pdf.**

Assinatura Qualificada realizada por: **Pedro Henrique Piro Martins** em 31/07/2024 15:21.

Inserido ao protocolo **22.095.003-4** por: **Shelley Rolim Cercal** em: 31/07/2024 13:17.



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:
24c71de9cadbca51b4a5fff8396544d0.

2) Estudo Técnico Preliminar

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

**SOLUÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ACOMODAR SEDE
DA DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO PARANÁ-DPE/PR
EM UNIÃO DA VITÓRIA
PROCESSO SEI nº 24.0.000000598-0**

**DIRETORIA DE ENGENHARIA E ARQUITETURA
CURITIBA, FEVEREIRO/2025**

1. INTRODUÇÃO

Trata-se de Estudo Técnico Preliminar (ETP) que visa apresentar solução de locação de imóvel para sediar a Defensoria Pública do Estado do Paraná (DPE/PR), no município de União da Vitória, 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 União da Vitória.

Hoje, a Defensoria Pública do Estado do Paraná ocupa um imóvel locado, em caráter emergencial, de aproximadamente 300 m² e um espaço cedido pelo Poder Judiciário no Fórum com aproximadamente 40 m².

Visando uma acomodação definitiva e adequada em termos de espaço físico, conformidade às normas da ABNT e normativas correlatas, o imóvel a ser locado deverá atender aos requisitos técnicos especificados pela Defensoria Pública do Estado do Paraná – DPE/PR e, também, a critérios mínimos de localização estabelecidos, quais sejam: proximidade a outros órgãos, localização facilitada para acesso dos assistidos, entre outros.

Em pesquisa para confirmação do corpo técnico atuante na referida sede, devido ao tempo transcorrido desde a formulação da primeira versão do programa de necessidades, nos foi informado pelo Defensor e atual coordenador da sede, Fabiano Augusto Malaghini, que, atualmente o cenário de ocupação da sede é de 4 (quatro) defensores, 3 (três) assessores comissionados, 5 (cinco) estagiários de pós e 7 (sete) estagiários de graduação. Além disso, foi informado que a sede pretende contar com mais

servidores, por exemplo: técnicos, psicólogos e assistente social; desse modo, estima-se que a nova sede deverá comportar no mínimo 25 (vinte e cinco) 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, 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.

O número do presente ETP é o 062/2024.

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 14.133/2021 – Lei de licitações e contratos da Administração Pública;
- 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;
- 4.1.6. Norma de sistema de água fria e água quente – Projeto, execução, operação, e manutenção – NBR 5626;
- 4.1.7. Norma de Instalações elétricas de baixa tensão – NBR 5410 e NR-10;
- 4.1.8. NBR ISO 8995 – Iluminação de Escritórios e NR-17;
- 4.1.9. Proteção contra descargas atmosféricas – NBR 5419;
- 4.1.10. Norma de instalação de ar-condicionado – Split e Compacto - NBR 16655-1; 16655-2; 16655-3;
- 4.1.11. Instalações de ar-condicionado – Sistemas Centrais e unitários – NBR 16401-1; 16401-2; 16401-3;
- 4.1.12. Código de Segurança Contra Incêndio e Pânico – CSCIP, Normas de Procedimentos Administrativos – NPA e Normas de Procedimentos Técnicos – NPT;
- 4.1.13. Lei 12.305/2010 – Institui a Política Nacional de Resíduos Sólidos;
- 4.1.14. Lei 10.406/2002 – Código Civil

4.2. Requisitos de Negócio

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

4.3. Requisitos Técnicos

- 4.3.1. Atendimento às especificações contidas na descrição da solução como um todo, 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 o que se tem praticado no âmbito de locações, principalmente no meio público, para entender o mercado e, também, encontrar a solução que melhor contemple às necessidades desta defensoria.

A nova unidade deverá ser locada, em virtude do prazo para ampliação, prevendo o mesmo padrão estrutural definido pela Defensoria Pública e estar em condições de pronta utilização, portanto, por esse entendimento, poderão ser necessárias adequações ao imóvel para atender às especificações técnicas requeridas, preferencialmente, a serem realizadas pelo proprietário do imóvel.

Cabe ressaltar nesta etapa que, assim como já citado acima e em outros estudos de contratação de imóvel desta Defensoria, tem-se, além da possibilidade de construção de imóvel próprio, três 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, locação do imóvel com adequações com reembolso ao proprietário e locação de imóvel sob medida (*built to suit*).

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; salientando, novamente, que o prazo de ocupação não permite, nesse momento a opção de construção própria, o que deverá ocorrer com o passar do tempo e implementado dentro de um prazo mais adequado.

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.
- Este modelo tem a dificuldade em encontrar imóveis que atendam a todos os requisitos necessários, sem que esse imóvel tenha que passar por uma reforma;

- Normalmente, a reforma é executada durante o período de vigência do contrato, tendo mensalmente os custos de locação, sem possibilidade de ocupação do imóvel;
- Ainda, incorre em 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 e, principalmente, prazos para todas estas etapas;
 - Finalmente, existe a possibilidade ou necessidade de reversão às características originais do imóvel, quando da sua entrega, incidindo em custos adicionais;

5.1.2. Locação de imóvel com reforma

- Envolve a necessidade de elaboração de projetos (*as built*, arquitetônico, ar-condicionado, elétrico e lógico) e orçamento estimativo da reforma pela Engenharia, análise do plano de investimento e plano de amortização pelos departamentos competentes,
- A etapa anterior deve ser prevista 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;
- Nesse modelo, há 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; porém
- Pode ocorrer a possibilidade de existir imóvel a ser contratado já adequado às necessidades do locatário, sem ser necessária reforma, durante o período de vigência do contrato, ou com adequações e reformas mínimas ou pequenas para atender ao desejado

5.1.3. 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 em que o imóvel deverá ser construído/reformado especificamente para as necessidades do locatário, sendo encomendada a construção ou uma reforma do imóvel, para posteriormente, alugá-lo.

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

- Nesse modelo o imóvel já é entregue atendendo às especificações técnicas solicitadas;
- Ao final do contrato não há necessidade de o mesmo ser revertido às condições originais;
- E, da mesma forma, que o anterior o imóvel contratado já pode estar adequado às necessidades do locatário, sem ser necessária reforma durante o período de vigência do contrato.

5.2. Programa de necessidades a ser considerado:

Quadro 01 – Programa de Necessidades

Ambiente	Área (m²)
Sala de telecomunicações (rack)	10,00
Almoxarifado	10,00
5 Gabinetes para defensor	5 x 15,00 = 75,00
Recepção	40,00
Sala de atendimento	140,00
Atendimento reservado	10,00
Sala de reuniões	15,00
Sala para terceirizados	10,00
Copa/refeitório	10,00
Área de serviço	7,00
Banheiro PNE	3,40

2 Banheiros masculinos	$2 \times 3,4 = 6,80$
2 Banheiros femininos	$2 \times 3,4 = 6,80$
Vaga de garagem coberta	25,00
TOTAL	369,00
TOTAL + 30% CIRCULAÇÃO	479,70

- 5.3. Após analisadas cada uma das possibilidades de locação e o programa de necessidades presente no Quadro 1 efetuou-se uma pesquisa de mercado na cidade de União da Vitória a fim de se prospectar imóveis com potencial para atender às necessidades da DPE/PR. Nos quadros a seguir demonstram-se as opções encontradas para locação (Quadro 02) e venda (Quadro 03). Registra-se que a pesquisa dos imóveis à venda tem como intuito aferir-se os valores de venda dos imóveis para uma eventual opção por *built to suit*, tendo em vista que a Resolução DPG 375/2023-Anexo XIV prevê que o valor de locação para uma opção de *built to suit*, conforme Art. 22, §2º, deverá ter valor de no máximo 1% do valor de venda do bem a ser locado.
- 5.4. Após a análise de mercado, entre as opções para locação, a Coordenadoria de Edificações e Ocupações da DPE/PR fez contato com imobiliárias e proprietários de 2 (dois) dos imóveis que mais tinham potencial para atender ao que a DPE/PR procura. Foram os imóveis 2 e 4 do Quadro 02. Ambos demonstraram interesse em fazer uma locação à DPE/PR. Diante desta sinalização servidores da área técnica da DPE/PR estiveram em visita na cidade de União da Vitória a fim de analisar os imóveis em comento, e dessa visita, resultou o laudo presente no Anexo I deste estudo.
- 5.5. O laudo mencionado e constante no Anexo I, foi então submetido a 1ª Subdefensora-Geral para escolha da alta diretoria pela opção que entendam mais adequada para abrigar a nova sede da DPE/PR em União da Vitória, que, conforme Certidão 0060834, constante no processo 24.0.000000598-0, se mostrou impedida de tal decisão, ficando a mesma a cargo da Diretoria de Engenharia e Arquitetura.

-
- 5.6. De acordo com o despacho nº 0060876 emitido pela Diretoria de Engenharia o foco das negociações de locação deve seguir voltados para o imóvel 04 do Quadro 2.

Quadro 02 – Imóveis disponíveis para locação

ITEM	LINK	ENDEREÇO	ÁREA (m²)	VALOR DE LOCAÇÃO MENSAL (R\$)	VALOR DE LOCAÇÃO/m² (R\$)
1	https://www.adconimoveis.com.br/imovel/sala-comercial-centro-uniao-da-vitoria-locacao-rs-8500?id=14400&ref=00092.002	Rua Carlos Cavalcante, 232 – Centro, União da Vitória	241,93	8.500,00	35,13
2	N/A	Rua Costa Carvalho nº 495 – Centro, União da Vitória - PR	300,00	11.000,00	36,67
3	Comercial para aluguel em União da Vitória / PR, Centro, área total 190,00 (maisimoveismaceio.com.br)	Rua Paraná, 477 – Centro, União da Vitória-PR	190,00	4.500,00	23,68
4	N/A	Rua Cruz Machado esq. com a Av. Manoel Ribas, 332 – Centro, União da Vitória – PR	600,00	13.500,00	22,50
VALOR MÉDIO DE LOCAÇÃO POR m²					29,50

Quadro 03 – Imóveis disponíveis para venda

ITEM	LINK	ENDEREÇO	ÁREA (m²)	VALOR DE VENDA (R\$)	VALOR DE VENDA/m² (R\$)
1	http://www.sassimoveis.com.br/imovel/1170351/comercial-venda-uniao-da-vitoria-pr-sao-gabriel	Rodovia João Reolon, União da Vitória - PR	372,00	650.000,00	1.747,32
2	https://www.caminecorretoradeimoveis.com.br/imovel/venda/salas-comerciais/uniao-da-vitoria-pr/sao-bernardo/sala-comercial-a-venda-no-bairro-sao-bernardo/481244	Avenida Interventor Manoel Ribas, 1680, São Bernardo, União da Vitória-PR	400,00	2.000.000,00	5.000,00
3	Comercial para Venda, União da Vitória / PR, bairro Centro, área total 495,00 m² (susymagnani.com.br)	Rua João Gualberto, Centro, União da Vitória-PR	495,00	2.200.000,00	4.444,44

4	https://www.pedrosoimoveis.com.br/imoveis/exibir/venda-imovel-comercial-centro-uniao-da-vitoria/1208	Rua Dom Pedro II, 647, Centro, União da Vitória-PR	478,97	2.900.000,00	6.054,66
	VALOR MÉDIO DE VENDA POR m²				4.311,61

6. IMPACTOS AMBIENTAIS

A locação de imóveis pode ter diversos impactos ambientais, tanto diretos quanto indiretos, que variam em função de vários fatores, como o tipo de imóvel, sua localização e o comportamento dos inquilinos. Aqui estão alguns dos principais impactos ambientais associados à locação de imóveis:

6.1. Consumo de Recursos Naturais:

6.1.1. Impactos Ambientais:

- 6.1.1.1. Consumo de Energia: O uso de sistemas de aquecimento, ar-condicionado, iluminação e eletrodomésticos pode levar ao aumento do consumo de energia elétrica.
- 6.1.1.2. Consumo de Água: O uso de água para consumo, higiene, jardinagem e outros fins pode sobrecarregar os recursos hídricos locais.

6.1.2. Medidas de Mitigação:

- 6.1.2.1. Eficiência Energética: Utilizar equipamentos e sistemas eficientes em termos de energia, como lâmpadas LED e aparelhos com selo de eficiência energética.
- 6.1.2.2. Economia de Água: Instalar dispositivos economizadores de água, como torneiras e chuveiros de baixo fluxo, e incentivar práticas de consumo responsável.

6.2. Geração de Resíduos

6.2.1. Impactos Ambientais:

- 6.2.1.1. Resíduos Domésticos: A produção de resíduos sólidos, como lixo doméstico, recicláveis e resíduos orgânicos, pode aumentar a carga sobre os sistemas de gestão de resíduos.
- 6.2.1.2. Resíduos Perigosos: O descarte inadequado de resíduos perigosos, como pilhas, baterias e produtos químicos, pode causar contaminação.

6.2.2. Medidas de Mitigação:

- 6.2.2.1. Reciclagem e Compostagem: Incentivar a separação e reciclagem de resíduos e promover a compostagem de resíduos orgânicos.
- 6.2.2.2. Descarte Responsável: Fornecer informações e facilidades para o descarte adequado de resíduos perigosos.

6.3. Poluição do Ar

6.3.1. Impactos Ambientais:

- 6.3.1.1. Emissões de Poluentes: O uso de equipamentos de calefação e ar-condicionado, bem como veículos de transporte associados à locação, pode contribuir para a poluição do ar.

6.3.2. Medidas de Mitigação:

- 6.3.2.1. Manutenção Regular: Garantir a manutenção adequada dos sistemas de calefação e ar-condicionado para minimizar as emissões.
- 6.3.2.2. Incentivo ao Transporte Sustentável: Promover o uso de transporte público, bicicletas ou veículos elétricos entre os inquilinos.

6.4. Impactos na Biodiversidade

6.4.1. Impactos Ambientais:

- 6.4.1.1. Alteração de Áreas Naturais: Construção ou reforma de imóveis pode levar à alteração ou destruição de habitats naturais.
- 6.4.1.2. Uso de Jardins: A jardinagem e o uso de pesticidas e fertilizantes podem impactar a fauna e flora locais.

6.4.2. Medidas de Mitigação:

- 6.4.2.1. Preservação de Áreas Naturais: Evitar a construção em áreas de valor ecológico e respeitar as áreas de preservação.
- 6.4.2.2. Jardinagem Sustentável: Utilizar práticas de jardinagem que favoreçam a biodiversidade e evitar o uso excessivo de produtos químicos.

6.5. Impactos na Saúde e Bem-Estar dos Ocupantes

6.5.1. Impactos Ambientais:

- 6.5.1.1. Qualidade do Ar Interior: Poluentes internos, como produtos de limpeza e materiais de construção, podem afetar a qualidade do ar e a saúde dos ocupantes.
- 6.5.1.2. Conforto Térmico e Acústico: Má qualidade de isolamento pode levar a desconforto térmico e níveis elevados de ruído, impactando a qualidade de vida.

6.5.2. Medidas de Mitigação:

- 6.5.2.1. Qualidade do Ar Interior: Utilizar produtos de limpeza e materiais de construção com baixo nível de compostos orgânicos voláteis (COVs) e promover ventilação adequada.
- 6.5.2.2. Isolamento Eficiente: Investir em isolamento térmico e acústico adequado para melhorar o conforto e reduzir a necessidade de aquecimento e resfriamento.

6.6. Impactos Sociais e Comunitários

6.6.1. Impactos Ambientais:

- 6.6.1.1. Gentrificação e Pressão sobre Recursos Locais: A locação de imóveis pode contribuir para a gentrificação e aumentar a pressão sobre os recursos e infraestruturas locais.

6.6.2. Medidas de Mitigação:

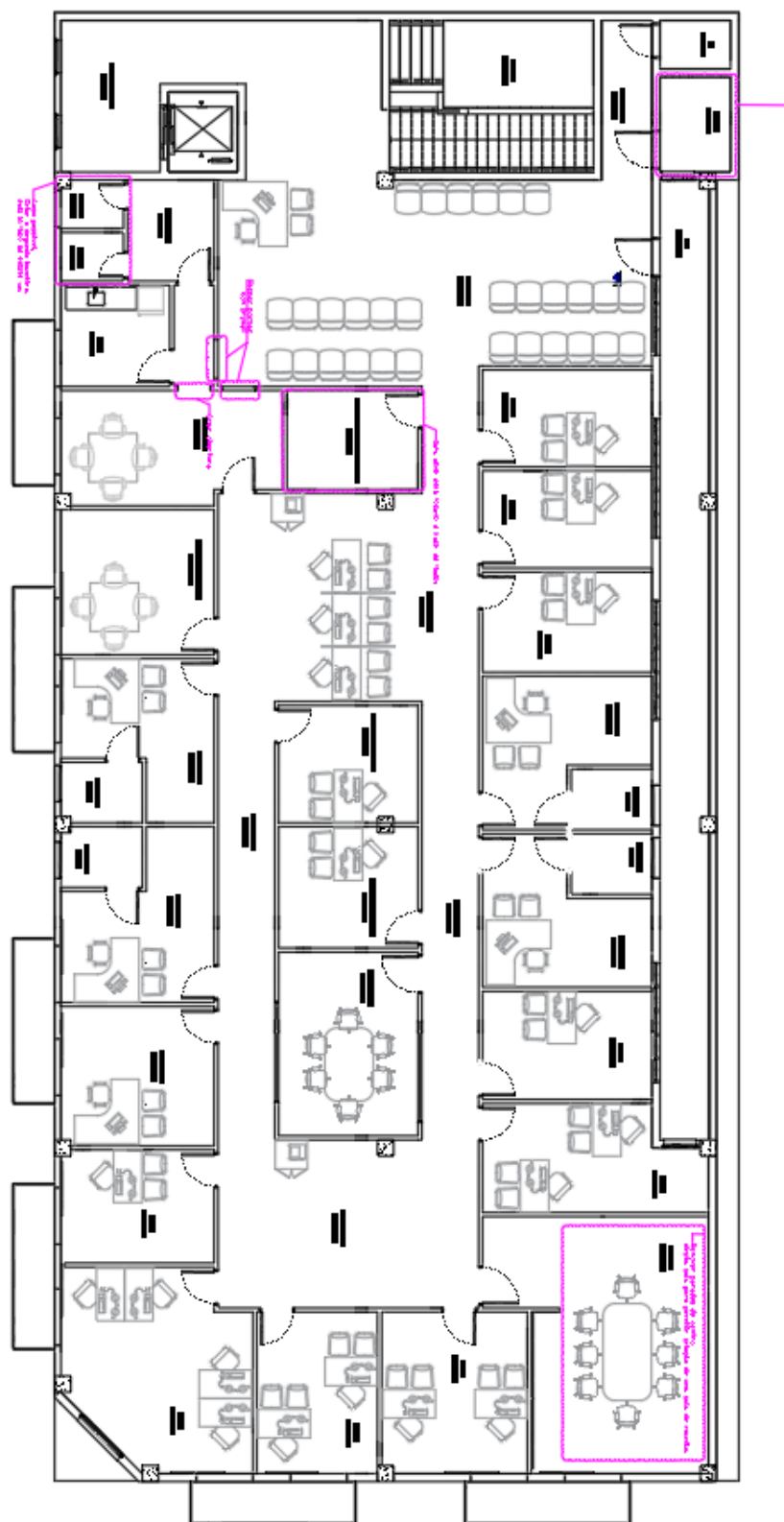
- 6.6.2.1. Integração Comunitária: Promover a integração e o respeito às comunidades locais e apoiar iniciativas que minimizem os impactos sociais negativos.

Os impactos ambientais associados à locação de imóveis podem ser mitigados por meio de práticas de gestão sustentável, responsabilidade ambiental e detalhes de arquitetura e construção. Tanto os proprietários quanto os inquilinos desempenham papéis importantes na redução desses impactos, adotando práticas que promovam a eficiência dos recursos, a gestão adequada de resíduos e o respeito ao meio ambiente; assim sendo, são possibilidades que poderão ser atendidas após a efetivação da locação.

7. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO

Com base no manual de ambientes e padrões de dimensionamento de espaços da DPE/PR, e considerando as disposições do imóvel pretendido, foi elaborado *layout* a fim de se dimensionar cada um dos espaços necessários e suas demandas para se atender ao programa de necessidades proposto. O anteprojeto prevê a ocupação dos 600,00 m² de área do imóvel pretendido, conforme apresentado na sequência (Figuras de 01 a 04).

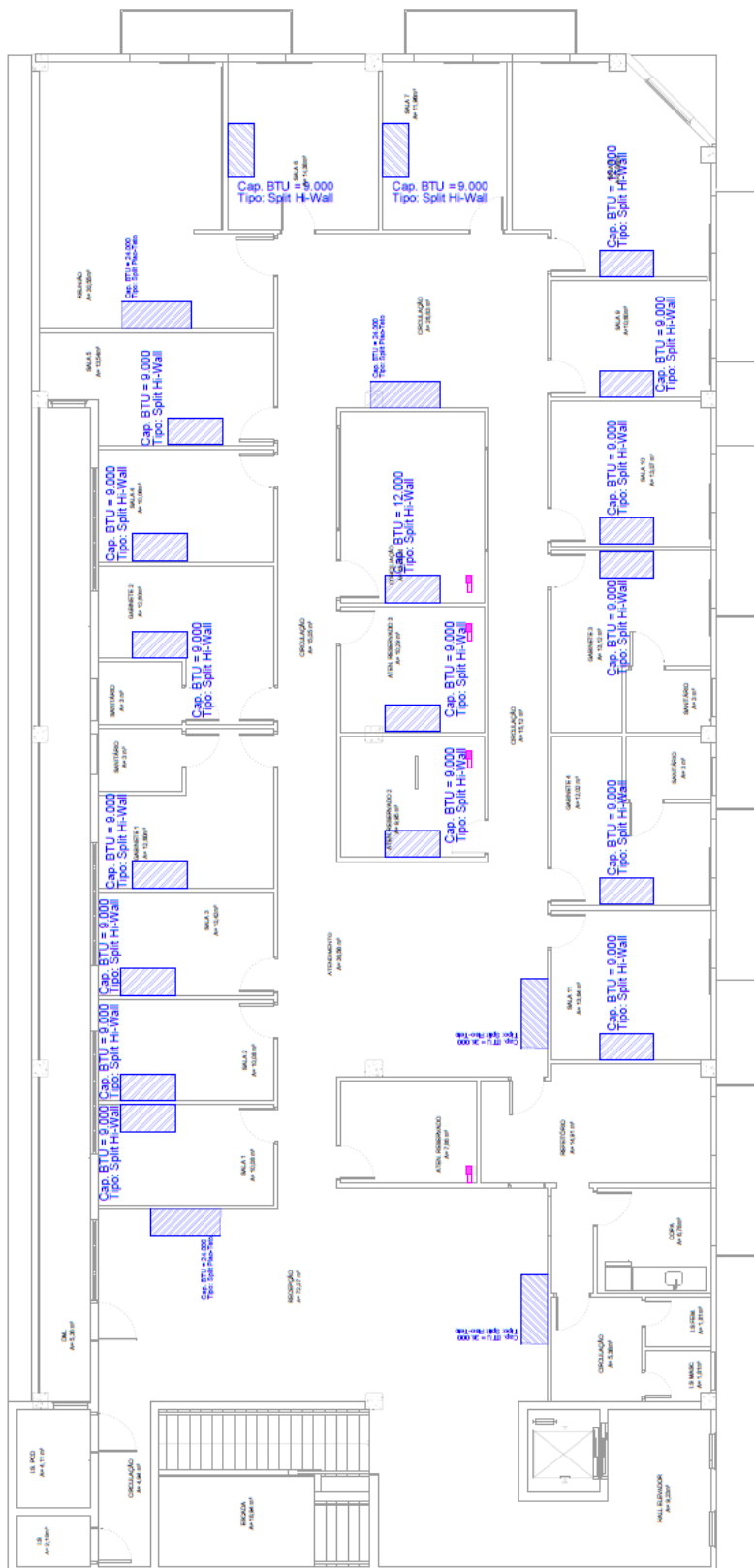
Figura 1 - Arquitetônico



Fonte: DEA/DPE, 2025

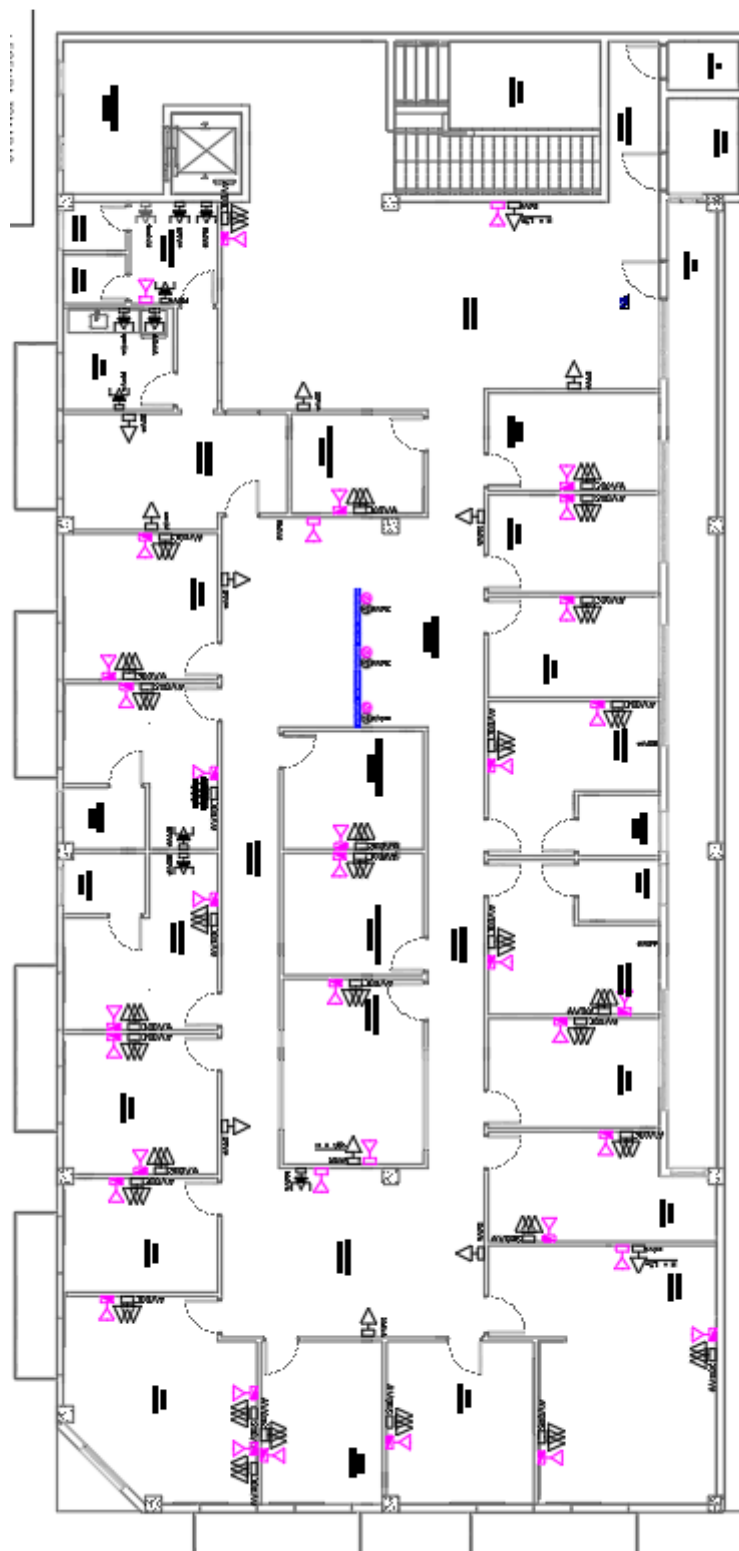


Figura 2 - Ar-Condicionado



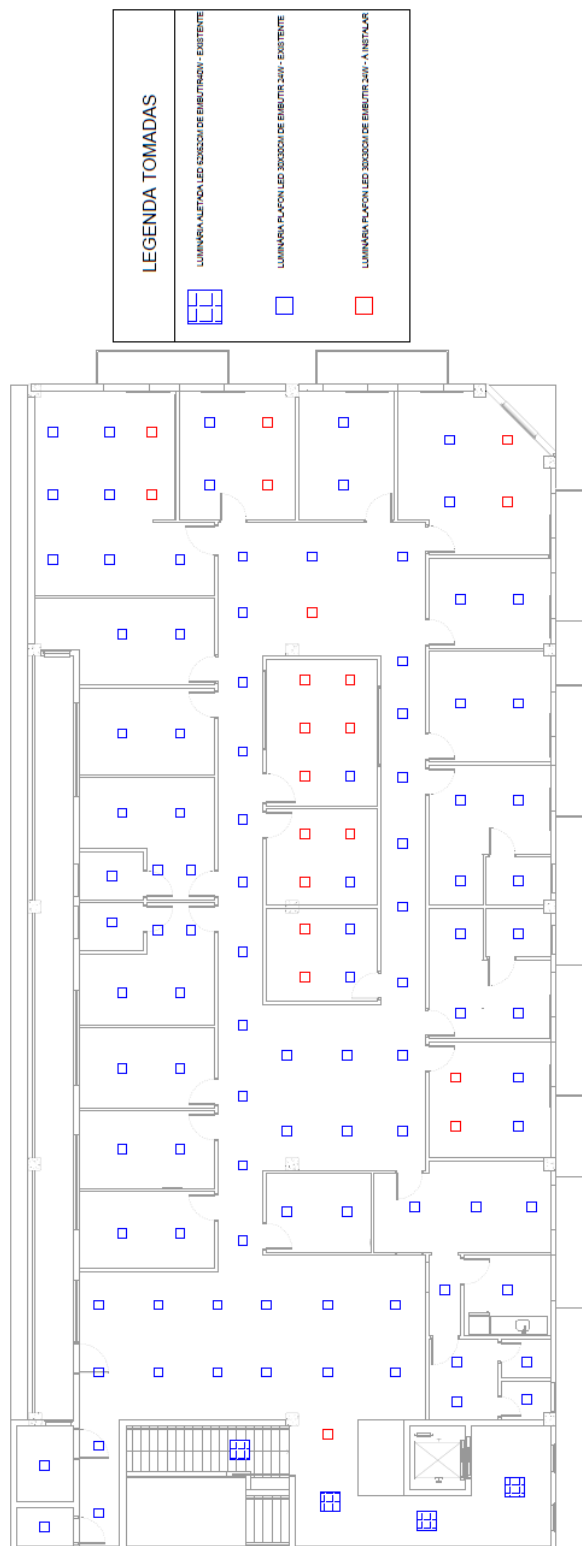
Fonte: DEA/DPE, 2025

Figura 3 - Eletrológico



Fonte: DEA/DPE, 2025

Figura 4 - Luminotécnico



Fonte: DEA/DPE, 2025

8. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

A fim de estimar o valor de tal contratação, com base na pesquisa mencionada no item de levantamento de mercado são apresentados 2 (dois) cenários, (i) a estimativa de valores com base no levantamento preliminar do preço de mercado para cada modelo de locação e (ii) um refinamento desse valor com base em laudos de avaliação de imóveis em conformidade com a NBR 14.653, contratados pela DPE/PR por intermédio do contrato nº 102/2023.

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

8.1.1. Para fins de comparação objetiva do preço de mercado para cada modelo de locação, faz-se necessária a identificação dos imóveis disponíveis para locação (Quadro 02), assim como, nos casos de locação sob demanda, os disponíveis para venda (Quadro 03), em que será adotado o valor máximo de locação em 1% (um por cento) do valor de venda do bem a ser locado.

8.1.2. Tendo em vista a pesquisa realizada, considerando para análise a área do imóvel pretendido, no caso 600,00 m² (Quadro 02) e, a média de valor dos preços de locação pesquisados, que é de R\$29,50/m² (Quadro 02), encontra-se para (i) uma unidade o custo de locação mensal estimado em R\$ 17.700,00 ao mês, enquanto para a locação de (ii) um imóvel no modelo de reforma encomendada, considerando que o valor de venda médio aferido no Quadro 03 de R\$ 4.311,61/m², limitando o valor máximo de locação em 1% (um por cento) do valor de venda do bem a ser locado, encontra-se o valor estimado de locação limitado a R\$ 25.869,63 ao mês.

8.1.3. No Quadro 04 apresentamos um memorial compilado dos cálculos acima descritos:

Quadro 04 – Estimativa do Valor de Locação Por Pesquisa de Forma
Expedita

(A) Área do imóvel pretendido	600 m ²		
LOCAÇÃO		VENDA	
(B) Valor por m ²	Valor Estimado Mensal (A x B)	Valor do m ² (C)	1% do Valor de Estimado do imóvel (1% de A x C)
R\$ 29,50	R\$ 17.700,00	R\$ 4.311,61	R\$ 25.869,63

Cabe ressaltar que os preços foram levantados em pesquisa na internet e contato com imobiliárias para fins de comparação dos modelos de locação e estimativa de custos, de forma expedita. Além disso, na pesquisa realizada, não foram encontrados muitos imóveis disponíveis tanto para locação como, principalmente, para venda; assim, devido à baixa quantidade de amostras e a significativa variação dos valores, buscou-se por imóveis ligeiramente mais distantes dos pontos de interesse do que o descrito no programa de necessidades.

8.2. Estimativa de valores de locação com base em laudos de avaliação de imóveis em conformidade com a NBR 14.653.

8.2.1. A fim de se ter uma pesquisa de mercado mais robusta, efetuou-se a contratação de laudos de avaliações de imóveis embasados na NBR 14.653 a fim de se determinar o valor de locação mensal e o valor de mercado do bem imóvel.

8.2.2. Os respectivos laudos elaborados pela empresa AdValorem Mapeng Ltda. e seu memorial de cálculo, acrescidos de anotação de responsabilidade técnica - ART estão disponíveis nos autos do processo (SEI de nº 24.0.000000598-0).

8.2.3. Com base nos resultados dos laudos contratados tem-se que o limite máximo aceitável de valor de locação seria de R\$ 16.341,27 ao mês e no modelo de locação com reforma encomendada, limitando o valor máximo de locação em 1% (um

por cento) do valor de venda do bem a ser locado tem-se uma estimativa de valor de locação limitada a R\$ 39.968,90 ao mês.

8.2.4. No Quadro 05 apresentam-se os resultados trazidos na conclusão dos laudos da avaliação feita para o imóvel 04 do Quadro 02.

Quadro 05 – Estimativa do Valor de Locação e do Valor de Venda Segundo o Laudo

	LOCAÇÃO	VENDA
Valor Inferior	R\$ 8.799,15	2.152.171,46
Valore Médio	R\$ 12.570,21	3.074.530,65
Valore Superior	R\$ 16.341,27	3.996.889,85

Além disso, sabendo-se que o referido imóvel necessita de pequena reforma, apresenta-se no Quadro 06 e Quadro 07 uma estimativa de custos de reforma feita com base nos anteprojetos apresentados no item 7 deste estudo.

Tal estimativa, nos mostra que o valor da reforma diluído em 60 meses, que seria o tempo estimado de locação, representaria um custo mensal de R\$ 1.939,81.

Quadro 06 – Orçamento Estimativo de Reforma Elaborado Pelo DEA

ITEM	CÓDIGO DO SERVIÇO	DESCRIÇÃO DO SERVIÇO	UNIDADE DE MEDIDA	QDADE	MATERIAL	MÃO DE OBRA	CUSTO UNITÁRIO	MATERIAL	MÃO DE OBRA	CUSTO TOTAL	SUBTOTAL
1		ADMINISTRAÇÃO LOCAL						R\$ 514,28	R\$9.532,91		R\$10.047,19
1.1	COMP 001	ADMINISTRAÇÃO LOCAL DE OBRA - COMPOSTA DE MESTRE DE OBRAS EM TEMPO INTEGRAL	%	1,00	514,28	9.532,91	10.047,19	514,28	9.532,91	10.047,19	
		<i>DEVERÁ SER FATURADO DE ACORDO COM O ANDAMENTO FÍSICO DA OBRA - ACÓRDÃO 2.622/2013.</i>									
2		SERVIÇOS PRELIMINARES						R\$1.490,15	R\$ 272,10		R\$ 1.762,25
2.1	COMP 002	PLACA DE OBRA EM CHAPA DE AÇO GALVANIZADO, INSTALADA	m2	5,00	298,03	54,42	352,45	1.490,15	272,10	1.762,25	
		De acordo com o Manual de Placas de Obras de Edificações									
3		REMOÇÕES E DEMOLIÇÕES						R\$ 39,90	R\$ 544,20		R\$ 555,87
3.1	97638	REMOÇÃO DE CHAPAS E PERFIS DE DRYWALL, DE FORMA MANUAL, SEM REAPROVEITAMENTO. AF_09/2023	m2	10,00	2,98	6,39	9,37	29,80	63,90	93,70	
3.2	97632	DEMOLIÇÃO DE RODAPÉ CERÂMICO, DE FORMA MANUAL, SEM REAPROVEITAMENTO. AF_09/2023	m	1,60	0,92	2,05	2,97	1,47	3,28	4,75	

3.3	97641	REMOÇÃO DE FORRO DE GESSO, DE FORMA MANUAL, SEM REAPROVEITAMENTO. AF_09/2023	m2	5,00	1,04	2,27	3,31	5,20	11,35	16,55	
3.4	97644	REMOÇÃO DE PORTAS, DE FORMA MANUAL, SEM REAPROVEITAMENTO. AF_09/2023	m2	1,00	3,43	7,42	10,85	3,43	7,42	10,85	
4		PAREDES E DIVISÓRIAS						R\$ 268,73	R\$ 43,81		R\$ 312,54
4.1	96358	PAREDE COM SISTEMA EM CHAPAS DE GESSO PARA DRYWALL, USO INTERNO, COM DUAS FACES SIMPLES E ESTRUTURA METÁLICA COM GUIAS SIMPLES, SEM VÃOS. AF_07/2023_PS	m2	3,36	79,98	13,04	93,02	268,73	43,81	312,54	
5		PORTAS, RODAPÉS E FORROS						R\$1.334,32	R\$ 172,50		R\$ 1.506,82
5.1	98688	RODAPÉ EM POLIESTIRENO, ALTURA 5 CM. AF_09/2020	m	3,20	57,97	3,14	61,11	185,50	10,04	195,55	
5.2	90788	KIT DE PORTA-PRONTA DE MADEIRA EM ACABAMENTO MELAMÍNICO BRANCO, FOLHA LEVE OU MÉDIA, 60X210CM, EXCLUSIVE FECHADURA, FIXAÇÃO COM PREENCHIMENTO PARCIAL DE ESPUMA EXPANSIVA - FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO. AF_12/2019	un	1,00	810,95	13,40	824,35	810,95	13,40	824,35	

5.3	91305	FECHADURA DE EMBUTIR PARA PORTA DE BANHEIRO, COMPLETA, ACABAMENTO PADRÃO POPULAR, INCLUSO EXECUÇÃO DE FURO - FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO. AF_12/2019	un	1,00	82,34	22,37	104,71	82,34	22,37	104,71	
5.4	96113	FORRO EM PLACAS DE GESSO, PARA AMBIENTES COMERCIAIS. AF_08/2023_PS	m2	5,00	24,93	24,05	48,98	124,65	120,25	244,90	
5.5	COMP 003	INSTALAÇÃO DE ISOLAMENTO COM LÃ DE ROCHA EM PAREDES DRYWALL. AF_06/2017 (densidade 32kg/m³; espessura 50mm)	m2	4,00	32,72	1,61	34,33	130,88	6,44	137,32	
6		PINTURA						R\$9.990,30	R\$8.676,44		R\$18.666,74
6.1	88488	PINTURA LÁTEX ACRÍLICA PREMIUM, APLICAÇÃO MANUAL EM TETO, DUAS DEMÃOS. AF_04/2023	m2	512,00	9,15	6,32	15,47	4.684,80	3.235,84	7.920,64	
6.2	88494	EMASSAMENTO COM MASSA LÁTEX, APLICAÇÃO EM TETO, UMA DEMÃO, LIXAMENTO MANUAL. AF_04/2023	m2	200,00	9,68	14,07	23,75	1.936,00	2.814,00	4.750,00	
6.3	88489	PINTURA LÁTEX ACRÍLICA PREMIUM, APLICAÇÃO MANUAL EM PAREDES, DUAS DEMÃOS. AF_04/2023	m2	230,00	8,32	4,55	12,87	1.913,60	1.046,50	2.960,10	

6.4	88495	EMASSAMENTO COM MASSA LÁTEX, APLICAÇÃO EM PAREDE, UMA DEMÃO, LIXAMENTO MANUAL. AF_04/2023	m2	230,00	6,33	6,87	13,20	1.455,90	1.580,10	3.036,00	
7		INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS E ACESSÓRIOS						R\$6.198,69	R\$ 736,36		R\$ 6.935,05
7.1	86932	VASO SANITÁRIO SIFONADO COM CAIXA ACOPLADA LOUÇA BRANCA - PADRÃO MÉDIO, INCLUSO ENGATE FLEXÍVEL EM METAL CROMADO, 1/2 X 40CM - FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO. AF_01/2020	un	1,00	578,07	28,77	606,84	578,07	28,77	606,84	
7.2	100849	ASSENTO SANITÁRIO CONVENCIONAL - FORNECIMENTO E INSTALACAO. AF_01/2020	un	1,00	40,61	4,21	44,82	40,61	4,21	44,82	
7.3	86947	BANCADA MÁRMORE BRANCO, 50 X 60 CM, INCLUSO CUBA DE EMBUTIR OVAL EM LOUÇA BRANCA 35 X 50 CM, VÁLVULA, SIFÃO TIPO GARRAFA E ENGATE FLEXÍVEL 40 CM EM METAL CROMADO E APARELHO MISTURADOR DE MESA, PADRÃO MÉDIO - FORNEC. E INSTALAÇÃO. AF_01/2020	un	1,00	1.164,63	124,13	1.288,76	1.164,63	124,13	1.288,76	

7.4	93441	BANCADA GRANITO CINZA 150 X 60 CM, COM CUBA DE EMBUTIR DE AÇO, VÁLVULA AMERICANA EM METAL, SIFÃO FLEXÍVEL EM PVC, ENGATE FLEXÍVEL 30 CM, TORNEIRA CROMADA LONGA, DE PAREDE, 1/2" OU 3/4", P/ COZINHA, PADRÃO POPULAR - FORNEC. E INSTALAÇÃO. AF_01/2020	un	1,00	1.166,02	83,00	1.249,02	1.166,02	83,00	1.249,02	
7.5	86895	BANCADA DE GRANITO CINZA POLIDO, DE 0,50 X 0,60 M, PARA LAVATÓRIO - FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO. AF_01/2020	un	1,00	340,51	64,78	405,29	340,51	64,78	405,29	
7.6	104664	CONJUNTO DE PONTOS HIDRÁULICOS DE ÁGUA FRIA PARA COZINHA OU SERVIÇO (RAMAL/SUB-RAMAL E DISTRIBUIÇÃO) EM PVC, COM TUBOS, CONEXÕES, REGISTROS, CORTES E FIXAÇÕES EM PRÉDIO (PRUMADA INDIVIDUAL), COM TUBULAÇÕES APARENTES OU EMBUTIDAS SEM RASGO. AF_05/2023	un	1,00	101,47	77,21	178,68	101,47	77,21	178,68	

7.7	104676	CONJUNTO DE PONTOS DE COLETA DE ESGOTO PARA BANHEIRO (RAMAL DE ESGOTO SANITÁRIO), EM PVC SÉRIE NORMAL, COM TUBOS, CONEXÕES, RALOS, CAIXAS SIFONADAS, CORTES E FIXAÇÕES EM PRÉDIO COM PRUMADA DE DESCIDA DE ESGOTO DENTRO DO BANHEIRO. AF_05/2023	un	1,00	247,79	181,27	429,06	247,79	181,27	429,06	
7.8	100874	PUXADOR PARA PCD, FIXADO NA PORTA - FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO. AF_01/2020	un	1,00	268,21	26,17	294,38	268,21	26,17	294,38	
7.9	100872	BARRA DE APOIO RETA, EM ALUMINIO, COMPRIMENTO 80 CM, FIXADA NA PAREDE - FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO. AF_01/2020	un	1,00	231,03	26,17	257,20	231,03	26,17	257,20	
7.10	COMP 004	ESPELHO CRISTAL, ESPESSURA 4 MM, ADERIDO COM ADESIVO FIXA-ESPELHO, COM MOLDURA DE MADEIRA APARAFUSADA NA PAREDE	m2	5,00	412,07	24,13	436,20	2.060,35	120,65	2.181,00	
8		INSTALAÇÕES ELÉTRICAS, LÓGICA E ILUMINAÇÃO						R\$48.740,89	R\$14.182,68		R\$62.923,57

8.1	101882	QUADRO DE DISTRIBUIÇÃO DE ENERGIA EM CHAPA DE AÇO GALVANIZADO, DE EMBUTIR, COM BARRAMENTO TRIFÁSICO, PARA 30 DISJUNTORES DIN 225A - FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO. AF_10/2020	un	1,00	1.234,64	29,29	1.263,93	1.234,64	29,29	1.263,93	
8.2	104479	COMPOSIÇÃO PARAMÉTRICA DE PONTO ELÉTRICO DE TOMADA DE USO GERAL 2P+T (10A/250V) EM EDIFÍCIO RESIDENCIAL COM ELETRODUTO EMBUTIDO SEM NECESSIDADE DE RASGOS, INCLUSO TOMADA, ELETRODUTO, CABO E QUEBRA. AF_11/2022	un	144,00	79,11	53,61	132,72	11.391,84	7.719,84	19.111,68	
8.3	104480	COMPOSIÇÃO PARAMÉTRICA DE PONTO ELÉTRICO DE TOMADA DE USO ESPECÍFICO 2P+T (20A/250V) EM EDIFÍCIO RESIDENCIAL COM ELETRODUTO EMBUTIDO SEM NECESSIDADE DE RASGOS, INCLUSO TOMADA, ELETRODUTO, CABO E QUEBRA (EXCETO CHUVEIRO). AF_11/2022	un	20,00	88,90	61,85	150,75	1.778,00	1.237,00	3.015,00	
8.4	93653	DISJUNTOR MONOPOLAR TIPO DIN, CORRENTE NOMINAL DE 10A - FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO. AF_10/2020	un	4,00	10,67	1,41	12,08	42,68	5,64	48,32	

8.5	93654	DISJUNTOR MONOPOLAR TIPO DIN, CORRENTE NOMINAL DE 16A - FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO. AF_10/2020	un	10,00	10,88	1,92	12,80	108,80	19,20	128,00	
8.6	93655	DISJUNTOR MONOPOLAR TIPO DIN, CORRENTE NOMINAL DE 20A - FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO. AF_10/2020	un	10,00	11,45	2,69	14,14	114,50	26,90	141,40	
8.7	COMP 005	DISPOSITIVO DPS 1 POLO 20 KA TIPO AC	un	4,00	73,94	2,69	76,63	295,76	10,76	306,52	
8.8	98297	CABO ELETRÔNICO CATEGORIA 6, INSTALADO EM EDIFICAÇÃO INSTITUCIONAL - FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO. AF_11/2019	m	2.000,00	8,65	0,16	8,81	17.300,00	320,00	17.620,00	
8.9	98302	PATCH PANEL 24 PORTAS, CATEGORIA 6 - FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO. AF_11/2019	un	4,00	1.088,61	252,48	1.341,09	4.354,44	1.009,92	5.364,36	
8.10	98307	TOMADA DE REDE RJ45 - FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO. AF_11/2019	un	79,00	42,03	8,38	50,41	3.320,37	662,02	3.982,39	
8.11	COMP 014	RÉGUA DE TOMADA 12 TOMADAS - FORNECIMENTO	un	1,00	74,78	3,18	77,96	74,78	3,18	77,96	
8.12	COMP 013	LUMINÁRIA LED DO TIPO PLAFON QUADRADO DE EMBUTIR 24W E 4000K	un	20,00	38,53	12,59	51,12	770,60	251,80	1.022,40	

8.13	93660	DISJUNTOR BIPOLAR TIPO DIN, CORRENTE NOMINAL DE 10A - FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO. AF_10/2020	un	14,00	55,66	2,85	58,51	779,24	39,90	819,14	
8.14	93661	DISJUNTOR BIPOLAR TIPO DIN, CORRENTE NOMINAL DE 16A - FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO. AF_10/2020	un	3,00	56,08	3,86	59,94	168,24	11,58	179,82	
8.15	93662	DISJUNTOR BIPOLAR TIPO DIN, CORRENTE NOMINAL DE 20A - FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO. AF_10/2020	un	5,00	57,26	5,37	62,63	286,30	26,85	313,15	
8.16	91926	CABO DE COBRE FLEXÍVEL ISOLADO, 2,5 MM², ANTI-CHAMA 450/750 V, PARA CIRCUITOS TERMINAIS - FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO. AF_03/2023	m	1.140,00	3,18	1,18	4,36	3.625,20	1.345,20	4.970,40	
8.17	104477	COMPOSIÇÃO PARAMÉTRICA DE PONTO ELÉTRICO DE ILUMINAÇÃO, COM INTERRUPTOR SIMPLES, EM EDIFÍCIO RESIDENCIAL COM ELETRODUTO EMBUTIDO SEM NECESSIDADE DE RASGOS, INCLUSO TOMADA, ELETRODUTO, CABO E QUEBRA (SEM LUMINÁRIA E LÂMPADA). AF_11/2022	un	20,00	87,15	65,23	152,38	1.743,00	1.304,60	3.047,60	

8.18	COMP 015	PATCH CORD (CABO DE REDE), CATEGORIA 6 (CAT 6) UTP, 23 AWG, 4 PARES, EXTENSAO DE 1,50 M - FORNECIMENTO	un	50,00	27,05	3,18	30,23	1.352,50	159,00	1.511,50	
9		AR-CONDICIONADO						R\$22.445,19	R\$ 9.036,60		R\$31.481,79
9.1	103289	TUBO EM COBRE FLEXÍVEL, DN 1/4", COM ISOLAMENTO, INSTALADO EM FORRO, PARA RAMAL DE ALIMENTAÇÃO DE AR-CONDICIONADO, INCLUSO FIXADOR. AF_11/2021	m	120,00	25,16	3,82	28,98	3.019,20	458,40	3.477,60	
9.2	103291	TUBO EM COBRE FLEXÍVEL, DN 1/2", COM ISOLAMENTO, INSTALADO EM FORRO, PARA RAMAL DE ALIMENTAÇÃO DE AR-CONDICIONADO, INCLUSO FIXADOR. AF_11/2021	m	100,00	51,40	4,30	55,70	5.140,00	430,00	5.570,00	
9.3	103290	TUBO EM COBRE FLEXÍVEL, DN 3/8", COM ISOLAMENTO, INSTALADO EM FORRO, PARA RAMAL DE ALIMENTAÇÃO DE AR-CONDICIONADO, INCLUSO FIXADOR. AF_11/2021	m	70,00	40,25	4,06	44,31	2.817,50	284,20	3.101,70	

9.4	103292	TUBO EM COBRE FLEXÍVEL, DN 5/8", COM ISOLAMENTO, INSTALADO EM FORRO, PARA RAMAL DE ALIMENTAÇÃO DE AR-CONDICIONADO, INCLUSO FIXADOR. AF_11/2021	m	50,00	62,74	4,45	67,19	3.137,00	222,50	3.359,50	
9.5	COMP 007	INSTALAÇÃO AR-CONDICIONADO 9000 BTUS	un	16,00	123,46	98,46	221,92	1.975,36	1.575,36	3.550,72	
9.6	COMP 008	INSTALAÇÃO AR-CONDICIONADO 12000 BTUS	un	2,00	123,46	98,46	221,92	246,92	196,92	443,84	
9.7	COMP 009	INSTALAÇÃO AR-CONDICIONADO 24000 BTUS	un	5,00	166,63	174,18	340,81	833,15	870,90	1.704,05	
9.8	89356	TUBO, PVC, SOLDÁVEL, DN 25MM, INSTALADO EM RAMAL OU SUB-RAMAL DE ÁGUA - FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO. AF_06/2022	m	170,00	10,40	15,18	25,58	1.768,00	2.580,60	4.348,60	
9.9	89362	JOELHO 90 GRAUS, PVC, SOLDÁVEL, DN 25MM, INSTALADO EM RAMAL OU SUB-RAMAL DE ÁGUA - FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO. AF_06/2022	un	74,00	4,30	6,08	10,38	318,20	449,92	768,12	
9.10	89379	LUVA DE CORRER, PVC, SOLDÁVEL, DN 25MM, INSTALADO EM RAMAL OU SUB-RAMAL DE ÁGUA - FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO. AF_12/2014	un	58,00	15,25	4,02	19,27	884,50	233,16	1.117,66	

9.11	89383	ADAPTADOR CURTO COM BOLSA E ROSCA PARA REGISTRO, PVC, SOLDÁVEL, DN 25MM X 3/4, INSTALADO EM RAMAL OU SUB-RAMAL DE ÁGUA - FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO. AF_06/2022	un	28,00	3,42	3,78	7,20	95,76	105,84	201,60	
9.12	COMP 006	VENTOKIT 150 MM	un	4,00	308,24	81,44	389,68	1.232,96	325,76	1.558,72	
9.13	COMP 012	DUTO FLEXÍVEL	un	32,00	30,52	40,72	71,24	976,64	1.303,04	2.279,68	
10		PREVENTIVO CONTRA INCÊNDIO						R\$2.385,43	R\$297,30		R\$2.682,73
10.1	101905	EXTINTOR DE INCÊNDIO PORTÁTIL COM CARGA DE ÁGUA PRESSURIZADA DE 10 L, CLASSE A - FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO. AF_10/2020_PE	un	3,00	181,39	18,21	199,60	544,17	54,63	598,80	
10.2	101908	EXTINTOR DE INCÊNDIO PORTÁTIL COM CARGA DE PQS DE 4 KG, CLASSE BC - FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO. AF_10/2020_PE	un	7,00	175,67	18,21	193,88	1.229,69	127,47	1.357,16	
10.3	97599	LUMINÁRIA DE EMERGÊNCIA, COM 30 LÂMPADAS LED DE 2 W, SEM REATOR - FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO. AF_02/2020	un	16,00	17,97	5,45	23,42	287,52	87,20	374,72	

10.4	COMP 010	PLACA DE SINALIZACAO DE SEGURANCA CONTRA INCENDIO, FOTOLUMINESCENTE, RETANGULAR, *13 X 26* CM, EM PVC *2* MM ANTI-CHAMAS (SIMBOLOS, CORES E PICTOGRAMAS CONFORME NBR 16820) - FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO	un	25,00	10,41	0,80	11,21	260,25	20,00	280,25	
10.5	COMP 011	PLACA DE SINALIZACAO DE SEGURANCA CONTRA INCENDIO, FOTOLUMINESCENTE, QUADRADA, *14 X 14* CM, EM PVC *2* MM ANTI-CHAMAS (SIMBOLOS, CORES E PICTOGRAMAS CONFORME NBR 16820)	un	10,00	6,38	0,80	7,18	63,80	8,00	71,80	

Quadro 07 – Resumo Orçamento Estimativo de Reforma

BDI: 28,35%						
ITEM	DESCRIÇÃO	SEM BDI			TOTAL COM BDI	%
		MATERIAL	MÃO DE OBRA	TOTAL		
1	ADMINISTRAÇÃO LOCAL	R\$ 514,28	R\$ 9.532,91	R\$ 10.047,19	R\$ 12.895,33	8,632%
2	SERVIÇOS PRELIMINARES	R\$ 1.490,15	R\$ 272,10	R\$ 1.762,25	R\$ 2.261,81	1,514%
3	REMOÇÕES E DEMOLIÇÕES	R\$ 39,90	R\$ 544,20	R\$ 555,87	R\$ 713,45	0,478%
4	PAREDES E DIVISÓRIAS	R\$ 268,73	R\$ 43,81	R\$ 312,54	R\$ 401,14	0,000%
5	PORTAS, RODAPÉS E FORROS	R\$ 1.334,32	R\$ 172,50	R\$ 1.506,82	R\$ 1.933,97	0,000%
6	PINTURA	R\$ 9.990,30	R\$ 8.676,44	R\$ 18.666,74	R\$ 23.958,33	0,000%
7	INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS E ACESSÓRIOS	R\$ 6.198,69	R\$ 736,36	R\$ 6.935,05	R\$ 8.900,98	5,959%
8	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS, LÓGICA E ILUMINAÇÃO	R\$ 48.740,89	R\$ 14.182,68	R\$ 62.923,57	R\$ 80.760,94	54,063%
9	AR-CONDICIONADO	R\$ 22.445,19	R\$ 9.036,60	R\$ 31.481,79	R\$ 40.406,15	27,049%
10	PREVENTIVO CONTRA INCÊNDIO	R\$ 2.385,43	R\$ 297,30	R\$ 2.682,73	R\$ 3.443,22	2,305%
TOTAL (R\$) GERAL DA OBRA		R\$ 93.407,88	R\$ 34.602,15	R\$ 116.388,45	R\$ 149.381,87	100,0%
PERCENTAGEM (%)		70,27%	29,73%	100,00%	-	-

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

Compete à Defensoria, acompanhar 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 da Defensoria;

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Não há contratação correlata ou interdependente.

12. MAPA DE RISCOS

1. Fase de Planejamento							
I.D.	Descrição do risco	Possíveis causas	Probabilidade	Impacto	Total	Ações preventiva e de contingência	Responsável
1	Deficiência no ETP	ETP incompleto ou inadequado.	2	3	6	Elaboração completa do ETP Reuniões técnicas, análise de contratações similares.	Diretoria de Engenharia e Arquitetura/Diretoria de Contratações
2	Orçamento inadequado	Orçamento subestimado ou superestimado.	2	3	6	Pesquisa de preços de mercado, considerando todos os custos. Consulta a fornecedores, contratações de outros órgãos e análise de contratos anteriores.	
3	Falta de critérios de aceitação	Critérios mal definidos.	1	2	2	Elaboração de lista de critérios com base em normas técnicas. Consulta a normas técnicas, participação de especialistas e consulta ao mercado	Diretoria de Engenharia e Arquitetura

2. Fase de Seleção do Imóvel e exigências de adequações							
4	Imóvel com vícios ocultos	Imóvel usado ou antigo	1	1	1	Revisão dos requisitos com corpo técnico e jurídico Abertura de prazo para impugnação do edital.	Diretoria de Engenharia e Arquitetura/Diretoria de Contratações
5	Falhas na análise de proposta de locação	Análise incompleta ou inadequada.	2	3	6	Treinamento da equipe, utilização de ferramentas de apoio à decisão. Revisão da análise	
6	Solicitação de reforma incompleta	Orçamento ou memorial descritivo incompleto	2	2	4	Revisão do edital por equipe jurídica, e ampla divulgação Análise e resposta aos recursos tempestivamente.	
7	Atraso no andamento do processo	Falta de documentos ou respostas de setores ou do locatário	2	2	4	Reuniões internas e externas para acompanhamento das diversas etapas ou dificuldades.	Diretoria de Engenharia e Arquitetura/Diretoria de Contratações
8	Irregularidade fiscal do locador	Descumprimento de emissões de notas fiscais, Declarações de rendimentos, falta ou atraso no	1	3	3	Reuniões prévias de alinhamento com o promitente locador para esclarecimentos	Diretoria de Engenharia e Arquitetura/Diretoria de Contratações

		pagamento de tributos, etc.					
9	Dificuldades na realização da pesquisa de preços	Atrasos ou dificuldades na elaboração do laudo de avaliação Dificuldades na realização da pesquisa de preços, gerando menor confiabilidade ao laudo de avaliação e possível distorção do preço do imóvel locado.	1	3	3	Alinhamentos com a prestadora de serviços responsável pela elaboração dos laudos	Diretoria de Engenharia e Arquitetura
3. Fase de Execução Contratual							
10	Atraso na execução	Atraso por parte do contratado nas reformas.	2	3	6	Reuniões periódicas com o contratado, estabelecimento de cronograma detalhado Aplicação de sanções.	Coordenadoria de Fiscalização de Contratos e Convênios/ Diretoria de Engenharia e Arquitetura

11	Qualidade inadequada	Qualidade inferior ao especificado.	2	3	6	Análise cuidadosa para fiel cumprimento as boas regras da Engenharia e a todas as normativas solicitadas nas especificações. Exigência de correção dos serviços, podendo chegar à rescisão contratual	Diretoria de Engenharia e Arquitetura
12	Ocorrência de caso fortuito/força maior que cause danos ao imóvel	Fatos externos: ordem de autoridades, fenômenos naturais e ocorrências políticas	1	2	2	Acompanhamento das ocorrências e das informações veiculadas na imprensa	Coordenadoria de Fiscalização de Contratos e Convênios/ Diretoria de Engenharia e Arquitetura
13	Não cumprimento de prazo para reformas	Má execução dos serviços pelo locador	2	2	4	Revisão dos requisitos com corpo técnico e jurídico Abertura de prazo para impugnação do edital.	Coordenadoria de Fiscalização de Contratos e Convênios/ Diretoria de Engenharia e Arquitetura
14	Não aprovação do projeto de incêndio e atestado do CB	Elaboração de projeto inadequada pelo locador	2	3	6	Acompanhamento pelos técnicos de ambas as partes Revisão do projeto pelas equipes técnicas.	Coordenadoria de Fiscalização de Contratos e Convênios/ Diretoria de Engenharia e Arquitetura

4) Fase de encerramento contratual							
15	Encerramento do contrato antes do fim do prazo de vigência	Desinteresse na continuidade do contrato de ambas as partes	2	3	6	Seguir os termos contratuais	Coordenadoria de Fiscalização de Contratos e Convênios
16	Rescisão do contrato, acarretando interrupção dos serviços prestados.	Descumprimentos contratuais	1	3	3	Elaboração de penalidades para o locador	Coordenadoria de Fiscalização de Contratos e Convênios/Diretoria de Contratações

Lembretes: - possíveis riscos: riscos com os custos da mudança do imóvel; à localização específica cujas características de instalações e de localização do imóvel tornem necessária sua escolha, quando se tratar de inexigibilidade de licitação; a aspectos técnicos, mercadológicos e de gestão que podem interferir na boa execução contratual.

13. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

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

14. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO

Considerando o estudo técnico preliminar (ETP) apresentado, a solução de locação de imóvel para a Defensoria Pública do Estado do Paraná (DPE/PR) em União da Vitória se mostra viável.

O ETP detalha as necessidades da DPE/PR, incluindo o aumento da demanda, do quadro de pessoal e a reestruturação do órgão, justificando a necessidade de um espaço físico adequado para o atendimento ao público. O documento também descreve os requisitos legais, de negócio e técnicos para a contratação, além de apresentar um estudo de mercado detalhado com as opções de imóveis disponíveis para locação e venda.

O programa de necessidades da DPE/PR em União da Vitória prevê um espaço físico de 369,00 m², com 30% de área para circulação, totalizando 479,70 m² de área útil. O imóvel deve estar localizado em um raio de 2 km do Fórum, terminal de ônibus, locais de atendimento público e órgãos como Delegacia da Mulher, Conselho Tutelar, Assistência Social, hospitais e PROCON.

A pesquisa de mercado inicial, feita pela DPE/PR em sites e imobiliárias da região, identificou dentre os imóveis selecionados, dois imóveis com potencial para atender às necessidades da DPE/PR: o imóvel II (quadro 02), com 300,00 m² e valor de locação de R\$ 11.000,00 (R\$ 36,67/m²), e o imóvel IV (quadro 02), com 600,00 m² e valor de locação de R\$ 13.500,00 (R\$ 22,50/m²). Após a visita técnica, o laudo de pesquisa de mercado (Anexo I) classificou o imóvel IV como o mais adequado para a DPE/PR, apesar de necessitar de reformas.

O ETP também apresenta uma estimativa do valor da locação, considerando o levantamento preliminar do preço de mercado e laudos de avaliação de imóveis em conformidade com a NBR 14.653. Com base nos laudos embasados na NBR 14.653, o

limite máximo aceitável de valor de locação seria de R\$ 16.341,27 ao mês e de R\$ 39.968,90 ao mês para uma situação de locação na modalidade *built to suit*.

O ETP também considerou a necessidade de reforma no imóvel e, estimou-se que o custo com as reformas, ficaria aproximadamente R\$ R\$ 149.381,87 (Quadro7) o que em um prazo de 60 meses de locação, representaria um custo ao mês no valor aproximado de R\$ 2.489,69.

Em relação aos impactos ambientais, o ETP destaca a importância da adoção de práticas de gestão sustentável e responsabilidade ambiental, tanto por parte dos proprietários quanto dos inquilinos, para minimizar o consumo de recursos naturais, a geração de resíduos e a poluição.

Conclui-se que a locação do imóvel IV, com 600,00 m², é a solução mais adequada para a DPE/PR em União da Vitória, considerando o parecer das necessidades do órgão, a localização, as condições do imóvel, a análise mercadológica, a necessidade de reforma e seus custos. O valor de locação deve ser negociado com o proprietário, respeitando o limite máximo aceitável de R\$ 39.968,90 ao mês, de acordo com a Resolução DPG 375/2023-Anexo XIV que rege as contratações *built to suit* e o contrato deve prever a realização das reformas necessárias para adequar o imóvel às necessidades da DPE/PR. Todavia, tendo em vista a estimativa de custos mensais de adequações apresentadas acima, de R\$ 2.489,69 , bem como no valor ofertado inicialmente pelo proprietário que é de R\$ 13.500,00, **o valor mensal da locação não deverá ultrapassar R\$ 15.989,69.**

15. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

A descrição completa da solução será apresentada, neste documento, mediante Descrição da Solução, em Anexo II.

BRIAM LORRANN
BELARMINO DA
SILVA:00806142219

Assinado de forma digital por
BRIAM LORRANN BELARMINO DA
SILVA:00806142219
Dados: 2025.03.13 08:59:28 -03'00'

BRIAM LORRANN BELARMINO DA SILVA
Arquiteto – Coordenador de Edificações e Ocupações
Diretoria de Engenharia e Arquitetura

JULIANO
GESSELE:00720486971

Assinado de forma digital por
JULIANO GESSELE:00720486971
Dados: 2025.03.13 11:38:21 -03'00'

JULIANO GESSELE
Engenheiro Civil - Coordenador de Projetos e Obras
Diretoria de Engenharia e Arquitetura

Estudo Técnico Preliminar (ETP) aprovado nos termos do inciso I do art. 3º da
Resolução DPG n.º 522, de 3 de outubro de 2024.

FERNANDO HENRIQUE
RODRIGUES
LOBO:03388540969

Assinado de forma digital por
FERNANDO HENRIQUE
RODRIGUES LOBO:03388540969
Dados: 2025.03.13 09:18:31 -03'00'

FERNANDO HENRIQUE RODRIGUES LOBO
Arquiteto e Urbanista - Diretor DEA
Diretoria de Engenharia e Arquitetura

ANEXO I – LAUDO DE PESQUISA DE MERCADO

1. OBJETIVO

O presente laudo tem como objetivo relatar as condições dos imóveis ofertados e que foram visitados na cidade de União da Vitória no dia 30/02/2025, com a finalidade de realizar avaliação geral dos imóveis pretendidos para locação para acomodar as instalações da Defensoria Pública do Estado do Paraná -DPE/PR na cidade. Os principais aspectos analisados neste documento são: estrutura, instalações elétricas e de lógica, Climatização, Acessibilidade, equipamentos de prevenção e combate a incêndio e pânico, além da localização do imóvel.

2. IMÓVEIS OFERTADOS

Os imóveis ofertados no município e passíveis de ocupação foram os mesmos elencados abaixo:

IMÓVEL	LINK	ENDEREÇO	ÁREA (m2)
I	https://www.adconimoveis.com.br/imovel/sala-comercial-centro-uniao-da-vitoria-locacao-rs-8500?id=14400&ref=00092.002	Rua Carlos Cavalcante, 232 – Centro, União da Vitória	241,93
II	N/A	Rua Costa Carvalho nº 495 – Centro, União da Vitória - PR	300,00
III	Comercial para aluguel em União da Vitória / PR, Centro, área total 190,00 (maisimoveismaceio.com.br)	Rua Paraná, 477 – Centro, União da Vitória-PR	190,00
IV	N/A	Rua Cruz Machado esq. com a Av. Manoel Ribas, 332 – Centro, União da Vitória – PR	600,00

3. IMÓVEIS VISITADOS

Como critério para definição de quais imóveis seriam visitados, fora feita uma análise pré-eliminatória, tendo como critério a área ofertada pelo imóvel e o valor do metro quadrado do mesmo. Aqueles com área muito inferior ao programa de necessidades e com o valor ofertado do metro quadrado muito acima dos demais foram descartados da visita, assim os imóveis visitados dos listados no item anterior foram os imóveis II e IV, de 300,00 m² e 600,00 m² respectivamente.

3.1. IMÓVEL II

3.1.1. Localização e situação

Localizado na rua Costa Carvalho, nº 495, Centro de União da Vitória-PR, o imóvel está situado em uma região bem abastecida de equipamentos urbanos, com fácil acesso a transporte público, em um raio de distância a pouco mais de 500 metros do Fórum da cidade e aproximadamente 1,10 quilômetros do terminal de ônibus.

O imóvel atualmente é ocupado parcialmente pela Defensoria Pública do Estado do Paraná, de acordo com o Contrato emergencial de nº 053/2024.

3.1.2. Características físicas

A edificação, que é do tipo comercial, possui 2 (dois) pavimentos, sendo térreo mais primeiro andar, onde somente o primeiro andar foi ofertado, portanto objeto desta análise.

O pavimento é constituído por construção convencional em alvenaria, paredes com pintura padrão acrílica, piso e rodapés cerâmicos e forro em gesso acartonado.

Possui aproximadamente 300 metros quadrados de área, divididos em 11 ambientes.

Possui 4 banheiros.

Não possui vaga de garagem para veículo oficial.

3.1.3. Acessibilidade

O espaço disponibilizado para aluguel é no pavimento superior e o imóvel conta com escada de acesso e plataforma elevatória para pessoas com deficiência (PCD) ou mobilidade reduzida.

Não possuí banheiros adaptados para pessoas com deficiência.

Não possui desníveis internos.

3.1.4. Climatização e conforto térmico

Das suas 11 (onze) salas, apenas 4 (quatro) delas contam com climatização, instalada na época pela prefeitura do município sendo os equipamentos fornecidos pela Defensoria.

Em detrimento das repartições internas da edificação e seu projeto original, grande parte de sua área está enclausurada, dificultando a circulação e renovação natural do ar. Outro agravante, é o tipo de intervenção realizada na fachada do prédio, o qual apresenta um grande painel metálico de Aço Corten, material esse que absorve demasiadamente a radiação solar e constantemente transfere calor para o interior do imóvel.

3.1.5. Sistema de prevenção e combate a incêndio

O pavimento não conta com sistema de hidrantes ou outro método de combate ao incêndio.

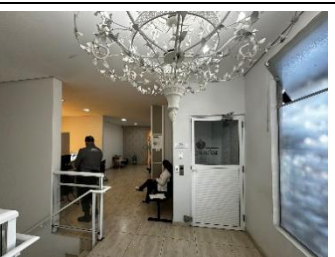
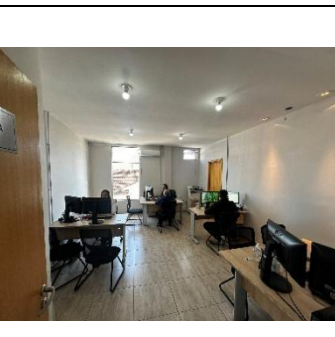
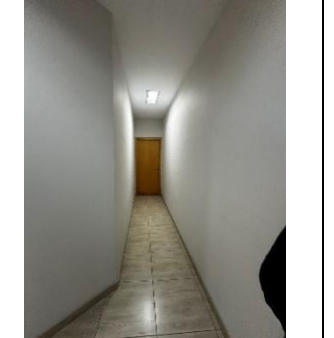
3.1.6. Infraestrutura geral de elétrica e rede lógica

Em 4 (quatro) das salas do pavimento foi realizada uma readequação, na época pela prefeitura do município, para disponibilizar tomadas elétricas e rede lógica para atender alguns postos de trabalho, mas no geral a infraestrutura elétrica e lógica de todo o pavimento carece de uma readequação e modernização, assim como a infraestrutura de iluminação dos ambientes

3.1.7. Proposta de locação

O presente imóvel é ofertado para locação por R\$ 11.000,00 (onze mil reais), tendo área de 300,00 m², resultando em um valor de R\$36,67/m², **nesse valor não estão contemplados custos com possíveis adequações**, no entanto a proprietária se mostra disposta a negociar e efetuar reformas em caso de andamento nas negociações.

3.1.8. Levantamento fotográfico

		
Fachada	Vista superior escada que dá acesso ao pavimento	Vista recepção e plataforma elevatória
		
Recepção	Banheiro	Sala com postos de trabalho
		
Sala desocupada	Corredor interno	Sala desocupada

3.2. IMÓVEL IV

3.2.1. Localização e situação

Localizado na Rua Cruz Machado esq. com a Av. Interventor Manoel Ribas, 332, Centro, União da Vitória. O imóvel está situado em uma região comercial e bem abastecida de equipamentos urbanos, com fácil acesso a transporte público, em um raio de distância a pouco mais de 200 metros do Fórum da cidade e aproximadamente 621 metros do terminal de ônibus.

O imóvel atualmente encontra-se desocupado.

3.2.2. Características físicas

A edificação, que é do tipo comercial, possui 2 (dois) pavimentos, sendo térreo mais primeiro andar, onde somente o primeiro andar foi ofertado, portanto objeto desta análise.

O pavimento é constituído por construção convencional em alvenaria em suas extremidades e divisões internas em *drywall*, paredes com pintura padrão acrílica, piso cerâmico, rodapés mistos de poliestireno e cerâmicos e forro em gesso acartonado.

Possui aproximadamente 600 metros quadrados de área, divididos em 24 ambientes.

Possui 8 (oito) banheiros no total, sendo 4 (quatro) deles em salas individuais.

Não possui vaga de garagem para veículo oficial.

3.2.3. Acessibilidade

O espaço disponibilizado para aluguel é no pavimento superior e o imóvel conta com escada de acesso e elevador para pessoas com deficiência (PCD) ou mobilidade reduzida.

Possui 01 (um) banheiro adaptado para pessoas com deficiência.

Não possui desníveis internos que prejudiquem a circulação entre os ambientes

3.2.4. Climatização e conforto térmico

As salas não possuem equipamentos de ar-condicionado instalados, porém em sua maioria já possui infraestrutura prévia para instalação de máquinas de climatização.

O projeto original dos espaços e a disposição dos ambientes propiciam ventilação cruzada, o que garante uma boa circulação de ar das salas e conforto térmico, tendo pouca área enclausurada sem ventilação.

3.2.5. Sistema de prevenção e combate a incêndio

O imóvel conta com sistema de hidrantes para combate e prevenção ao incêndio bem como alguns equipamentos (extintores) distribuídos pelo espaço.

3.2.6. Infraestrutura geral de elétrica e rede lógica

A infraestrutura elétrica é relativamente nova, tendo circuitos bem divididos e dimensionados, carecendo apenas de algumas readequações para fornecimento de mais pontos.

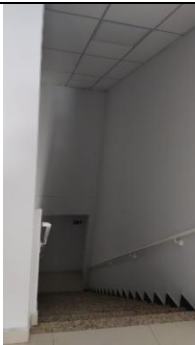
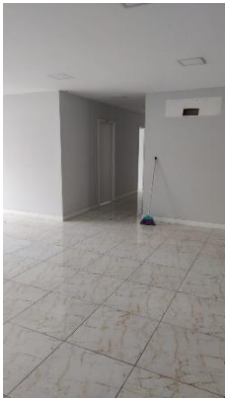
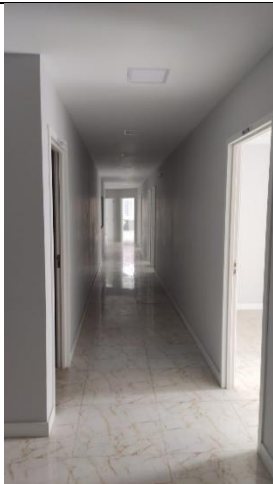
A iluminação em suma atende à demanda sem a necessidade de grandes intervenções.

A disposição de pontos de rede é boa, mas carece de adequação com ampliação dos mesmos.

3.2.7. Proposta de locação

O presente imóvel é ofertado para locação por R\$ 13.500,00 (treze mil e quinhentos reais), tendo área de 600,00 m², resultando em um valor de R\$22,50/m², **nesse valor não estão contemplados custos com possíveis adequações**, no entanto o proprietário se mostra disposto a negociar e efetuar reformas em caso de andamento das negociações.

3.2.8. Levantamento fotográfico

		
Fachada	Vista superior escada que dá acesso ao pavimento	Vista entrada e plataforma elevatória
		
Recepção	Padrão dos Banheiro	Padrão das salas para postos de trabalho/reunião
		
Padrão de sala para gabinete com banheiro privativo	Banheiro PCD	Corredor interno

3.3. Quadro comparativo dos imóveis

QUADRO 01 – Comparativo de Quesitos

Quesitos Avaliados									
Imóvel	Área	Estrutura	Instalações Elétricas, Lógicas e iluminação	Climatização	Acessibilidade	Prevenção e Combate a Incêndio-PCI	Localização	Necessidade de Reforma	Complexidade e Grau de Intervenção da Reforma
II	NÃO ATENDE	BOM	REGULAR	RUIM	REGULAR	REGULAR	BOM	SIM	ALTO
IV	ATENDE	BOM	BOM	RUIM	BOM	RUIM	BOM	SIM	MÉDIO

ANEXO II – DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

1. OBJETO

1.1. Locação de imóvel para sediar a Defensoria Pública do Estado do Paraná (DPE/PR) no município de União da Vitória/PR.

2. OBJETIVOS

2.1. A presente contratação tem por objetivo locar imóvel na cidade de União da Vitória/PR que atenda ao programa de necessidades (Quadro 1) a fim de se promover a instalação de sede da DPE/PR no referido município.

QUADRO 1

QUADRO ESTIMATIVO DE ÁREAS	
Ambiente	Área (m²)
Recepção	72,27m²
Almoxarifado	10,00
5 Gabinetes para defensor	5 x 15,00 = 75,00
Conciliação	15,70
Salas de atendimento	111,66
Atendimentos reservado	20,24
Sala de reuniões	30,55
Atendimento inicial	36,56
Sala para terceirizados	13,64
Copa/refeitório	21,69
Área de serviço	7,00
Banheiro PNE com fraldário	4,11
Banheiros masculino	1,81
Banheiros feminino	1,81
Banheiros Unisex	2,10
TOTAL	424,54
TOTAL + ÁREAS DE CIRCULAÇÃO	551,00

2.1.1. Com base no quadro acima, estimasse que o imóvel tenha no mínimo 551,00m².

3. JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

3.1. A Defensoria Pública do Estado do Paraná, em virtude do (i) aumento da demanda, (ii) aumento do quantitativo de pessoal, (iii) da reestruturação do órgão, (iv) da melhoria na prestação dos serviços à população, (v) da melhoria da estrutura, (vi) do fornecimento de melhores condições de trabalho aos membros, servidores e estagiários e (vii) do término da vigência do contrato emergencial do local atualmente ocupado, necessita de novo espaço físico adequado para acomodar as instalações da DPE/PR no município de União da Vitória.

4. FORMA DA CONTRATAÇÃO

4.1. **Classificação do Objeto:** serviço comum de engenharia.

4.2. **Regime de Execução:** empreitada por preço unitário.

4.3. **Critério de julgamento:** o critério de julgamento será o menor preço.

5. PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

5.1. A presente contratação está em conformidade com o Plano de Contratações Anual, PCA/2024, sob o número de identificação 062/2024.

6. VALOR ESTIMADO DA CONTRATAÇÃO

6.1. O valor máximo estimado para a contratação, conforme Estudo Técnico Preliminar, é de R\$ R\$ 16.341,27 (Dezessete mil, trezentos e quarenta e um reais e vinte e sete centavos).

7. DA VIGÊNCIA

7.1. Tendo em vista que o objeto desta contratação tratar-se de serviço de natureza continuada, sugere-se 60 (sessenta) meses como prazo de vigência da contratação,

8. DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA

8.1. Os documentos e projetos listados na sequência serão fornecidos ao locador em formato digital, PDF ou dwg.

8.2. Serão fornecidos os seguintes documentos e projetos:

- 8.2.1. Anteprojeto Arquitetônico;
- 8.2.2. Anteprojeto Elétrico e Lógico;
- 8.2.3. Anteprojeto Luminotécnico;
- 8.2.4. Anteprojeto Climatização e Ventilação Mecânica;
- 8.2.5. Memorial Descritivo de Reforma;

9. LEGISLAÇÃO, NORMAS E REGULAMENTOS

- 9.1.1. Lei Federal 14.133/2021 – Lei de licitações e contratos da Administração Pública;
- 9.1.2. Lei Federal 8.245/1991 – Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes;
- 9.1.3. Lei Estadual 15.608/2007 – Estabelece normas sobre licitações, contratos administrativos e convênios no âmbito dos Poderes do Estado do Paraná;
- 9.1.4. Lei Federal 8.078/1990 – Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências;
- 9.1.5. Norma de Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos – NBR 9050;
- 9.1.6. Norma de sistema de água fria e água quente – Projeto, execução, operação, e manutenção – NBR 5626;
- 9.1.7. Norma de Instalações elétricas de baixa tensão – NBR 5410 e NR-10;
- 9.1.8. NBR ISO 8995 – Iluminação de Escritórios e NR-17;

- 9.1.9. Proteção contra descargas atmosféricas – NBR 5419;
- 9.1.10. Norma de instalação de ar-condicionado – Split e Compacto - NBR 16655-1; 16655-2; 16655-3;
- 9.1.11. Instalações de ar-condicionado – Sistemas Centrais e unitários – NBR 16401-1; 16401-2; 16401-3;
- 9.1.12. Código de Segurança Contra Incêndio e Pânico – CSCIP, Normas de Procedimentos Administrativos – NPA e Normas de Procedimentos Técnicos – NPT;
- 9.1.13. Lei 12.305/2010 – Institui a Política Nacional de Resíduos Sólidos;
- 9.1.14. Lei 10.406/2002 – Código Civil

10. DISPOSIÇÕES GERAIS

10.1. A edificação deverá comportar a sede da Defensoria Pública do Estado do Paraná em União da Vitória;

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

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

10.3. A edificação deve contar com:

- (i) 1 (uma) sala de telecomunicações para servidor (*rack*) com área mínima de 7 m²;
- (ii) 1 (um) almoxarifado com área mínima de 7 m²;
- (iii) 5 (cinco) gabinetes com área mínima de 12m² cada;
- (iv) 1 (uma) recepção para atendimento inicial com área mínima de 40m²;

- (v) 1 (uma) sala de atendimento para 20 (vinte) postos de trabalho com área mínima de 140m²;
 - a) Poderá ser dividida em salas que totalizem a área estimada e o número de postos.
- (vi) 2 (duas) salas de atendimento reservado com área mínima de 8 m² cada (se *drywall*, necessário isolamento acústico);
- (vii) 1 (uma) sala de reunião para 8 (oito) pessoas, com área mínima de 15 m²;
- (viii) 1 (uma) sala de terceirizados com área mínima de 7 m²;
- (ix) 1 (uma) copa/refeitório com área mínima de 10m²;
- (x) 1 (um) ambiente para fraldário com área mínima de 5m²;
 - a. Deve possuir pia para banho e bancada para troca de fraldas.
 - b. Em caso de limitação de espaço físico o fraldário poderá ser alocado em ambiente propício a ser definido em projeto pela equipe técnica da DPE/PR, adotando-se como solução a utilização de trocador de fraldas de parede.
- (xi) 1 (uma) área de serviço com área mínima de 5 m²;
 - a) Deve possuir tanque.
- (xii) No mínimo, 1 (um) banheiro PNE com área mínima de 3,40m²;
- (xiii) No mínimo, 1 (dois) banheiros femininos com área mínima de 1,80m² cada;
- (xiv) No mínimo, 1 (dois) banheiros masculinos com área mínima de 1,80m² cada;

11. DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS

11.1. 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 ou parede convencional 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;

11.2. 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. 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 com deficiência ou com mobilidade reduzida;
- II. 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
- III. 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 com deficiência ou com mobilidade reduzida.

11.3. O imóvel deverá, preferencialmente, ter projeto arquitetônico atualizado, a ser fornecido em arquivo editável com extensão .dwg à Coordenadoria de Edificações e Ocupações da DPE/PR.

11.4. 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/PR¹.

11.4.1. 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;

11.5. 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.

11.6. Devem ser dispostos na sala de atendimento com 20 (vinte) postos de trabalho, no mínimo, 3 (três) pontos elétricos e 3 (três) pontos lógicos de uso exclusivo para impressora, com consumo de até 1kVA e 127V, devem estar separados em circuitos exclusivos.

11.7. 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;

11.8. 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, com altura de 1,5 m.

¹ Ressalta-se que além da licença do Corpo de Bombeiros, deve-se consultar a prefeitura sobre licenças de funcionamento e ambiental. Caso necessárias deverão ser providenciadas pelo promitente locador.

Deverá 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.

11.9. 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.

11.10. Deverão ser fornecidos os *path cords* para conexão dos equipamentos aos pontos de lógica na totalidade do número de postos de trabalho.

11.11. Em caso de necessidade de instalação de pontos elétricos e lógicos em mobiliários, deverá ser providenciado a completa estruturação dessa infraestrutura no mobiliário.

11.11.1. A DPE/PR irá em momento oportuno e mediante alinhado entre locador e locatário, providenciar a entrega e montagem do mobiliário no local para que as instalações mencionadas acima sejam executadas.

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

11.13. 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;

11.14. 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 União da Vitória, assim como da Norma de acessibilidade, NBR 9050;

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

11.16. 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;

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

11.18. 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;

11.19. O imóvel deverá contar com os seguintes equipamentos de ar-condicionado, conforme anteprojeto referencial:

- 5 unidades de 24.000 BTU/h
- 2 unidades de 12.000 BTU/h
- 17 unidades de 9.000 BTU/h

11.20. A potência frigorígena total instalada será de 24,75 TR (Toneladas de Refrigeração).

11.21. Todos os equipamentos deverão possuir alimentação elétrica independente e circuitos exclusivos, seguindo a NBR 5410.

11.22. As unidades evaporadoras deverão ser fixadas em locais estratégicos, garantindo distribuição uniforme do ar.

11.23. As condensadoras deverão ser instaladas em locais ventilados, respeitando os afastamentos mínimos para dissipação térmica adequada e facilidade de manutenção.

11.24. Os drenos da condensadora deverão ser conduzidos para locais apropriados, evitando gotejamento indesejado em áreas de circulação ou trabalho.

11.25. Serão instalados 4 renovadores de ar, conforme anteprojeto, com capacidade para renovação mínima de 7,09 L/s por unidade, proporcionando uma vazão volumétrica total de 25,53 m³/h.

11.26. O sistema de ventilação mecânica será complementado com um exaustor tipo "Ventokit", com bitola de 100 mm, equipado com sensor de presença para ativação automática, otimizando a renovação de ar conforme a necessidade.

11.27. Para ambientes sem janelas, deverá ser previsto um Sistema de Renovação de Ar utilizando ventilação mecânica com exaustor tipo "Ventokit".

11.28. O sistema de renovação de ar deverá atender ao mínimo requerido. Caso o imóvel não permita essa configuração, soluções alternativas deverão ser justificadas

mediante projeto específico elaborado por Engenheiro Mecânico, conforme Resolução CONFEA nº 218/1973 - Artº 12º.

11.29. A instalação de dutos e exaustores deverá ser realizada de forma a minimizar ruídos e garantir a eficiência da renovação do ar.

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

11.31. 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.

12. REFORMA

12.1. A completa execução da reforma do imóvel fica sob responsabilidade do locador, tendo este, a obrigação de entregar o imóvel apto à imediata ocupação pela DPE/PR e atendendo integralmente e simultaneamente o que se pede no conjunto de documento listados abaixo:

12.1.1. **Termo de Referência;**

12.1.2. **Anteprojetos arquitetônicos, elétrico e lógicos, luminotécnico e de climatização e Ventilação Mecânica;**

12.1.3. **Memorial descritivo (Apêndice I).**

12.2. O locador deverá apresentar à DPE/PR, antes do início das reformas, um cronograma de execução das atividades.

12.3. O prazo de execução para a reforma é de **30 (trinta) dias úteis**, com previsão de prorrogação, por igual período, a contar da assinatura do contrato de locação.

12.4. **Caso haja necessidade de prorrogação do prazo, o locador deverá encaminhar um e-mail (engenharia@defensoria.pr.def.br) à Diretoria de Engenharia da DPE/PR solicitando a dilação do prazo, antes do vencimento do prazo inicial, e apresentar as justificativas pertinentes. As justificativas serão analisadas pela DPE/PR.**

12.5. O controle de execução, fiscalização e aceite dos serviços será realizado por equipe da DPE/PR por intermédio de seus técnicos e/ou profissionais designados para tal finalidade.

12.6. É responsabilidade da fiscalização exigir o cumprimento de todos os itens citados neste documento.

12.7. A presença da fiscalização para eventual acompanhamento do serviço não diminuirá a responsabilidade técnica e legal da contratada e do locador, com relação às soluções adotadas e execução dos serviços.

12.8. Em caso de problemas recorrentes, já sinalizados anteriormente, serão aplicadas as penalidades cabíveis.

13. RECEBIMENTO

13.1. **Recebimento Provisório:** O imóvel será recebido 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.

13.2. **Recebimento Definitivo:** O imóvel será recebido no prazo de até **30 (trinta) dias, contados do recebimento provisório,** por servidor ou comissão designada pela autoridade competente, mediante termo que comprove o atendimento das exigências contratuais;

13.3. 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.

14. GARANTIA DE REFORMA

14.1. A garantia dos serviços de reforma prestados pelo contratado do Locador deverá estar em conformidade com o artigo 618 da Lei nº 10.406/2002 – Código Civil,

que responsabiliza o empreiteiro pela solidez e segurança da reforma, bem como pela qualidade dos materiais utilizados durante o **prazo de 5 (cinco) anos**.

14.2. Essa garantia abrange a correção de vícios e defeitos que se manifestarem após a entrega da reforma, incluindo:

14.2.1. Vícios de execução: falhas na mão de obra que comprometam a funcionalidade, durabilidade ou estética dos serviços, como falhas no assentamento de revestimentos, pintura inadequada, instalações elétricas ou hidráulicas com defeitos.

14.2.2. Vícios de materiais: defeitos nos materiais utilizados na reforma, por exemplo, azulejos trincados, torneiras com vazamento, fios e canos com problemas.

14.2.3. Vícios ocultos: defeitos que não eram aparentes no momento da entrega da reforma, mas que se manifestem posteriormente, como infiltrações, rachaduras estruturais ou problemas na impermeabilização.

14.3. É importante destacar que a garantia não se aplica a danos causados por:

14.3.1. Uso inadequado do imóvel ou falta de manutenção por parte do locatário, como sobrecarga nas instalações elétricas, falta de limpeza de calhas e ralos.

14.3.2. Intervenções de terceiros não autorizados pelo locador, como modificações na estrutura ou nas instalações realizadas por outros profissionais.

14.3.3. Desastres naturais ou eventos fortuitos, como incêndios, inundações ou terremotos.

14.3.4. Desgaste natural dos materiais, como o desbotamento da pintura pela ação do tempo.

14.4. Ao longo do período de garantia o locador deverá se responsabilizar por:

-
- 14.4.1. Realizar os reparos ou substituições necessários para corrigir os vícios e defeitos cobertos pela garantia, sem custos adicionais.
- 14.4.2. Utilizar materiais de qualidade equivalente ou superior aos originais e mão de obra qualificada nos reparos ou substituições.
- 14.4.3. Cumprir os prazos estabelecidos para o atendimento da garantia, de forma a minimizar o transtorno para o locatário.

BRIAM LORRANN
BELARMINO DA
SILVA:00806142219

Assinado de forma digital por
BRIAM LORRANN BELARMINO DA
SILVA:00806142219
Dados: 2025.03.13 08:59:46 -03'00'

BRIAM LORRANN BELARMINO DA SILVA
Arquiteto – Coordenador de Edificações e Ocupações
Diretoria de Engenharia e Arquitetura

JULIANO
GESSELE:007204869
71

Assinado de forma digital por
JULIANO GESSELE:00720486971
Dados: 2025.03.13 11:39:24
-03'00'

JULIANO GESSELE
Engenheiro Civil- Coordenador de Projetos e Obras
Diretoria de Engenharia e Arquitetura

APÊNDICE I – MEMORIAL DESCRITIVO DE REFORMA

1. INTRODUÇÃO

1.1. Objetivo

Este memorial descritivo possui o objetivo de descrever as atividades/serviços de construção civil para reforma e adequação de imóvel para sediar a unidade da Defensoria Pública do Paraná, no município de União da Vitória, para oferecer as características e condições necessárias ao desenvolvimento da atividade-fim da DPE/PR, localizada a Rua , - União da Vitória/Pr (Figura 01).



FIGURA 01: FOTO AÉREA DO IMÓVEL

Fonte: Google 2023.

Coordenada Geográficas -26.229906187610354, -51.08735748050369
(GOOGLE,2025).

b. Considerações Gerais

Ressalta-se que as intervenções a serem realizadas na edificação são referentes as

adequações necessárias para o pleno funcionamento e revitalização do imóvel, considerando seguintes etapas de construção: readequação de espaços para receber as salas de atendimento reservado, salas de conciliação, gabinetes, circulação, instalações sanitárias e instalações especiais (elétricas, luminotécnico, ar-condicionado, hidráulica) e pintura, conforme detalhes a seguir e a valores aferidos pelo locador.

O estudo preliminar e anteprojeto foram discutidos elaborados e revisados pelas equipes técnicas das partes e passa a fazer parte do Contrato de Locação.

A edificação originalmente tinha uso residencial/comercial apresentando grau de depreciação leve, mínimo, compatível com a futura utilização.

A obra deve ser executada conforme o cronograma físico a ser apresentado à DPE/PR, antes do início das reformas, devendo o locador ou a empresa contratada definir um planejamento dos serviços a serem executados, com tempo exequível para cada etapa construtiva e permitir o acompanhamento pelos técnicos da Diretoria de Engenharia e Arquitetura (DEA) da DPE/PR.

O locador tem a obrigação de respeitar todas as normas de segurança e legislação vigente no decorrer da execução dos projetos; assegurando o bem-estar dos funcionários, subcontratados, visitantes e transeuntes nas imediações da obra.

As boas práticas da engenharia bem como as normas técnicas e legislações pertinentes devem ser respeitadas e atendidas.

A execução dos serviços deverá obedecer rigorosamente em todos os pormenores, aos seguintes itens:

Termo de referência, anteprojetos arquitetônico, elétrico, lógico, luminotécnico, climatização e ventilação mecânica, bem como recomendações da equipe técnica da DPE/PR, especificações e demais documentos integrantes dos elementos técnicos fornecidos;

Sempre a favor da segurança e sem prejuízo ao disposto neste Memorial, deverão ser devidamente seguidos os procedimentos de instalação e execução dos serviços.

Todas as imperfeições verificadas nos serviços, bem como discrepâncias dos mesmos em relação às especificações, deverão ser corrigidas, antes do prosseguimento dos trabalhos.

Todos os materiais a serem utilizados deverão obedecer às especificações dos croquis e deste memorial, caso exista impossibilidade da aquisição do material determinado pelo projeto, os técnicos da DPE/PR deverão ser informados formalmente a fim de se viabilizar uma solução. O material substituto deve ter sua equivalência comprovada e ter as mesmas características de qualidade, resistência, estética e preço.

Recomenda-se que o locador efetue o controle tecnológico dos elementos utilizados na obra, quando for o caso; ainda, até o recebimento definitivo da obra ou serviço, o locador deverá atender e fornecer toda a assistência técnica necessária à solução das imperfeições detectadas no recebimento ou entrega final, bem como as surgidas neste período, independente de sua responsabilidade civil. O locador também deve respeitar o código de defesa do consumidor, e os técnicos da DPE/PR, até o término de vigência da etapa de readequação ou reforma, conforme o cronograma apresentado e aprovado pelas partes.

2. SERVIÇOS PRELIMINARES e ADMINISTRAÇÃO LOCAL

O Locador é responsável por todos os serviços relativos às etapas de serviços e preliminares e administração local.

3. REMOÇÕES E DEMOLIÇÕES

As eventuais demolições e retiradas, deverão ser cuidadosas, verificando as interferências com os demais ambientes existentes para que não haja alteração ou dano aos mesmos, fato que será acompanhado entre as equipes técnicas, para evitar futuras não conformidades com o contrato de locação.

Fica acordado a necessidade de remoção da parede existente na futura sala de reunião, e abertura em parede entre as futuras salas de refeitório e copa, permitindo o acesso à copa e banheiros conforme anteprojeto e anotação existente.

Deverá ser feita a remoção de rodapé, caso exista, nessas paredes removidas e nos demais locais indicados em anteprojeto.

Nos locais indicados para fechamento de portas deverá ocorrer a remoção de toda a estrutura dessas portas (caixilho, folhas, dobradiças e fechaduras).

Recomenda-se o devido cuidado para a remoção de chapas e perfis de drywall, remoção de rodapé cerâmico, forro de gesso e portas.

4. PAREDES DIVISÓRIAS

Fica estabelecido que as paredes divisórias serão executadas em sistemas de chapa *drywall*, de uso interno, com duas faces simples e estrutura metálica e guias simples seguindo as indicações de colocação apresentadas no anteprojeto.

Deverá ser realizada a instalação de isolamento com lã de rocha em paredes *drywall*, com especificação (densidade 32kg/m³; espessura 50mm)

Estão contemplados neste item as paredes para fechamento dos locais indicados no anteprojeto e as paredes para construção de um novo banheiro em local indicado.

5. PORTAS, RODAPÉS E FORROS

Fica estabelecido que serão instaladas portas, rodapés e feitos trabalhos/ajustes no forro seguindo as indicações de colocação apresentadas no anteprojeto.

Para este item ficou estabelecido que os rodapés serão em poliestireno, com altura de 5 cm ou acompanharão o padrão dos já existentes na edificação.

As portas deverão ser instaladas com conjunto pronto, contemplando porta, caixilho, alizar, dobradiças, fechadura de embutir completa com acabamento cromado.

Para o forro fica estabelecido por este memorial e anteprojeto, que deverá ser realizado em forro de placas de gesso, mantendo o padrão da edificação, para armários comerciais.

O forro deverá ser entregue livre de qualquer fissura, trinca, abertura. Caso ocorra

o remanejamento de luminárias, abertura de janelas de inspeção para instalações elétricas ou de ar-condicionado, deverá ser previsto a abertura dos pontos nos locais necessários, bem como ser previsto o fechamentos desses pontos ou outros que por ventura existam.

6. PINTURA

A pintura deverá ser na cor (branca), com pintura látex acrílica premium, duas demãos, em teto, sobre emassamento, com massa látex, uma demão e lixamento; e na cor (branca), com pintura látex acrílica premium, duas demãos, em paredes, sobre emassamento, com massa látex, uma demão e lixamento.

Sugere-se que todas as superfícies a pintar estejam firmes, secas, limpas, sem poeira, gordura, sabão ou mofo, ferrugem, retocadas se necessário, e convenientemente preparadas para receber o tipo de pintura a elas destinado. É importante que a eliminação da poeira seja completa, tomando-se precauções especiais contra o levantamento de pó durante os trabalhos, até que as tintas sequem inteiramente.

A recomendação é que a pintura seja executada de cima para baixo e deverá ser evitado escorrimentos ou salpicos, que caso não puderem ser evitados deverão ser removidos enquanto a tinta estiver fresca, empregando-se o removedor adequado.

Toda a superfície pintada deverá apresentar, depois de pronta uniformidade quanto à cor, textura, tonalidade e brilho (fosco, semi-fosco, e brilhante).

No emprego de tintas já preparadas serão obedecidas as instruções dos fabricantes, sendo vedada a adição de qualquer produto estranho às especificações das mesmas e às recomendações dos fabricantes.

Todas as paredes e forros da edificação deverão receber pintura nova.

7. INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS E ACESSÓRIOS

Os serviços de instalações hidrossanitárias deverão contemplar a construção de mais uma unidade de banheiro e uma copa em local indicado no anteprojeto.

As instalações deverão contemplar para o novo banheiro:

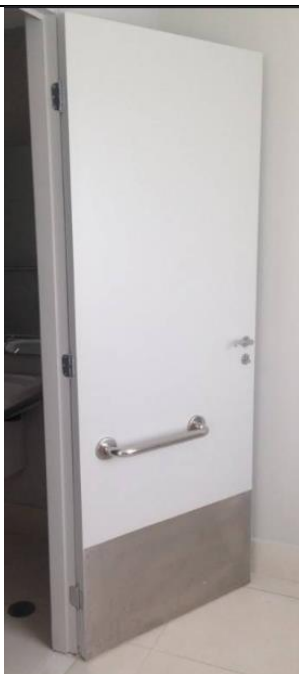
- vaso sanitário sifonado com caixa acoplada louça branca - padrão médio, incluso engate flexível em metal cromado e demais itens para a sua completa instalação;
- assento sanitário convencional - fornecimento e instalação;
- Pia incluso bancada e cuba ou lavatório com coluna , válvula, sifão e engate flexível 40 cm em metal cromado e aparelho misturador de mesa, padrão médio - fornecimento e instalação;

As instalações deverão contemplar para a copa:

- bancada granito cinza 150 x 60 cm, com cuba de embutir de aço, válvula americana em metal, sifão flexível em pvc, engate flexível 30 cm, torneira cromada longa, de parede ou de mesa, 1/2” ou 3/4”, p/ cozinha, padrão popular - fornecimento e instalação;
- bancada de granito cinza polido, de 0,50 x 0,60 m.

Para ambos os casos deverão ser previstas a completa instalação da infraestrutura de hidráulica de água fria e esgoto.

No banheiro PCD já existente deverá ser previsto a instalação de proteção/chapa metálica na sua base, por dentro e por fora e, barra de apoio reta de 80cm fixada na parede atrás do vaso sanitário como forme ilustrado abaixo.

Atual	Como deve ser
	
	

Todos os banheiros deverão possuir no mínimo um espelho cristal de dimensão 40x60cm, espessura 4 mm, aderido com adesivo fixa-espelho, com moldura de madeira aparafusada na parede.

8. *INSTALAÇÕES ELÉTRICAS, LÓGICA E LUMINOTÉCNICA*

Este tópico especifica as adequações elétricas e lógicas necessárias para a implantação da nova sede da **Defensoria Pública do Estado do Paraná (DPE/PR)**, garantindo conformidade com as normas vigentes e infraestrutura adequada para operação eficiente dos serviços.

8.1. NORMAS APLICÁVEIS

Toda a infraestrutura deverá estar em conformidade com:

- NBR 5410– Instalações elétricas de baixa tensão.
- NBR 5419 – Proteção contra descargas atmosféricas.
- NR-10 – Segurança em instalações elétricas.
- NBR 14565 – Cabeamento estruturado para edifícios comerciais.
- NTC 901100 – Fornecimento em Tensão Secundária da COPEL

8.2. . INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

8.2.1. Tomadas e Circuitos:

- Todos os pontos elétricos deverão ser do padrão 2P+T (dois polos + terra).
- Cada posto de trabalho deverá contar com 3 (três) tomadas elétricas e 2 (dois) pontos de lógica.
- Os gabinetes deverão ter infraestrutura elétrica dedicada para cafeteiras, frigobar e impressoras, em circuitos separados das demais tomadas.
- Os circuitos de iluminação e tomadas não poderão ser unificados.
- A fiação elétrica deverá atender os seguintes requisitos mínimos: Circuitos de tomadas de uso geral e postos de trabalho: cabos de bitola mínima de 2,5 mm².
- Circuitos de iluminação: cabos de bitola mínima de 1,5 mm².
- Padrão de cores dos condutores elétricos, conforme a NBR 5410:
 - Azul claro: Fio neutro (sem tensão de carga).
 - Verde ou verde/amarelo: Fio terra (condutor de proteção).
 - Vermelho, preto ou marrom: Fio fase (com tensão 110/220V ou

DDP)

8.2.2. Identificação dos Circuitos

- Todos os pontos elétricos devem ser identificados com o nome do circuito ao qual pertencem.
- Todos os pontos lógicos devem ser identificados com sua respectiva porta no patch panel.

8.2.3. Infraestrutura Elétrica Específica

- Sala de Atendimento
- 20 (vinte) postos de trabalho.
- 3 (três) pontos elétricos e 3 (três) pontos lógicos exclusivos para impressoras (127V, 1kVA), com circuitos independentes.

8.2.4. Recepção

- 1 (um) ponto elétrico e 1 (um) ponto lógico para televisão, instalados a 1,5m de altura.

8.2.5. Sala de Reunião

- 1 (um) ponto lógico, 1 (um) ponto elétrico e 1 (um) ponto HDMI na parede para televisor (altura: 1,5m).
- Infraestrutura no teto para equipamento de projeção, incluindo:
 - 1 (um) ponto lógico
 - 1 (um) ponto elétrico (2P+T)
 - 1 (um) ponto HDMI
- Conexões HDMI estendidas até a mesa de reunião, permitindo conexão direta de equipamentos.
- A mesa de reunião deverá contar com:
 - 2 (dois) pontos lógicos
 - 5 (cinco) pontos elétricos (2P+T)

8.3. INFRAESTRUTURA LÓGICA E TELECOMUNICAÇÕES

8.3.1. Sala do Hack

- O imóvel deverá contar com sala específica para redes e telecomunicações, equipada para serviços de telefonia e rede de dados.
- Deverá conter rack de redes para concentração de todo o cabeamento lógico.
- O rack deve incluir:
 - 1 régua de, no mínimo, 6 tomadas (2P+T)
 - Patch panels suficientes para todos os pontos lógicos e telefônicos
 - Caso seja utilizado quadro de telefonia convencional, ele deverá estar dentro da sala e ter identificação clara dos pontos telefônicos nas estações.

8.3.2. Infraestrutura Elétrica para sala do Hack

- Deve suportar 2 (dois) nobreaks de até 3kVA e 127V (20A, 2P+T).
- Deve possuir circuito elétrico dedicado para ar-condicionado, compatível com o tamanho da sala.

8.3.3. Cabeamento e Organização

- Todos os pontos lógicos do imóvel devem ser concentrados em racks de telecomunicações.
- Caso haja racks por andar, deverá haver cabeamento interligando os racks dos andares ao rack central.
- Os pontos lógicos deverão seguir padrão de identificação nas caixas de tomada, permitindo localização sem equipamentos adicionais.
- Identificação e Patch Cords:
 - Cada ponto lógico deve ter etiqueta de identificação com referência ao rack, patch panel e porta lógica.
 - Exemplo: Rack 1, Patch Panel B, Porta 15 → 01B15.
- Todos os patch cords devem ser fornecidos, correspondendo à quantidade total de postos de trabalho.

8.3.4. Instalações em Mobiliário

- Caso necessário, deverá ser providenciada infraestrutura completa para pontos elétricos e lógicos embutidos em mobiliários.

8.4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

- 8.4.1. Todos os serviços deverão ser executados conforme projeto elétrico e lógico a ser desenvolvido, garantindo conformidade com as normas aplicáveis.
- 8.4.2. Todos os pontos elétricos deverão seguir o padrão 2P+T, garantindo segurança e compatibilidade com os equipamentos.
- 8.4.3. A empresa executora deverá fornecer as-built ao término dos serviços, garantindo a rastreabilidade e manutenção da infraestrutura.
- 8.4.4. Os equipamentos ativos de rede (switches, roteadores, etc.) não serão fornecidos pela contratada, ficando sob responsabilidade da DPE/PR.
- 8.4.5. As quantidades dos materiais citados acima deverão ser fornecidas pelo projetista do locador.

9. SISTEMA DE CLIMATIZAÇÃO E VENTILAÇÃO MECÂNICA

9.1. Instalação de Ar-Condicionado

- 9.1.1. A instalação dos sistemas de climatização deverá obedecer às normas ABNT NBR 10151 e NBR 10152, garantindo níveis de ruído dentro dos limites aceitáveis.
- 9.1.2. A instalação de ar-condicionado deve seguir as normas específicas de projeto e execução das seguintes normas:
 - NBR 16401 – Sistemas de ar-condicionado: Requisitos para projeto e instalação.
 - NBR 16069 – Instalação de sistemas de ar-condicionado, especificando a correta execução e detalhes de fixação, tubulação e sistemas de controle.
 - NBR 16655 – Requisitos para manutenção de sistemas de ar-condicionado, estabelecendo os parâmetros de manutenção preventiva.
 - NBR 15848 – Instalações elétricas para sistemas de climatização, que define a especificação de circuitos elétricos, proteção e aterramento

para os aparelhos de ar-condicionado.

9.1.3. O imóvel deverá contar com os seguintes equipamentos de ar-condicionado, conforme anteprojeto referencial:

- 5 unidades de 24.000 BTU/h
- 2 unidades de 12.000 BTU/h
- 17 unidades de 9.000 BTU/h

9.1.4. A potência frigorígena total instalada será de 24,75 TR (Toneladas de Refrigeração).

9.1.5. Todos os equipamentos deverão possuir alimentação elétrica independente e circuitos exclusivos, seguindo a NBR 5410.

9.1.6. As unidades evaporadoras deverão ser fixadas em locais estratégicos, garantindo distribuição uniforme do ar.

9.1.7. As condensadoras deverão ser instaladas em locais ventilados, respeitando os afastamentos mínimos para dissipação térmica adequada e facilidade de manutenção.

9.1.8. Os drenos da condensadora deverão ser conduzidos para locais apropriados, evitando gotejamento indesejado em áreas de circulação ou trabalho.

9.2. Ventilação Mecânica e Renovação de Ar

9.2.1. Serão instalados 4 renovadores de ar, conforme anteprojeto, com capacidade para renovação mínima de 7,09 L/s por unidade, proporcionando uma vazão volumétrica total de 25,53 m³/h.

9.2.2. O sistema de ventilação mecânica será complementado com um exaustor tipo "Ventokit", com bitola de 100 mm, equipado com sensor de presença para ativação automática, otimizando a renovação de ar conforme a necessidade.

9.2.3. Para ambientes sem janelas, deverá ser previsto um Sistema de Renovação de Ar utilizando ventilação mecânica com exaustor tipo "Ventokit".

9.2.4. O sistema de renovação de ar deverá atender ao mínimo requerido. Caso o imóvel não permita essa configuração, soluções alternativas deverão ser justificadas mediante projeto específico elaborado por Engenheiro

Mecânico, conforme Resolução CONFEA nº 218/1973 - Artº 12º.

9.2.5. A instalação de dutos e exaustores deverá ser realizada de forma a minimizar ruídos e garantir a eficiência da renovação do ar.

10. PREVENÇÃO CONTRA INCÊNDIO

Deverá ser providenciado pelo Locador a revisão do projeto preventivo contra incêndio do imóvel.

O mesmo 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/As *built* 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/PR². **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;**

Deverão estar contemplados e, em conformidade com o novo projeto, instalação de extintores de incêndio, placas de sinalização e luminárias de emergência, para esta última, deve-se levar em consideração toda a instalação elétrica em circuito independente e identificado no quadro geral.

11. PERSIANAS

Todas as janelas e/ou peles de vidro deverão possuir a instalação de persianas do tipo rolo.

² Ressalta-se que além da licença do Corpo de Bombeiros, deve-se consultar a prefeitura sobre licenças de funcionamento e ambiental. Caso necessárias deverão ser providenciadas pelo promitente locador.

12. FRALDÁRIO

Deverá ser previsto a instalação de um trocador de fraldas de parede instalado no banheiro PCD conforme indicação no anteprojeto.

13. LIMPEZA

Ao final, o imóvel deverá ser entregue limpo. Recomenda-se que durante a execução deverão ser realizados serviços de limpeza, para evitar danos nos demais ambientes; danos estes eventualmente causados pelas obras ou serviços existentes, vizinhos ou trabalhos adjacentes, ou aos itens já executados dos próprios serviços.

Destaca-se que a obra, com relação aos resíduos gerados na demolição e construção, deverá seguir a normativa municipal, para descarte adequado.

14. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Para execução da obra deve ser respeitada a seguinte ordem dos documentos e peças gráficas que contempla o escopo de serviços deste processo:

- Memorial Descritivo;
- Anteprojetos;
- Imagens, desenhos ou fotografias;
- Orientações da equipe técnica da DPE/PR.

A equipe técnica da DPE/PR se coloca à disposição para esclarecimentos e visitas técnicas ao local da obra antes e durante a reforma e adequações.

Importante o locador informar/indicar uma pessoa para que a equipe da DEA/DPE/PR possa realizar os devidos contatos e comunicação.

O equipe técnica da DEA-DPE/PRE fará a inspeção/vistoria final para entrega dos serviços, separadas em entrega provisória e entrega definitiva, em virtude de possíveis problemas ocultos.

As instalações a serem executadas devem ser garantidas quanto à qualidade dos materiais empregados e mão de obra, conforme prazos indicados no termo de referência.

O locador deverá substituir, por sua conta qualquer material ou aparelho de seu fornecimento que apresentar defeitos decorrentes de fabricação ou má instalação.

Ficam ressalvados, entretanto, os casos em que os defeitos verificados forem provenientes de mau uso nas instalações ou desgaste natural de material.

Verificar o acabamento de caixas embutidas para tomada ou interruptores tortas, fundas ou salientes, quadros mal feitos, alturas diferentes dos pontos de fixação, deverão ser refeitos.

Curitiba, 10 de março de 2025.

BRIAM LORRANN
BELARMINO DA
SILVA:00806142219

Assinado de forma digital por
BRIAM LORRANN BELARMINO DA
SILVA:00806142219
Dados: 2025.03.13 08:59:58 -03'00'

BRIAM LORRANN BELARMINO DA SILVA
Arquiteto – Coordenador de Edificações e Ocupações
Diretoria de Engenharia e Arquitetura

FERNANDO HENRIQUE
RODRIGUES
LOBO:03388540969

Assinado de forma digital por
FERNANDO HENRIQUE RODRIGUES
LOBO:03388540969
Dados: 2025.03.13 09:19:27 -03'00'

FERNANDO HENRIQUE RODRIGUES LOBO
Arquiteto e Urbanista - Diretor DEA
Diretoria de Engenharia e Arquitetura

ANEXO I – QUADRO ILUSTRATIVO DE MATERIAIS E ACABAMENTO

PORTAS



RODAPÉS



VENTILAÇÃO MECÂNICA



PERSIANA



LUMINÁRIAS



PIA BANHEIRO COM ESPELHO



BANCADA DA COPA



VASO SANITÁRIO E ASSENTO SANITÁRIO



FRALDÁRIO – TROCADOR DE PAREDE



REFERENCIAS DE ACABAMENTO



Pontos de Elétrica e Lógica embutidos em alvenaria/Dry Wall



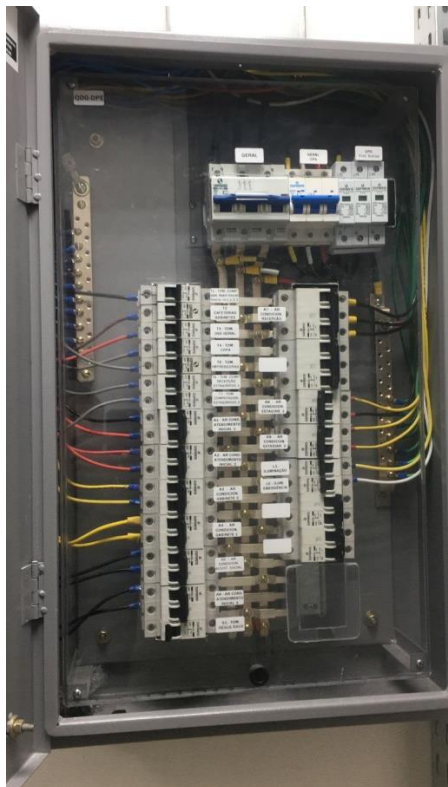
Quadro Elétrico



Identificação de Pontos de Elétrica e Lógica



Pontos de Elétrica e Lógica de sobrepor em alvenaria/Dry Wall



Identificação de circuitos no Quadro Geral



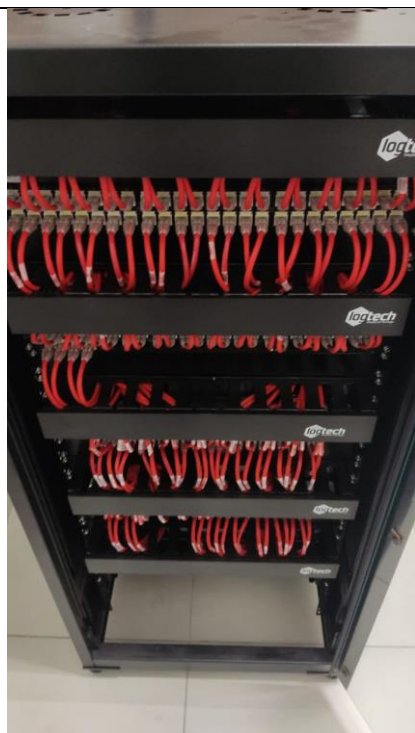
Conexão entre cabos e disjuntores/barramentos com terminais olhais ou tubulares ou pino



Condensadoras



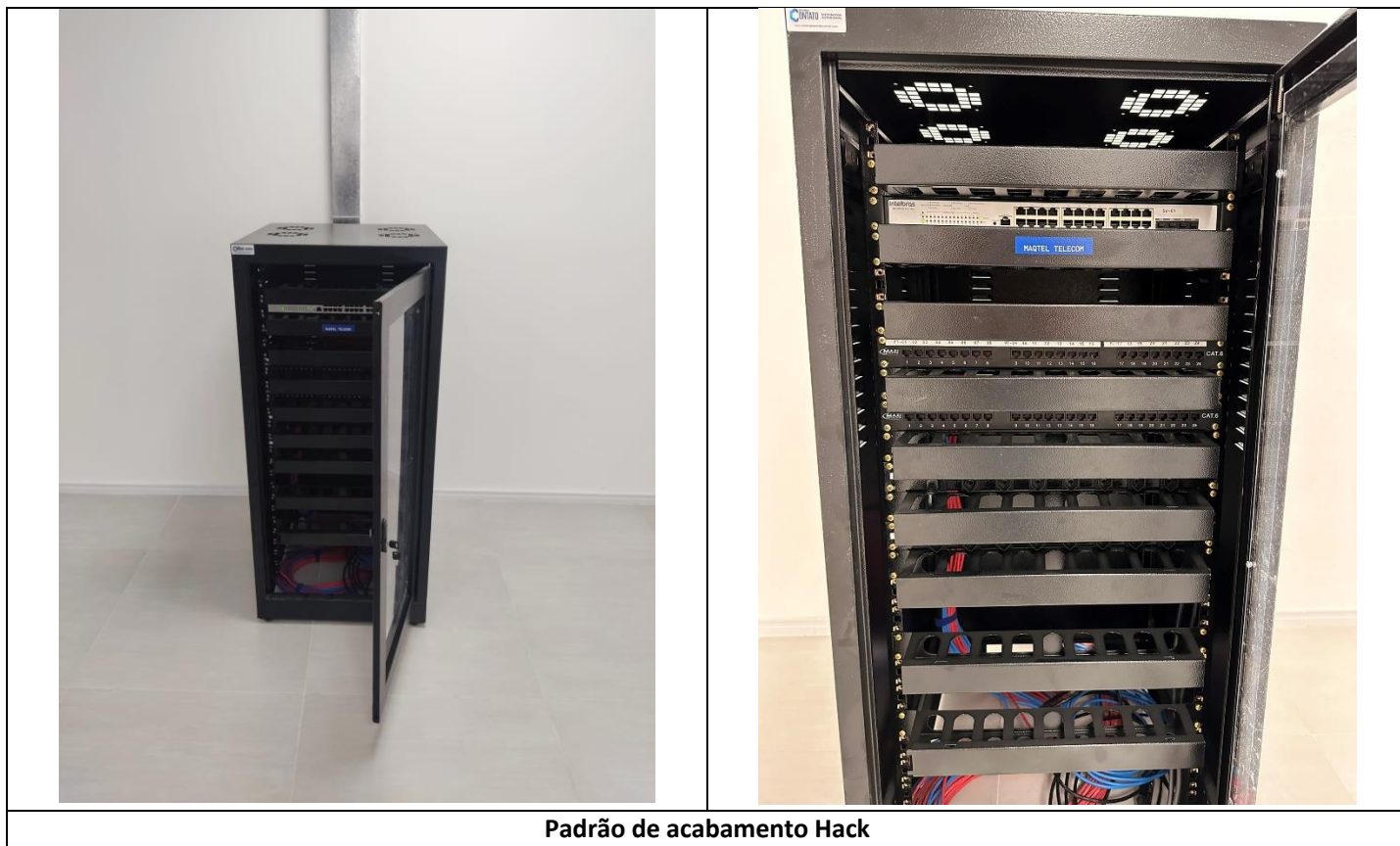
Evaporadoras



Conectorização de cabos de rede nos patch panels



Organização e identificação cabos Hack



APÊNDICE II – PLANTA BAIXA



3) Termo de Referência

TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO DA CONTRATAÇÃO

1.1. Locação sob demanda do imóvel situado à Rua Cruz Machado esq. com a Av. Manoel Ribas, 332 – Centro, União da Vitória – PR, para sediar a Defensoria Pública do Estado do Paraná (DPE/PR) no município de União da Vitória/PR.

1.2. JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

1.2.1. A contratação tem por objetivo a seleção de imóvel, para substituir o atual contrato emergencial nº 053/2024, visando evitar prejuízos à continuidade dos serviços públicos bem como, buscando uma acomodação adequada em termos de espaço físico, conformidade às normas da ABNT e normativas correlatas, necessita de espaço físico para continuar exercendo plenamente suas funções de atendimento aos necessitados no município de União da Vitória.

1.2.2. A Defensoria Pública do Estado do Paraná, em virtude do (i) aumento da demanda, (ii) aumento do quantitativo de pessoal, (iii) da reestruturação do órgão, (iv) da melhoria na prestação dos serviços à população, (v) da melhoria da estrutura, (vi) do fornecimento de melhores condições de trabalho aos membros, servidores e estagiários e (vii) do término da vigência do contrato emergencial do local atualmente ocupado, necessita de novo espaço físico adequado para acomodar as instalações da DPE/PR no município de União da Vitória.

1.3. DA SELEÇÃO DO IMÓVEL

1.4. O imóvel, objeto desta contratação, foi selecionado após pesquisa de mercado realizada pela Diretoria de Engenharia e Arquitetura, conforme disposto no Estudo Técnico Preliminar.

1.4.1. O programa de necessidades que orientou a seleção do imóvel objeto do presente Termo de Referência dispõe sobre ambientes necessários para a implantação da unidade e as suas respectivas áreas estimadas, conforme tabela abaixo:



QUADRO 1

QUADRO ESTIMATIVO DE ÁREAS	
Ambiente	Área (m²)
Recepção	72,27m²
Almoxarifado	10,00
5 Gabinetes para defensor	5 x 15,00 = 75,00
Conciliação	15,70
Salas de atendimento	111,66
Atendimentos reservado	20,24
Sala de reuniões	30,55
Atendimento inicial	36,56
Sala para terceirizados	13,64
Copa/refeitório	21,69
Área de serviço	7,00
Banheiro PNE com fraldário	4,11
Banheiros masculino	1,81
Banheiros feminino	1,81
Banheiros Unisex	2,10
TOTAL	424,54
TOTAL + ÁREAS DE CIRCULAÇÃO	551,00

1.5. Com base no manual de ambientes e padrões de dimensionamento de espaços da DPE/PR, e considerando as disposições do imóvel pretendido, foi elaborado layout a fim de se dimensionar cada um dos espaços necessários e suas demandas para se atender ao programa de necessidades proposto. O



anteprojeto prevê a ocupação dos 600,00 m² de área do imóvel pretendido, conforme apresentado na sequência (Figuras de 01 a 04 do Apêndice II).

1.6. VALOR ESTIMADO DA CONTRATAÇÃO

1.6.1. O valor estimado para a contratação, é de R\$XX.XXX,XX, conforme proposta apresentada pelo promitente locador, em consonância com este Termo de Referência.

1.7. Da Apresentação de Proposta Atualizada:

1.7.1. O promitente locador deverá apresentar, no prazo de 5 dias úteis a contar da solicitação da Defensoria Pública do Estado do Paraná, proposta atualizada para a locação do imóvel, com base nas condições e especificações estabelecidas neste Termo de Referência.

1.7.2. A proposta atualizada deverá conter, no mínimo:

- a) Valor mensal do aluguel, discriminando os valores dos encargos (IPTU, condomínio, etc.), se houver;
- b) Prazo de vigência da proposta;
- c) Descrição detalhada das condições de pagamento;
- d) Vigência do contrato de locação;
- e) Demonstração de vantagem econômica, caso a vigência pretendida para o contrato de locação seja superior a 12 (doze) meses;
- f) Informações sobre eventuais custos de adaptação do imóvel, se houver;
- g) Outras informações relevantes que o promitente locador julgar pertinentes.

2. PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

2.1. A presente contratação está em conformidade com o Plano de Contratações Anual, PCA/2024, sob o número de identificação 062/2024.

2.2. O objeto desta contratação está presente no catálogo de serviços (CATSER) do Governo Federal sob o código CATSER 4316.

3. FORMA DA CONTRATAÇÃO



- 3.1. A presente contratação ocorrerá por meio de inexigibilidade de acordo com o inciso V do artigo 74 da Lei Federal n.º 14.133, de 2021, que traz a hipótese de aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.
- 3.2. Não será adotado o Sistema de Registro de Preços (SRP) para a presente contratação, devido à natureza do objeto.
- 3.3. Não será permitida a participação de consórcio, devido à natureza do objeto.
- 3.4. **Classificação do Objeto:** serviço comum de engenharia.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

- 4.1. Para fins de instrução do procedimento de contratação, o fornecedor deverá providenciar os seguintes documentos:
 - 4.1.1. Cédula de identidade (RG) e comprovante de inscrição no Cadastro de Pessoa Física (CPF), se pessoa física;
 - 4.1.2. Registro comercial, no caso de microempresário individual;
 - 4.1.3. Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, em se tratando de sociedades comerciais, e, em se tratando de sociedades por ações, acompanhado dos documentos de eleição de seus administradores;
 - 4.1.4. Comprovante de inscrição do ato constitutivo, em se tratando de sociedades civis, acompanhada de ato formal de designação da diretoria em exercício, ou, em caso de diretor pessoa jurídica, acompanhados dos documentos comprobatórios desta e de seu representante legal.
 - 4.1.5. Certidão atualizada da matrícula ou transcrição do imóvel expedida pelo competente Cartório de Registro de Imóveis da Comarca onde se encontra o mesmo, que identifique o terreno registrado em nome do Locador e a edificação existente averbada/registrada no respectivo documento cartorial do imóvel, nos termos do art. 167, inciso II, item 4, da Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973:

- a) caso a edificação não esteja averbada na matrícula/transcrição do imóvel e não seja localizado na região outro imóvel com edificação averbada que atenda às necessidades da instituição, poderá ser efetivada a locação do imóvel nestas condições, desde que devidamente justificada e comprovada tal circunstância;
 - b) no caso previsto acima, o locador deverá assinar o termo de compromisso de averbação da edificação, no qual o mesmo se compromete a providenciar a averbação da edificação no prazo de 12 (doze) meses, sob pena de aplicação de multa prevista nos arts. 155, inciso II, e 156, inciso II e §3º, todos da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021.
- 4.1.6. Instrumento de mandato, contendo poderes para celebrar e firmar contrato em nome do representado, quando for o caso.
- 4.1.7. Croquis ou planta que mostre as divisões internas da edificação que se pretende locar.
- 4.2. **Para a habilitação da CONTRATADA, é exigida:**
- 4.2.1. Certidão de regularidade fiscal e previdenciária federal emitida pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional (PGFN) e pelo Instituto Nacional de Seguridade Social (INSS);
 - 4.2.2. Certidão de regularidade fiscal perante a Fazenda Estadual ou Distrital;
 - 4.2.3. Certidão de regularidade fiscal perante a Fazenda Pública Municipal, caso a sede da empresa não seja no Distrito Federal;
 - 4.2.4. Certificado de Regularidade do FGTS (CRF) emitido pela Caixa Econômica Federal;
 - 4.2.5. Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT) emitida pelo Tribunal Superior do Trabalho (TST);
 - 4.2.6. As certidões poderão ser substituídas pela certidão emitida pelo Sistema de Cadastro Unificado de Fornecedores – SICAF.
- 4.3. Para verificar a existência de impedimentos para a contratação do fornecedor beneficiário, serão consultadas as seguintes bases de dados:
- 4.3.1. Sistema de Cadastro Unificado de Fornecedores – SICAF;
 - 4.3.2. Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS;

- 4.3.3. Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Ato de Improbidade Administrativa e Inelegibilidade;
- 4.3.4. Cadastro Unificado de Fornecedores do Estado do Paraná;
- 4.3.5. Cadastro de Sanções Administrativas da Defensoria Pública do Estado do Paraná.

5. DA FORMALIZAÇÃO DA CONTRATAÇÃO E VIGÊNCIA

- 5.1. A presente contratação será formalizada mediante Termo de Contrato.
- 5.2. O prazo de vigência do contrato será de 60 (sessenta) meses, excluído o dia do termo final, contados da sua publicação no Diário Oficial Eletrônico da Defensoria Pública do Estado do Paraná (DEDPR), prorrogável na forma dos artigos 106 e 107 da Lei nº 14.133, de 2021.

6. DO MODELO DE GESTÃO

- 6.1. O gestor e o fiscal do contrato serão designados pela Coordenadoria de Fiscalização de Contratos e Convênios.
- 6.2. O fiscal do contrato e seu suplente serão designados de acordo com a indicação da Diretoria de Operações da Defensoria Pública do Estado do Paraná, enquanto órgão responsável pelo suprimento interno do serviço.
- 6.3. As comunicações durante a execução contratual serão realizadas através de ofício e/ou correspondência eletrônica e serão expedidas pelo fiscal do contrato, pelo endereço eletrônico engenharia@defensoria.pr.def.br

7. DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

- 7.1. Caberá à LOCATÁRIA, além do cumprimento das obrigações especificadas no artigo 23 da Lei nº 8.245/1991:
- 7.2. 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, bem como no Termo de Referência.



- 7.3. 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;
- 7.4. Pagar o aluguel e os encargos da locação;
- 7.5. 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;
- 7.6. Realizar Laudo de Vistoria de Entrada e Laudo de Vistoria de Saída do imóvel, nos prazos e condições estabelecidas;
- 7.7. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 7.8. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR;
- 7.9. Realizar o reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- 7.10. 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;
- 7.11. 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;
- 7.12. 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 eventualmente instalados no imóvel, assim como eventuais encargos vinculados a estes itens;
- 7.13. 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;

- 7.14. A LOCATÁRIA 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.

8. DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

- 8.1. A LOCADORA deve cumprir todas as obrigações especificadas neste Termo de Referência e seus anexos, bem como nos demais documentos vinculados a esta contratação, assumindo como exclusivamente seus os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto, observando, ainda, as obrigações a seguir elencadas:
- 8.1.1. Cumprir as obrigações especificadas no art. 22 da Lei nº 8.245/1991.
- 8.1.2. Comunicar à LOCATÁRIA, no prazo fixado no Termo de Referência desta contratação, os motivos que impossibilitem o cumprimento de prazos previstos, com a devida comprovação.
- 8.1.3. Atender, nas condições e nos prazos estabelecidos, aos requerimentos e às determinações regulares emitidos pela LOCATÁRIA, bem como atender tempestivamente às solicitações de diligências para a regular gestão do contrato, inclusive no caso de eventual reequilíbrio e/ou prorrogação.
- 8.1.4. Entregar o imóvel nas condições e nos prazos estabelecidos no Termo de 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 Laudo de Corpo de Bombeiros), bem como apresentar a atualização desses laudos/certificados, licenças e alvarás sempre que necessário.
- 8.1.5. No caso de alteração dos dados bancários informados para pagamento do aluguel mensal, caberá à LOCADORA informar os novos dados à LOCATÁRIA, mediante ofício.

- 8.1.6. Responsabilizar-se pelo cumprimento de todas as obrigações trabalhistas, sociais, previdenciárias, tributárias, fiscais, comerciais e as demais previstas em legislação específica, cuja inadimplência não transfere a responsabilidade à LOCATÁRIA e não poderá onerar o objeto do contrato.
- 8.1.7. Manter, durante toda a vigência contratual, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições exigidas para habilitação no procedimento de contratação.
- 8.1.8. Guardar sigilo sobre todas as informações obtidas em decorrência do cumprimento do contrato.
- 8.1.9. Arcar com o ônus decorrente de eventual equívoco no dimensionamento dos quantitativos constante na proposta apresentada, inclusive quanto aos custos variáveis decorrentes de fatores futuros e incertos, devendo complementá-los se a previsão inicial da proposta não for satisfatória para o atendimento do objeto da contratação, exceto quando ocorrer algum dos eventos arrolados no art. 124, inciso II, alínea “d”, da Lei nº 14.133/2021.
- 8.1.10. Informar, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contado da data de publicação do contrato, preposto para representá-la (caso não seja a própria LOCADORA) na execução e na gestão contratuais, contendo, no mínimo, nome completo, RG, CPF, telefone e e-mail.
 - 8.1.10.1. No caso de alteração dos dados especificados na Cláusula 8.1.10, deverá a LOCADORA comunicar imediatamente à LOCATÁRIA os dados atualizados para os devidos registros, sob pena de ser considerado válido qualquer eventual ato dirigido àquela.
- 8.1.11. Comprometer-se, por meio de seus representantes, colaboradores e por quaisquer terceiros que por sua determinação participem da execução do objeto deste ajuste, a atuar de modo a proteger e a garantir o tratamento adequado dos dados pessoais a que tiverem acesso durante a vigência contratual, em conformidade com as disposições da Lei nº 13.709/2018 e da Resolução DPG nº 318/2023 .
- 8.1.12. Garantir, durante todo o período da locação, o uso pacífico do imóvel.

- 8.1.13. Manter, durante todo o período da locação, a forma e o destino do imóvel.
- 8.1.14. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores a esta locação.
- 8.1.15. Pagar as eventuais taxas de administração imobiliária e de intermediações.
- 8.1.16. Pagar os impostos, as taxas e as contribuições incidentes sobre o imóvel.
- 8.1.17. **Contratar e pagar o prêmio de seguro complementar para o imóvel, no mínimo, contra incêndio e vendaval, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data de publicação do Termo de Contrato no Diário Eletrônico da Defensoria Pública do Estado do Paraná, bem como providenciar sua renovação durante toda a vigência do contrato, encaminhando cópia da renovação à LOCATÁRIA no prazo de 30 (trinta) dias contados de sua efetivação.**
- 8.1.18. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas hidráulico, elétrico e de combate a incêndio, sem prejuízo de outros previstos no Termo de Referência.
- 8.1.19. **Instalar os aparelhos de ar-condicionado fornecidos pela LOCATÁRIA em até 60 (sessenta) dias contados da data de entrega dos equipamentos, conforme layout a ser disponibilizado pela LOCATÁRIA à LOCADORA até a data da entrega dos equipamentos.**
- 8.1.20. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, apresentando a documentação correspondente.
- 8.1.21. Efetuar a cobrança dos valores dos aluguéis mensais.
- 8.1.22. Permitir à LOCATÁRIA afixar, nas partes externas do imóvel, 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.
- 8.1.23. **Apresentar a matrícula atualizada do imóvel, bem como providenciar a averbação do presente instrumento na referida matrícula, no prazo de 30 (trinta) dias contados da publicação do Termo de Contrato no Diário Eletrônico da Defensoria Pública do Estado do Paraná, cujos ônus financeiros devem ser arcados pela LOCADORA.**

- 8.1.24. Cumprir, durante todo o período de execução contratual, a reserva de cargos prevista em lei para pessoa com deficiência, para reabilitado da Previdência Social ou para aprendiz, em observância ao art. 116 da Lei nº 14.133/2021, bem como as reservas de cargos previstas na Lei Estadual (PR) nº 16.938/2011, na Lei Estadual (PR) nº 18.712/2016 e Lei Estadual (PR) nº 21.926/2024.
- 8.1.25. Não permitir a utilização de qualquer trabalho executado por menor de 16 anos, exceto na condição de aprendiz para os maiores de 14 anos, nem permitir a utilização de trabalho executado por menor de 18 anos em atividades noturnas, perigosas ou insalubres.

Da Observância às Normas Técnicas e Legais

- 8.1.26. A locação do imóvel, bem como todo o processo de reforma e adequações, quando necessário, deverão observar integralmente as normas técnicas e legais aplicáveis, incluindo, mas não se limitando a:
- Norma de Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos – NBR 9050;
 - Norma de sistema de água fria e água quente – Projeto, execução, operação, e manutenção – NBR 5626;
 - Norma de Instalações elétricas de baixa tensão – NBR 5410 e NR-10;
 - NBR ISO 8995 – Iluminação de Escritórios e NR-17;
 - Proteção contra descargas atmosféricas – NBR 5419;
 - Norma de instalação de ar-condicionado – Split e Compacto - NBR 16655-1; 16655-2; 16655-3;
 - Instalações de ar-condicionado – Sistemas Centrais e unitários – NBR 16401-1; 16401-2; 16401-3;
 - Código de Segurança Contra Incêndio e Pânico – CSCIP, Normas de Procedimentos Administrativos – NPA e Normas de Procedimentos Técnicos – NPT;
 - Lei 12.305/2010 – Institui a Política Nacional de Resíduos Sólidos;

9. REGIME DE EXECUÇÃO



DA REFORMA

- 9.1. A completa execução da reforma do imóvel fica sob responsabilidade do locador, tendo este, a obrigação de entregar o imóvel apto à imediata ocupação pela DPE/PR e atendendo integralmente e simultaneamente o que se pede no conjunto de documento listados abaixo:
- **Termo de Referência;**
 - **Anteprojetos arquitetônicos, elétrico e lógicos, luminotécnico e de climatização e Ventilação Mecânica;**
 - **Memorial descritivo (Apêndice I).**
- 9.2. Para correta adequação do imóvel, a Diretoria de Engenharia e Arquitetura fornecerá, ao locador, os documentos acima.
- 9.2.1. Os projetos listados acima serão fornecidos ao locador em formato digital, PDF ou dwg.
- 9.3. O locador deverá apresentar à DPE/PR, antes do início das reformas, um cronograma de execução das atividades.
- 9.4. O prazo de execução para a reforma é de **30 (trinta) dias úteis**, com previsão de prorrogação, por igual período, a contar da assinatura do contrato de locação.
- 9.5. **Caso haja necessidade de prorrogação do prazo, o locador deverá encaminhar um e-mail (engenharia@defensoria.pr.def.br) à Diretoria de Engenharia da DPE/PR solicitando a dilação do prazo, antes do vencimento do prazo inicial, e apresentar as justificativas pertinentes. As justificativas serão analisadas pela DPE/PR.**
- 9.6. O controle de execução, fiscalização e aceite dos serviços será realizado por equipe da DPE/PR por intermédio de seus técnicos e/ou profissionais designados para tal finalidade.
- 9.7. É responsabilidade da fiscalização exigir o cumprimento de todos os itens citados neste documento.



- 9.8. A presença da fiscalização para eventual acompanhamento do serviço não diminuirá a responsabilidade técnica e legal da contratada e do locador, com relação às soluções adotadas e execução dos serviços.
- 9.9. Em caso de problemas recorrentes, já sinalizados anteriormente, serão aplicadas as penalidades cabíveis.

DO RECEBIMENTO DO IMÓVEL:

- 9.10. **Recebimento Provisório:** O imóvel será recebido 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.
- 9.11. **Recebimento Definitivo:** O imóvel será recebido no prazo de até **30 (trinta) dias, contados do recebimento provisório**, por servidor ou comissão designada pela autoridade competente, mediante termo que comprove o atendimento das exigências contratuais;
- 9.12. 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.

10. DAS SANÇÕES E PENALIDADES

- 10.1. A Licitante, a Adjudicatária e a CONTRATADA que incorrerem em infrações cometidas durante o procedimento licitatório ou de contratação direta, na execução contratual e/ou na entrega do objeto sujeitam-se às sanções administrativas previstas na Lei no 14.133/2021 e na Deliberação CSDP no 043/20236, sem prejuízo de implicações em outras esferas legais.

11. DA GARANTIA CONTRATUAL



- 11.1. Não será exigida garantia contratual de execução, considerando a natureza do objeto, que envolve a cessão de uso de imóvel, e, portanto, a ausência de aporte financeiro contínuo por parte do locador.

12. DO PREÇO, DOS IMPOSTOS, DAS TAXAS, DAS CONTRIBUIÇÕES E DO SEGURO DO IMÓVEL

- 12.1. Os impostos, as taxas, as 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 da LOCADORA.

13. DO PAGAMENTO

- 13.1. O pagamento do valor do aluguel indicado na Cláusula 13.1 será efetuado mensalmente em favor da LOCADORA **até o dia 20 (vinte)** do mês subsequente ao mês de referência, por meio de depósito bancário OU outro meio conforme caso concreto.
- 13.1.1. A realização do pagamento dentro do prazo de vencimento indicado na Cláusula 14.1 fica condicionada à apresentação do documento de cobrança **até o dia 5 (cinco)** do mês subsequente ao mês de referência.
- 13.1.2. Na hipótese de não observância do prazo estabelecido na Cláusula 14.1.1, a data de vencimento do aluguel passa a ser **de até 10 (dez) dias** contados da apresentação do documento de cobrança.
- 13.1.3. Se a LOCATÁRIA constatar erro ou apresentação incompleta do documento de cobrança, a data de vencimento do aluguel passa a ser de **até 10 (dez) dias** contados a partir da data de regularização da pendência.
- 13.2. O pagamento dos aluguéis somente será devido a partir da data de entrega das chaves pela LOCADORA à LOCATÁRIA, mediante a emissão do respectivo Termo e de Laudo Circunstanciado de Vistoria atestando que o layout disposto no ANEXO I deste contrato foi devidamente executado, bem como após a apresentação do HABITE-SE, que atestará a viabilidade de ocupação do imóvel.

- 13.2.1. O primeiro aluguel será devido proporcionalmente ao período que compreende a data de recebimento do imóvel pela LOCATÁRIA até o último dia do mês.
- 13.3. O pagamento do último aluguel (e) será devido até a data de devolução das chaves pela LOCATÁRIA à LOCADORA, mediante a emissão do respectivo Termo e de Laudo de Vistoria Prévia de Devolução do Imóvel.
- 13.3.1. O último aluguel será devido proporcionalmente ao período que compreende o primeiro dia do mês e a data de entrega da chaves, inclusos outros valores eventualmente pendentes de quitação.
- 13.4. Nos dois primeiros meses de cada exercício orçamentário, em razão da possibilidade de atraso na distribuição do orçamento ou de outras providências de ordem administrativa, não ocorrerá mora nem incidirá correção monetária em desfavor da LOCATÁRIA, sendo-lhe facultado realizar o pagamento dos aluguéis vencidos até o término do 3º (terceiro) mês.
- 13.5. É facultado à LOCATÁRIA propor o adiantamento de **12 (doze) meses** de aluguéis referentes ao ano subsequente, quando for do interesse público.
- 13.5.1. O adiantamento a que se refere a Cláusula 9.5 somente ocorrerá mediante desconto do valor total a ser adiantado, ofertado a critério da LOCADORA e aceito pela LOCATÁRIA.
- 13.5.2. Como garantia do valor referente ao adiantamento, fica convencionado, 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. A garantia poderá ser executada, nos termos legais, no caso de inércia da LOCADORA 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.
- 13.5.3. No caso de reparos no imóvel, de acordo com o estipulado na Cláusula Décima Quinta, deverá a LOCADORA devolver à LOCATÁRIA,



proporcionalmente, o aluguel adiantado por esta última, sem prejuízo das demais disposições previstas na referida cláusula.

- 13.6. Os comprovantes de depósito constituem os recibos de pagamentos.
- 13.7. Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que a LOCADORA não tenha concorrido de alguma forma para tanto, os encargos moratórios devidos pela LOCATÁRIA, entre a última data prevista para pagamento e a data correspondente ao efetivo adimplemento da parcela, serão calculados desconsiderado o critério pro rata die e com a incidência de juros moratórios de 0,5% (meio por cento) ao mês e de correção monetária pela variação positiva do IGP-M/FGV ou, se for extinto, de outro índice que o substitua, a critério da LOCATÁRIA.
- 13.8. A LOCATÁRIA fará as retenções de acordo com a legislação vigente e/ou exigirá a comprovação dos recolhimentos exigidos por lei.
 - 13.8.1. Eventuais encargos decorrentes de atrasos nas retenções de responsabilidade da LOCATÁRIA serão imputáveis exclusivamente à LOCADORA quando esta deixar de apresentar os documentos necessários em tempo hábil.
- 13.9. A pendência de liquidação de obrigação financeira imposta em virtude de penalidade ou inadimplência poderá gerar a retenção e/ou o desconto dos pagamentos devidos pela LOCATÁRIA à LOCADORA, sem que isso gere direito a acréscimos de qualquer natureza.

14. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL, NORMAS E REGULAMENTOS

- 14.1. Aplicam-se ao presente contrato 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 375/2022, e, no que compatível ou omissa este 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.



15. DO FORO

15.1. Fica eleito o Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba-PR para solucionar eventuais litígios, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

ISADORA

ALBERTI:082466269
57

Assinado de forma digital por
ISADORA ALBERTI:08246626957
Dados: 2025.03.28 10:58:42 -03'00'

ISADORA ALBERTI

Coordenadoria de Contratações

JEFERSON LUIZ

WANDERLEY:0095
2825996

Assinado de forma digital por
JEFERSON LUIZ
WANDERLEY:00952825996
Dados: 2025.03.28 10:44:07
-03'00'

JEFERSON LUIZ WANDERLEY

Coordenador de Contratações

FABIA MARIELA DE
BIASI:02144733929

Assinado de forma digital por
FABIA MARIELA DE
BIASI:02144733929
Dados: 2025.03.28 13:32:48 -03'00'

FABIA MARIELA DE BIASI

Coordenadoria de Formalização das Contratações e Convênios

BRIAM LORRANN

BELARMINO DA

SILVA:00806142219

Assinado de forma digital por
BRIAM LORRANN BELARMINO
DA SILVA:00806142219
Dados: 2025.03.28 11:16:35
-03'00'

BRIAM LORRANN BELARMINO DA SILVA

Arquiteto – Coordenador de Edificações e Ocupações

Diretoria de Engenharia e Arquitetura



JULIANO
GESSELE:007204
86971

Assinado de forma digital
por JULIANO
GESSELE:00720486971
Dados: 2025.03.28 11:28:04
-03'00'

JULIANO GESSELE

Engenheiro Civil - Coordenador de Projetos e Obras

Diretoria de Engenharia e Arquitetura

Aprova-se o presente Termo de Referência, conforme Resolução DPG n.º
522/2024, art. 4º, I.

MATHIAS
LOCH:05385622931

Assinado de forma digital por
MATHIAS LOCH:05385622931
Dados: 2025.03.28 16:55:31
-03'00'

MATHIAS LOCH

Diretor de Contratações

DEFENSORIA PÚBLICA DO PARANÁ

DIRETORIA DE ENGENHARIA E ARQUITETURA

COORDENADORIA DE PROJETOS E OBRAS

**APÊNDICE I - MEMORIAL DESCRITIVO DE REFORMA E READEQUAÇÕES
EM IMÓVEL NO MUNICÍPIO DE UNIÃO DA VITÓRIA**

CURITIBA – PARANÁ

MAR 2025

1. INTRODUÇÃO

1.1. Objetivo

Este memorial descritivo possui o objetivo de descrever as atividades/serviços de construção civil para reforma e adequação de imóvel para sediar a unidade da Defensoria Pública do Paraná, no município de União da Vitória, para oferecer as características e condições necessárias ao desenvolvimento da atividade-fim da DPE/PR, localizada a Rua , - União da Vitória/Pr (Figura 01).



FIGURA 01: FOTO AÉREA DO IMÓVEL

Fonte: Google 2023.

Coordenada Geográficas -26.229906187610354, -51.08735748050369 (GOOGLE,2025).

b. Considerações Gerais

Ressalta-se que as intervenções a serem realizadas na edificação são referentes as

adequações necessárias para o pleno funcionamento e revitalização do imóvel, considerando seguintes etapas de construção: readequação de espaços para receber as salas de atendimento reservado, salas de conciliação, gabinetes, circulação, instalações sanitárias e instalações especiais (elétricas, luminotécnico, ar-condicionado, hidráulica) e pintura, conforme detalhes a seguir e a valores aferidos pelo locador.

O estudo preliminar e anteprojeto foram discutidos elaborados e revisados pelas equipes técnicas das partes e passa a fazer parte do Contrato de Locação.

A edificação originalmente tinha uso residencial/comercial apresentando grau de depreciação leve, mínimo, compatível com a futura utilização.

A obra deve ser executada conforme o cronograma físico a ser apresentado à DPE/PR, antes do início das reformas, devendo o locador ou a empresa contratada definir um planejamento dos serviços a serem executados, com tempo exequível para cada etapa construtiva e permitir o acompanhamento pelos técnicos da Diretoria de Engenharia e Arquitetura (DEA) da DPE/PR.

O locador tem a obrigação de respeitar todas as normas de segurança e legislação vigente no decorrer da execução dos projetos; assegurando o bem-estar dos funcionários, subcontratados, visitantes e transeuntes nas imediações da obra.

As boas práticas da engenharia bem como as normas técnicas e legislações pertinentes devem ser respeitadas e atendidas.

A execução dos serviços deverá obedecer rigorosamente em todos os pormenores, aos seguintes itens:

Termo de referência, anteprojetos arquitetônico, elétrico, lógico, luminotécnico, climatização e ventilação mecânica, bem como recomendações da equipe técnica da DPE/PR, especificações e demais documentos integrantes dos elementos técnicos fornecidos;

Sempre a favor da segurança e sem prejuízo ao disposto neste Memorial, deverão ser devidamente seguidos os procedimentos de instalação e execução dos serviços.

Todas as imperfeições verificadas nos serviços, bem como discrepâncias dos mesmos em relação às especificações, deverão ser corrigidas, antes do prosseguimento dos trabalhos.

Todos os materiais a serem utilizados deverão obedecer às especificações dos croquis e deste memorial, caso exista impossibilidade da aquisição do material determinado pelo projeto, os técnicos da DPE/PR deverão ser informados formalmente a fim de se viabilizar uma solução. O material substituto deve ter sua equivalência comprovada e ter as mesmas características de qualidade, resistência, estética e preço.

Recomenda-se que o locador efetue o controle tecnológico dos elementos utilizados na obra, quando for o caso; ainda, até o recebimento definitivo da obra ou serviço, o locador deverá atender e fornecer toda a assistência técnica necessária à solução das imperfeições detectadas no recebimento ou entrega final, bem como as surgidas neste período, independente de sua responsabilidade civil. O locador também deve respeitar o código de defesa do consumidor, e os técnicos da DPE/PR, até o término de vigência da etapa de readequação ou reforma, conforme o cronograma apresentado e aprovado pelas partes.

2. SERVIÇOS PRELIMINARES e ADMINISTRAÇÃO LOCAL

O Locador é responsável por todos os serviços relativos às etapas de serviços e preliminares e administração local.

3. REMOÇÕES E DEMOLIÇÕES

As eventuais demolições e retiradas, deverão ser cuidadosas, verificando as interferências com os demais ambientes existentes para que não haja alteração ou dano aos mesmos, fato que será acompanhado entre as equipes técnicas, para evitar futuras não conformidades com o contrato de locação.

Fica acordado a necessidade de remoção da parede existente na futura sala de reunião, e abertura em parede entre as futuras salas de refeitório e copa, permitindo o acesso à copa e banheiros conforme anteprojeto e anotação existente.

Deverá ser feita a remoção de rodapé, caso exista, nessas paredes removidas e nos demais

locais indicados em anteprojeto.

Nos locais indicados para fechamento de portas deverá ocorrer a remoção de toda a estrutura dessas portas (caixilho, folhas, dobradiças e fechaduras).

Recomenda-se o devido cuidado para a remoção de chapas e perfis de drywall, remoção de rodapé cerâmico, forro de gesso e portas.

4. PAREDES DIVISÓRIAS

Fica estabelecido que as paredes divisórias serão executadas em sistemas de chapa *drywall*, de uso interno, com duas faces simples e estrutura metálica e guias simples seguindo as indicações de colocação apresentadas no anteprojeto.

Deverá ser realizada a instalação de isolamento com lã de rocha em paredes *drywall*, com especificação (densidade 32kg/m³; espessura 50mm)

Estão contemplados neste item as paredes para fechamento dos locais indicados no anteprojeto e as paredes para construção de um novo banheiro em local indicado.

5. PORTAS, RODAPÉS E FORROS

Fica estabelecido que serão instaladas portas, rodapés e feitos trabalhos/ajustes no forro seguindo as indicações de colocação apresentadas no anteprojeto.

Para este item ficou estabelecido que os rodapés serão em poliestireno, com altura de 5 cm ou acompanharão o padrão dos já existentes na edificação.

As portas deverão ser instaladas com conjunto pronto, contemplando porta, caixilho, alizar, dobradiças, fechadura de embutir completa com acabamento cromado.

Para o forro fica estabelecido por este memorial e anteprojeto, que deverá ser realizado em forro de placas de gesso, mantendo o padrão da edificação, para armários comerciais.

O forro deverá ser entregue livre de qualquer fissura, trinca, abertura. Caso ocorra o

remanejamento de luminárias, abertura de janelas de inspeção para instalações elétricas ou de ar-condicionado, deverá ser previsto a abertura dos pontos nos locais necessários, bem como ser previsto o fechamentos desses pontos ou outros que por ventura existam.

6. PINTURA

A pintura deverá ser na cor (branca), com pintura látex acrílica premium, duas demãos, em teto, sobre emassamento, com massa látex, uma demão e lixamento; e na cor (branca), com pintura látex acrílica premium, duas demãos, em paredes, sobre emassamento, com massa látex, uma demão e lixamento.

Sugere-se que todas as superfícies a pintar estejam firmes, secas, limpas, sem poeira, gordura, sabão ou mofo, ferrugem, retocadas se necessário, e convenientemente preparadas para receber o tipo de pintura a elas destinado. É importante que a eliminação da poeira seja completa, tomando-se precauções especiais contra o levantamento de pó durante os trabalhos, até que as tintas sequem inteiramente.

A recomendação é que a pintura seja executada de cima para baixo e deverá ser evitado escorrimentos ou salpicos, que caso não puderem ser evitados deverão ser removidos enquanto a tinta estiver fresca, empregando-se o removedor adequado.

Toda a superfície pintada deverá apresentar, depois de pronta uniformidade quanto à cor, textura, tonalidade e brilho (fosco, semi-fosco, e brilhante).

No emprego de tintas já preparadas serão obedecidas as instruções dos fabricantes, sendo vedada a adição de qualquer produto estranho às especificações das mesmas e às recomendações dos fabricantes.

Todas as paredes e forros da edificação deverão receber pintura nova.

7. INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS E ACESSÓRIOS

Os serviços de instalações hidrossanitárias deverão contemplar a construção de mais uma unidade de banheiro e uma copa em local indicado no anteprojeto.

As instalações deverão contemplar para o novo banheiro:

- vaso sanitário sifonado com caixa acoplada louça branca - padrão médio, incluso engate flexível em metal cromado e demais itens para a sua completa instalação;
- assento sanitário convencional - fornecimento e instalação;
- Pia incluso bancada e cuba ou lavatório com coluna , válvula, sifão e engate flexível 40 cm em metal cromado e aparelho misturador de mesa, padrão médio - fornecimento e instalação;

As instalações deverão contemplar para a copa:

- bancada granito cinza 150 x 60 cm, com cuba de embutir de aço, válvula americana em metal, sifão flexível em pvc, engate flexível 30 cm, torneira cromada longa, de parede ou de mesa, 1/2” ou 3/4”, p/ cozinha, padrão popular - fornecimento e instalação;
- bancada de granito cinza polido, de 0,50 x 0,60 m.

Para ambos os casos deverão ser previstas a completa instalação da infraestrutura de hidráulica de água fria e esgoto.

No banheiro PCD já existente deverá ser previsto a instalação de proteção/chapa metálica na sua base, por dentro e por fora e, barra de apoio reta de 80cm fixada na parede atrás do vaso sanitário como forme ilustrado abaixo.

Atual	Como deve ser
-------	---------------



Todos os banheiros deverão possuir no mínimo um espelho cristal de dimensão 40x60cm, espessura 4 mm, aderido com adesivo fixa-espelho, com moldura de madeira aparafusada na parede.

8. *INSTALAÇÕES ELÉTRICAS, LÓGICA E LUMINOTÉCNICA*

Este tópico especifica as adequações elétricas e lógicas necessárias para a implantação da nova sede da **Defensoria Pública do Estado do Paraná (DPE/PR)**, garantindo conformidade com as normas vigentes e infraestrutura adequada para operação eficiente dos serviços.

8.1. NORMAS APLICÁVEIS

Toda a infraestrutura deverá estar em conformidade com:

- NBR 5410– Instalações elétricas de baixa tensão.
- NBR 5419 – Proteção contra descargas atmosféricas.
- NR-10 – Segurança em instalações elétricas.
- NBR 14565 – Cabeamento estruturado para edifícios comerciais.
- NTC 901100 – Fornecimento em Tensão Secundária da COPEL

8.2. . INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

8.2.1. Tomadas e Circuitos:

- Todos os pontos elétricos deverão ser do padrão 2P+T (dois polos + terra).
- Cada posto de trabalho deverá contar com 3 (três) tomadas elétricas e 2 (dois) pontos de lógica.
- Os gabinetes deverão ter infraestrutura elétrica dedicada para cafeteiras, frigobar e impressoras, em circuitos exclusivos e separados das demais tomadas.
- As impressoras deverão ter circuito exclusivo, com potencia máxima de 3000VA por circuito.
- Os circuitos de iluminação e tomadas não poderão ser unificados.
- A fiação elétrica deverá atender os seguintes requisitos mínimos: Circuitos de tomadas de uso geral e postos de trabalho: cabos de bitola mínima de 2,5 mm².
- Circuitos de iluminação: cabos de bitola mínima de 1,5 mm².
- Padrão de cores dos condutores elétricos, conforme a NBR 5410:
 - Azul claro: Fio neutro (sem tensão de carga).
 - Verde ou verde/amarelo: Fio terra (condutor de proteção).
 - Vermelho, preto ou marrom: Fio fase (com tensão 110/220V ou DDP)

8.2.2. Identificação dos Circuitos

- Todos os pontos elétricos devem ser identificados com o nome do circuito ao qual pertencem.
- Todos os pontos lógicos devem ser identificados com sua respectiva porta no patch panel.

8.2.3. Infraestrutura Elétrica Específica

- Sala de Atendimento
- 20 (vinte) postos de trabalho.
- 3 (três) pontos elétricos e 3 (três) pontos lógicos exclusivos para impressoras (127V, 1kVA), com circuito independentes conforme item 8.2.1.

8.2.4. Recepção

- 1 (um) ponto elétrico e 1 (um) ponto lógico para televisão, instalados a 1,5m de altura.

8.2.5. Sala de Reunião

- 1 (um) ponto lógico, 1 (um) ponto elétrico e 1 (um) ponto HDMI na parede para televisor (altura: 1,5m).
- Infraestrutura no teto para equipamento de projeção, incluindo:
 - 1 (um) ponto lógico
 - 1 (um) ponto elétrico (2P+T)
 - 1 (um) ponto HDMI
- Conexões HDMI estendidas até a mesa de reunião, permitindo conexão direta de equipamentos.
- A mesa de reunião deverá contar com:
 - 2 (dois) pontos lógicos
 - 5 (cinco) pontos elétricos (2P+T)

8.3. INFRAESTRUTURA LÓGICA E TELECOMUNICAÇÕES

8.3.1. Sala do Hack

- O imóvel deverá contar com sala específica para redes e telecomunicações, equipada para serviços de telefonia e rede de dados.
- Deverá conter rack de redes para concentração de todo o cabeamento lógico.
- O rack deve incluir:

- 1 régua de, no mínimo, 6 tomadas (2P+T)
- Patch panels suficientes para todos os pontos lógicos e telefônicos
- Caso seja utilizado quadro de telefonia convencional, ele deverá estar dentro da sala e ter identificação clara dos pontos telefônicos nas estações.

8.3.2. Infraestrutura Elétrica para sala do Hack

- Deve suportar no mínimo 2 (dois) nobreaks de até 3kVA e 127V (20A, 2P+T).
- Deve possuir circuito elétrico dedicado para ar-condicionado, compatível com o tamanho da sala.

8.3.3. Cabeamento e Organização

- Todos os pontos lógicos do imóvel devem ser concentrados em racks de telecomunicações.
- Caso haja racks por andar, deverá haver cabeamento interligando os racks dos andares ao rack central.
- Os pontos lógicos deverão seguir padrão de identificação nas caixas de tomada, permitindo localização sem equipamentos adicionais.
- Identificação e Patch Cords:
 - Cada ponto lógico deve ter etiqueta de identificação com referência ao rack, patch panel e porta lógica.
 - Exemplo: Rack 1, Patch Panel B, Porta 15 → 01B15.
- Todos os patch cords devem ser fornecidos, correspondendo à quantidade total de postos de trabalho.

8.3.4. Instalações em Mobiliário

- Caso necessário, deverá ser providenciada infraestrutura completa para pontos elétricos e lógicos embutidos em mobiliários.

8.4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

- #### 8.4.1.
- Todos os serviços deverão ser executados conforme projeto elétrico e lógico a ser desenvolvido, garantindo conformidade com as normas aplicáveis.

- 8.4.2. Todos os pontos elétricos deverão seguir o padrão 2P+T, garantindo segurança e compatibilidade com os equipamentos.
- 8.4.3. A empresa executora deverá fornecer as-built ao término dos serviços, garantindo a rastreabilidade e manutenção da infraestrutura.
- 8.4.4. Os equipamentos ativos de rede (switches, roteadores, etc.) **não serão fornecidos pela contratada, ficando sob responsabilidade da DPE/PR.**

9. SISTEMA DE CLIMATIZAÇÃO E VENTILAÇÃO MECÂNICA

9.1. Instalação de Ar-Condicionado

- 9.1.1. A instalação dos sistemas de climatização deverá obedecer às normas ABNT NBR 10151 e NBR 10152, garantindo níveis de ruído dentro dos limites aceitáveis.
- 9.1.2. A instalação de ar-condicionado deve seguir as normas específicas de projeto e execução das seguintes normas:
- NBR 16401 – Sistemas de ar-condicionado: Requisitos para projeto e instalação.
 - NBR 16069 – Instalação de sistemas de ar-condicionado, especificando a correta execução e detalhes de fixação, tubulação e sistemas de controle.
 - NBR 16655 – Requisitos para manutenção de sistemas de ar-condicionado, estabelecendo os parâmetros de manutenção preventiva.
 - NBR 15848 – Instalações elétricas para sistemas de climatização, que define a especificação de circuitos elétricos, proteção e aterramento para os aparelhos de ar-condicionado.
- 9.1.3. O imóvel deverá contar com os seguintes equipamentos de ar-condicionado, conforme anteprojeto referencial:
- 5 unidades de 24.000 BTU/h
 - 2 unidades de 12.000 BTU/h
 - 17 unidades de 9.000 BTU/h
- 9.1.4. A potência frigorígena total instalada será de 24,75 TR (Toneladas de Refrigeração).
- 9.1.5. Todos os equipamentos deverão possuir alimentação elétrica independente e circuitos exclusivos, seguindo a NBR 5410.
- 9.1.6. **Poderá ser re-utilizado infraestrutura pré existente.**
- 9.1.7. As unidades evaporadoras deverão ser fixadas em locais estratégicos, garantindo distribuição

uniforme do ar.

9.1.8. As condensadoras deverão ser instaladas em locais ventilados, respeitando os afastamentos mínimos para dissipação térmica adequada e facilidade de manutenção.

9.1.9. Os drenos da condensadora deverão ser conduzidos para locais apropriados, evitando gotejamento indesejado em áreas de circulação ou trabalho.

9.2. Ventilação Mecânica e Renovação de Ar

9.2.1. Serão instalados 4 renovadores de ar, conforme anteprojeto, com capacidade para renovação mínima de 7,09 L/s por unidade, proporcionando uma vazão volumétrica total de 25,53 m³/h.

9.2.2. O sistema de ventilação mecânica será complementado com um exaustor tipo "Ventokit", com bitola de 100 mm, equipado com sensor de presença para ativação automática, otimizando a renovação de ar conforme a necessidade.

9.2.3. Para ambientes sem janelas, deverá ser previsto um Sistema de Renovação de Ar utilizando ventilação mecânica com exaustor tipo "Ventokit".

9.2.4. O sistema de renovação de ar deverá atender ao mínimo requerido. Caso o imóvel não permita essa configuração, soluções alternativas deverão ser justificadas mediante projeto específico elaborado por Engenheiro Mecânico, conforme Resolução CONFEA nº 218/1973 - Artº 12º.

9.2.5. A instalação de dutos e exaustores deverá ser realizada de forma a minimizar ruídos e garantir a eficiência da renovação do ar.

10. PREVENÇÃO CONTRA INCÊNDIO

Deverá ser providenciado pelo Locador a revisão do projeto preventivo contra incêndio do imóvel.

O mesmo 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/As *built* 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/PR¹. **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;**

Deverão estar contemplados e, em conformidade com o novo projeto, instalação de extintores de incêndio, placas de sinalização e luminárias de emergência, para esta última, deve-se levar em consideração toda a instalação elétrica em circuito independente e identificado no quadro geral.

11. PERSIANAS

Todas as janelas e/ou peles de vidro deverão possuir a instalação de persianas do tipo rolo.

12. FRALDÁRIO

Deverá ser previsto a instalação de um trocador de fraldas de parede instalado no banheiro PCD conforme indicação no anteprojeto.

13. LIMPEZA

Ao final, o imóvel deverá ser entregue limpo. Recomenda-se que durante a execução deverão ser realizados serviços de limpeza, para evitar danos nos demais ambientes; danos estes eventualmente causados pelas obras ou serviços existentes, vizinhos ou trabalhos adjacentes, ou aos itens já executados dos próprios serviços.

Destaca-se que a obra, com relação aos resíduos gerados na demolição e construção, deverá seguir a normativa municipal, para descarte adequado.

14. CONSIDERAÇÕES FINAIS

¹ Ressalta-se que além da licença do Corpo de Bombeiros, deve-se consultar a prefeitura sobre licenças de funcionamento e ambiental. Caso necessárias deverão ser providenciadas pelo promitente locador.

Para execução da obra deve ser respeitada a seguinte ordem dos documentos e peças gráficas que contempla o escopo de serviços deste processo:

- Memorial Descritivo;
- Anteprojetos;
- Imagens, desenhos ou fotografias;
- Orientações da equipe técnica da DPE/PR.

A equipe técnica da DPE/PR se coloca à disposição para esclarecimentos e visitas técnicas ao local da obra antes e durante a reforma e adequações.

Importante o locador informar/indicar uma pessoa para que a equipe da DEA/DPE/PR possa realizar os devidos contatos e comunicação.

O equipe técnica da DEA-DPE/PR fará a inspeção/vistoria final para entrega dos serviços, separadas em entrega provisória e entrega definitiva, em virtude de possíveis problemas ocultos.

As instalações a serem executadas devem ser garantidas quanto à qualidade dos materiais empregados e mão de obra, conforme prazos indicados no termo de referência.

O locador deverá substituir, por sua conta qualquer material ou aparelho de seu fornecimento que apresentar defeitos decorrentes de fabricação ou má instalação.

Ficam ressalvados, entretanto, os casos em que os defeitos verificados forem provenientes de mau uso nas instalações ou desgaste natural de material.

Verificar o acabamento de caixas embutidas para tomada ou interruptores tortas, fundas ou salientes, quadros mal feitos, alturas diferentes dos pontos de fixação, deverão ser refeitos.

Curitiba, 10 de março de 2025.

Defensoria Pública do Estado do Paraná

Diretoria de Engenharia e Arquitetura

BRIAM LORRANN
BELARMINO DA
SILVA:00806142219

Assinado de forma digital por
BRIAM LORRANN BELARMINO DA
SILVA:00806142219
Dados: 2025.03.28 11:17:09
-03'00'

BRIAM LORRANN BELARMINO DA SILVA

Arquiteto – Coordenador de Edificações e Ocupações

Diretoria de Engenharia e Arquitetura

FERNANDO HENRIQUE
RODRIGUES
LOBO:03388540969

Assinado digitalmente por FERNANDO HENRIQUE RODRIGUES
LOBO:03388540969
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil -
RFB, OU=RFB e-CPF A3, OU=(EM BRANCO), OU=76085620000132, OU=
presencial, CN=FERNANDO HENRIQUE RODRIGUES LOBO:03388540969
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização:
Data: 2025.03.28 11:27:35-03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 2024.3.0

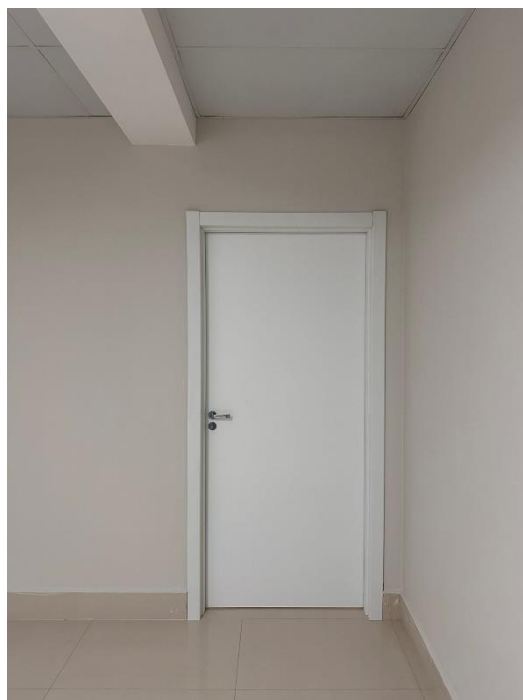
FERNANDO HENRIQUE RODRIGUES LOBO

Arquiteto e Urbanista - Diretor DEA

Diretoria de Engenharia e Arquitetura

ANEXO I – QUADRO ILUSTRATIVO DE MATERIAIS E ACABAMENTO

PORTAS



RODAPÉS



VENTILAÇÃO MECÂNICA



PERSIANA



LUMINÁRIAS



PIA BANHEIRO COM ESPELHO



BANCADA DA COPA



VASO SANITÁRIO E ASSENTO SANITÁRIO



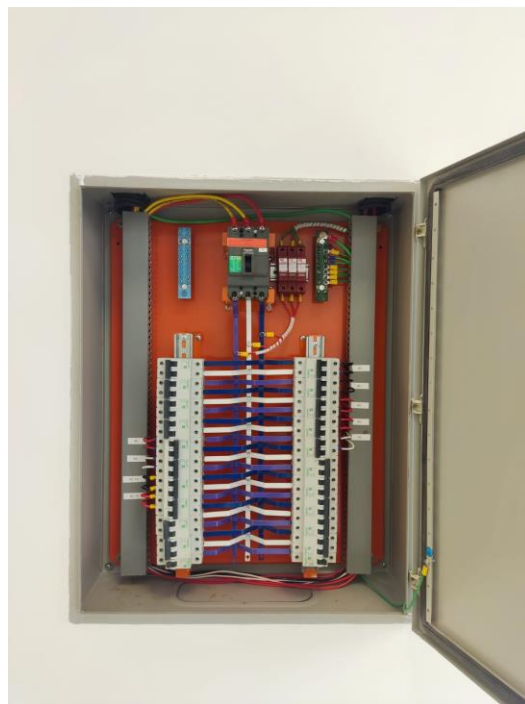
FRALDÁRIO – TROCADOR DE PAREDE



REFERENCIAS DE ACABAMENTO



Pontos de Elétrica e Lógica embutidos em alvenaria/Dry Wall



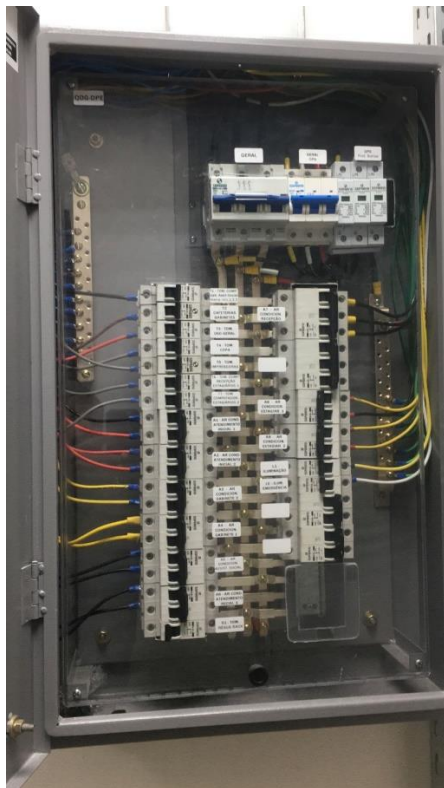
Quadro Elétrico



Identificação de Pontos de Elétrica e Lógica



**Pontos de Elétrica e Lógica de sobrepor em
alvenaria/Dry Wall**



Identificação de circuitos no Quadro Geral



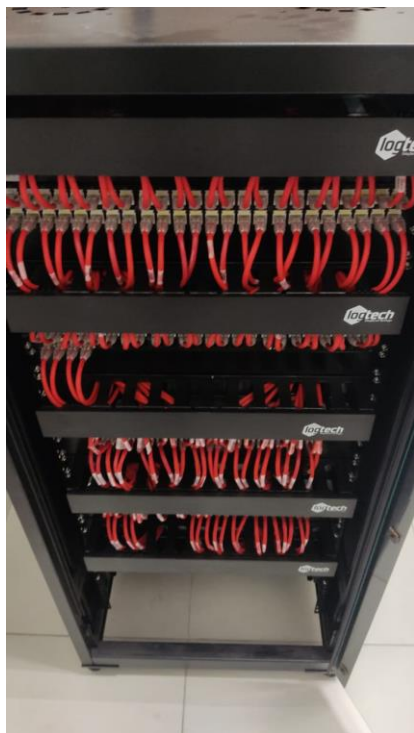
Conexão entre cabos e disjuntores/barramentos com terminais olhais ou tubulares ou pino



Condensadoras



Evaporadoras



Conectorização de cabos de rede nos patch panels



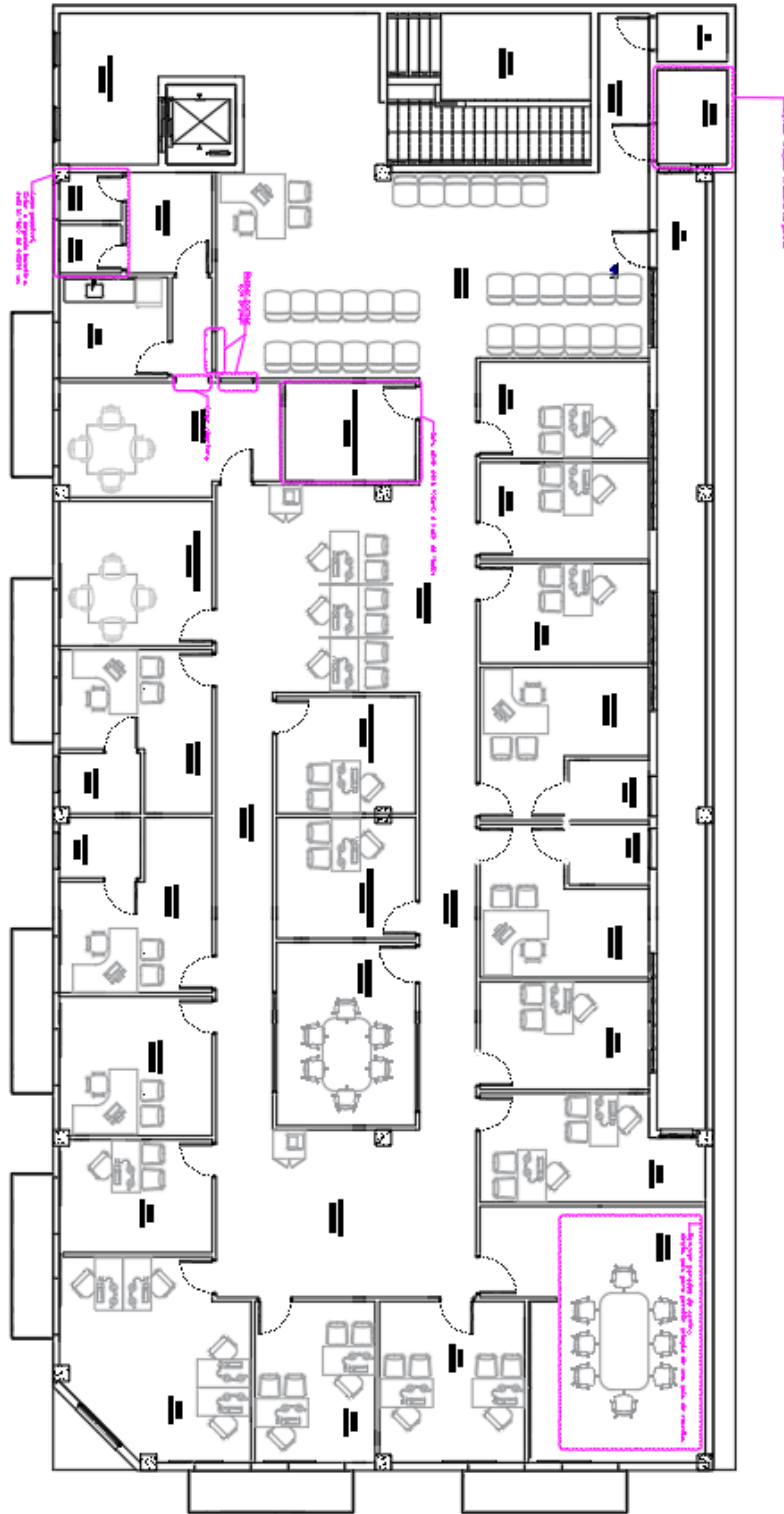
Organização e identificação cabos Hack



Padrão de acabamento Hack

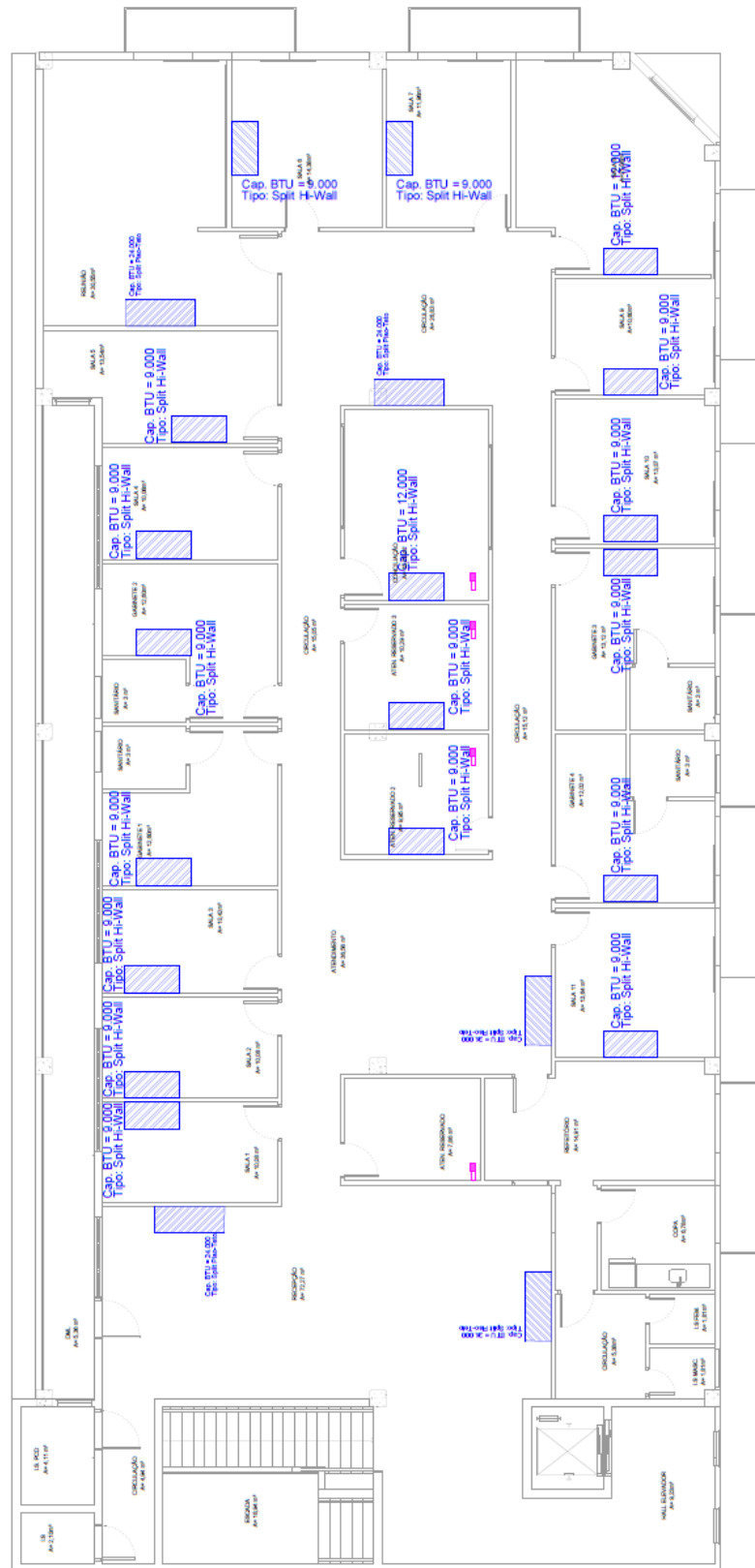
APÊNDICE II – ANTEPROJETOS

Figura 1 - Arquitetônico



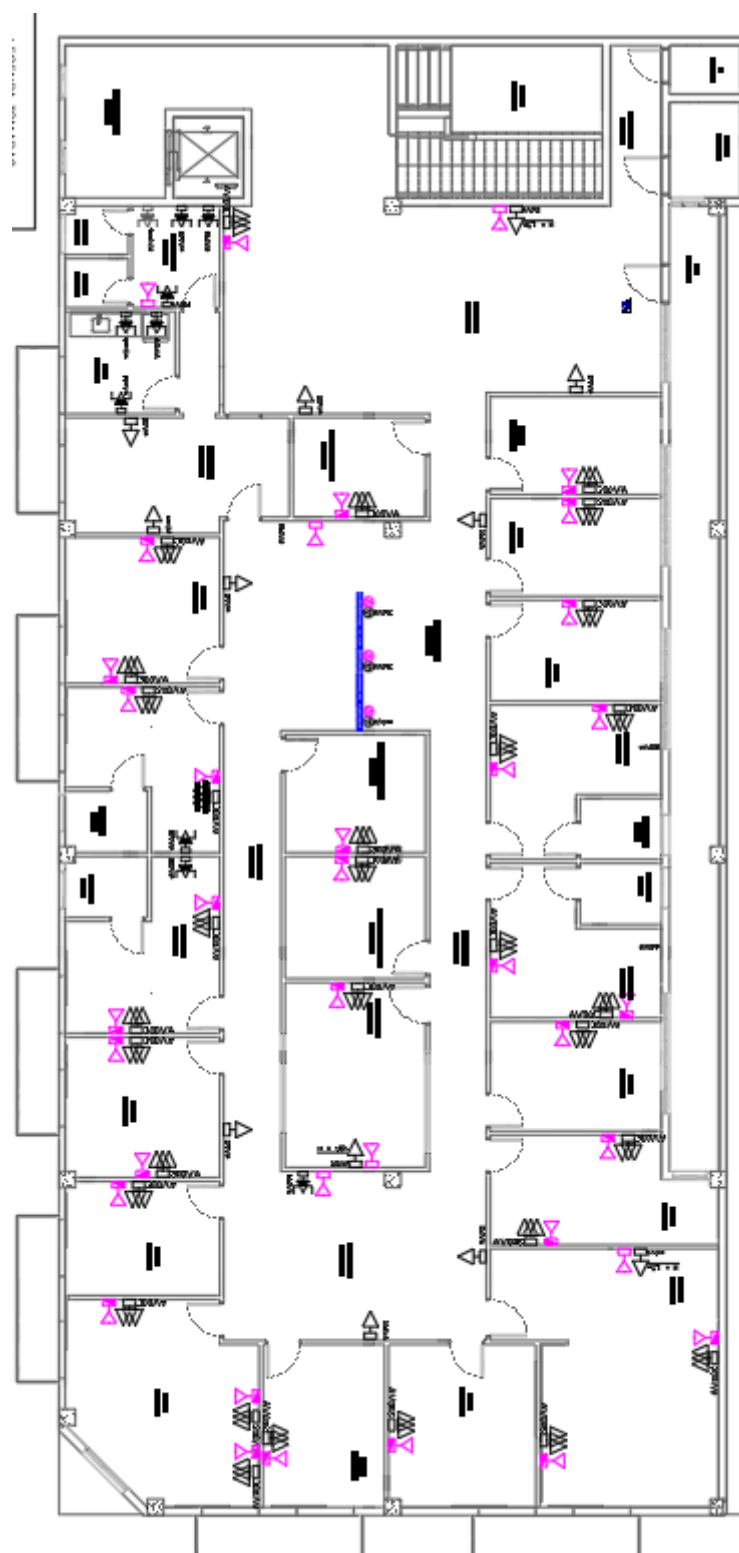
Fonte: DEA/DPE, 2025

Figura 2 - Ar-Condicionado



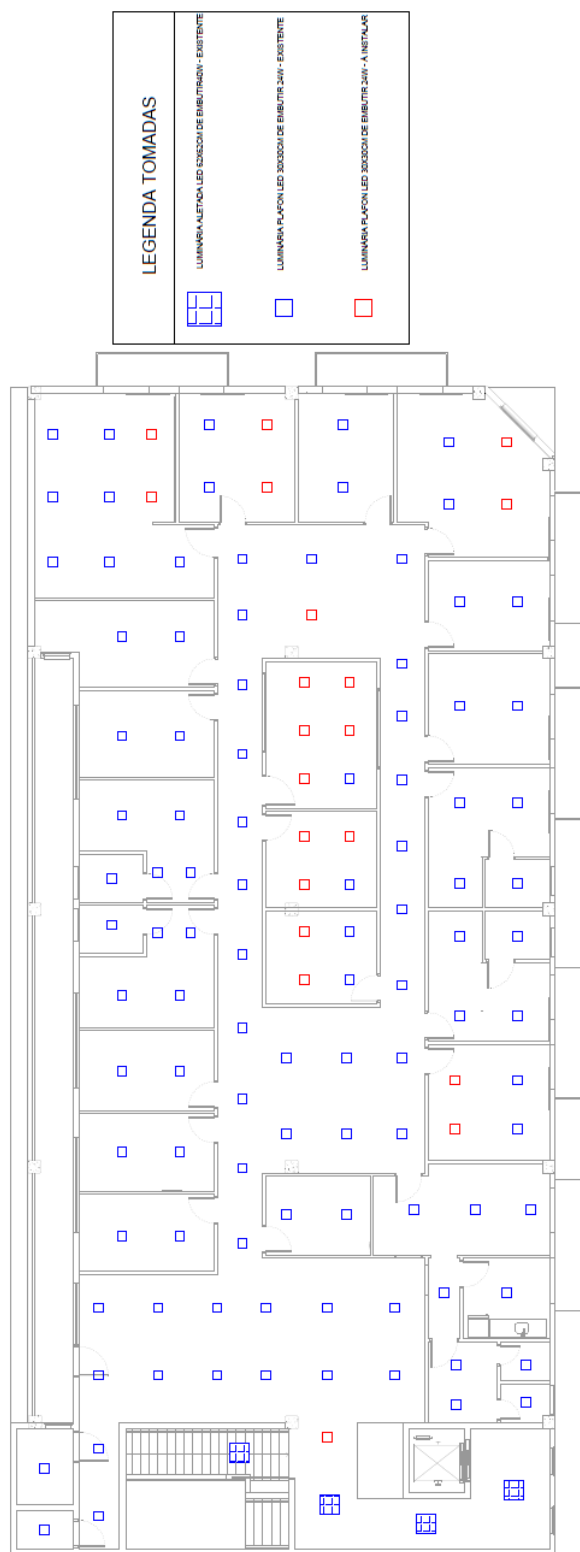
Fonte: DEA/DPE, 2025

Figura 3 - Eletrológico



Fonte: DEA/DPE, 2025

Figura 4 - Luminotécnico



Fonte: DEA/DPE, 2025

4) Declaração da Coordenadoria de Contratações / Justificativa de preços

DESPACHO
SEI 24.0.000000598-0

Curitiba, data da assinatura digital.

Para: Coordenadoria de Formalização de Contratos e Convênios

Assunto: Locação de imóvel - União da Vitória.

Sr. Coordenador,

1. Trata-se de procedimento administrativo instaurado com o objetivo de instruir a contratação de imóvel para sediar a Defensoria Pública do Estado do Paraná (DPE/PR) no município de União da Vitória.
2. A presente contratação visa atender a necessidade de um espaço físico adequado para o pleno exercício das funções da DPE/PR, em virtude do aumento da demanda, do quantitativo de pessoal e da reestruturação do órgão.
3. De início cabe destacar que a seleção do imóvel objeto desta contratação foi realizada após pesquisa de mercado empreendida pela Diretoria de Engenharia e Arquitetura (DEA), conforme detalhado no Estudo Técnico Preliminar.
4. A solução apresentada pelo ETP, foi a *locação sob demanda* do imóvel, situado à Rua Cruz Machado esq. com a Av. Manoel Ribas, 332 – localizada no Centro do município de União da Vitória, o qual possui área aproximada de 600,00 m² e foi considerado o mais adequado para atender às necessidades da DPE/PR, conforme Laudo de Pesquisa de Mercado constante no Anexo I do ETP.
5. Com relação ao **valor estimado da contratação** o Estudo Técnico Preliminar considerou como valor máximo da contratação, o valor de **R\$16.341,27** mensal, para locação na modalidade *sob demanda*. Para essa estimativa o ETP informa ter levado em conta dois cenários: (i) a estimativa de valores com base no levantamento preliminar do preço de mercado para cada modelo de locação e (ii) um refinamento desse valor com base em laudos de avaliação de imóveis em conformidade com a NBR 14.653, contratados pela DPE/PR por intermédio do contrato nº 102/2023.
6. Também cabe informar, que a oferta inicial do locador, com base nas necessidades prévias apresentadas pela Diretoria de Engenharia e Arquitetura, foi para uma locação no valor mensal de R\$15.000,00.

7. O ETP aponta, ainda, a necessidade de adequações no imóvel para atender às especificações técnicas requeridas pela DPE/PR. Em alinhamento com essas necessidades apontadas, a Proposta de Locação Comercial apresentada pelo promitente locador contempla tais adequações, com um custo estimado em R\$120.000,00, valor este compatível com Orçamento Estimativo de Reforma elaborado pela DEA no ETP.
8. Nesse sentido, considerando todas as adequações indicadas pelo órgão supridor na Descrição da Solução do ETP, bem como, os requisitos para contratação dispostos no Anexo XIV da Res. 375/2023, passou-se a elaboração do Termo de Referência.
9. Solicitou-se ainda, à Coord. De Formalização de Contratos e Convênios, a elaboração de minuta contratual.
10. Dessa forma, os citados documentos foram encaminhados, no dia 28/03, ao promitente locador, a fim de que apresentasse proposta oficial e atualizada em conformidade ao Termo de Referência.
11. Após conhecimento e análise, do Termo de Referência e da minuta contratual, o proprietário do imóvel, representado pela Imobiliária Borille, apresentou proposta comercial atualizada, em concordância com o Termo de Referência.
12. A proposta destaca que o valor inicial para locação do imóvel no seu estado original era de R\$13.500,00 mensais, contudo, ao considerar os custos para realização das adequações apresentadas pela Diretoria de Engenharia e Arquitetura, bem como a necessidade de amortização desse investimento ao longo do contrato, foram apresentados dois cenários:
 - 13.1. Para um contrato de locação de 12 meses, o valor proposto é de R\$23.500,00 mensais.**
 - 13.2. Para um contrato de locação de no mínimo 60 meses, o valor proposto é de R\$15.000,00 mensais.**
13. Nesse sentido, verifica-se uma vantagem econômica significativa ao optar-se pelo prazo de locação de 60 (sessenta) meses em comparação com o prazo de 12 (doze) meses.
14. A diferença entre os valores mensais é de R\$ 8.500,00 (oito mil e quinhentos reais), o que representa uma diferença mensal de 36,17% ao optar pelo prazo de 60 meses.
15. Em um período de 60 meses, a economia total será de R\$ 510.000,00 (quinhentos e dez mil reais), conforme demonstrado na tabela abaixo:

Prazo de Locação	Valor Mensal	Valor Total em 60 Meses	Economia em Relação a 12 Meses
12 meses	R\$ 23.500,00	R\$ 1.410.000,00	-
60 meses	R\$ 15.000,00	R\$ 900.000,00	R\$ 510.000,00

16. Dessa forma e sem prejuízo da análise da autoridade competente, resta demonstrada a vantagem econômica na fixação do prazo de vigência do contrato de locação por período superior a 12 (doze) meses, conforme exigido no §1º do Art. 3º do Anexo de Locações de Imóveis, indo de encontro ao prazo sugerido pela Diretoria de Engenharia e Arquitetura no Estudo Técnico Preliminar.
17. Verifica-se, portanto, que o valor apresentado pelo promitente locador de **R\$15.000,00 mensais para um contrato de 60 meses** está abaixo do valor estimado para contratação, conforme laudo de avaliação predial e composição de custos apresentados pela Diretoria de Engenharia e Arquitetura no ETP.
18. Cabe ainda, destacar que a proposta atualizada trouxe, também, como despesa extraordinária, o custo com o IPTU no valor de R\$5.003,80 para o ano de 2025, o qual será pago por reembolso.
19. Após atualização da proposta inicial juntada pela DEA e confirmação da aderência da proposta ao Termo de Referências, resta à esta Coordenadoria de Contratações a análise dos requisitos legais e administrativos da contratação.
20. A presente contratação encontra amparo legal no inciso V do artigo 74 da Lei Federal nº 14.133, de 2021, que trata da inexigibilidade de licitação para locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.
21. A contratação está em conformidade com o Plano de Contratações Anual (PCA) 2024, sob o número de identificação 062/2024.
22. Portanto, em atendimento ao Anexo XIV da Res. 375/2023, esta Coordenadoria procedeu, também, com a análise e juntada da documentação do promitente locador, conforme segue:
- Proposta atualizada;
 - Matrícula atualizada do imóvel averbado (AV-9/8837), em nome da empresa Bodas de Ouro Administradora de Bens / CNPJ 12.459.529/0001-57;
 - Contrato Social da empresa Bodas de Ouro;
 - Documento de identificação dos sócios administradores;

- v. Certidões de Regularidade Fiscal e Trabalhista da empresa Bodas de Ouro;
- vi. Boleto do IPTU.
23. Diante do exposto, salvo melhor juízo, não se verificaram irregularidades ou impedimentos para contratação com o promitente locador.
24. Dessa forma, encaminham-se os autos para continuidade atualização e juntada da minuta contratual.
25. Após, solicita-se encaminhamento dos autos à Diretoria de Orçamento e Finanças para diligências orçamentárias, sequencialmente, para Coordenadoria Jurídica e por fim para 1ª Subdefensoria Pública-Geral.

ISADORA

ALBERTI:08246626957

Assinado de forma digital por
ISADORA ALBERTI:08246626957
Dados: 2025.04.08 11:16:31
-03'00'

ISADORA ALBERTI

Coordenadoria de Contratações

JEFERSON LUIZ

WANDERLEY:00952825
996

Assinado de forma digital por
JEFERSON LUIZ
WANDERLEY:00952825996
Dados: 2025.04.08 10:53:10 -03'00'

JEFERSON LUIZ WANDERLEY

Coordenador de Contratações

5) Indicação orçamentária



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/>

INFORMAÇÃO

Nº 177/2025/DOF/ORÇM

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

Objeto: Locação Imóvel da sede de União da Vitória (60 meses)

Valor total: R\$ 925.019,00

Valor exercício corrente: R\$ 133.503,80

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

3.3.90.39.55 Tributos (IPTU) / imóveis de propriedade PJ

Atesta-se a disponibilidade orçamentária do exercício 2025 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 **2025**, sendo necessário novo ato se ultrapassado este exercício financeiro sem a efetiva aquisição/contratação.

Os valores estimados referentes aos exercícios de 2026 (R\$ 185.003,80) e 2027 (R\$ 185.003,80) constarão às dotações das respectivas Leis Orçamentárias Anuais, quais serão empenhados os recursos a serem executados.

Ressalta-se ter sido arbitrada a data de 14/04/2025 para o início dos efeitos da contratação, variável necessária ao cálculo do impacto nos exercícios de 2025 e 2026. Ressalva-se que esta estimativa poderá ser revisada, caso se entenda necessário pelos demais setores competentes.

É a informação.



Documento assinado digitalmente por **ALESSANDRO APARECIDO COLONHEZI, Assessor**, em 09/04/2025, às 09:21, 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 **0074693** e o código CRC **145114F1**.

24.0.000000598-0

0074693v2



QDD Quadro de Detalhamento Ação, Natureza e Fonte - Oficial até o mês 4 / 2025

Exercício: 2025

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								21.014.555,00	20.826.801,80	0,00	0,00	20.925.039,00	-98.237,20	17.936.934,79	2.889.867,01	14.333.673,73	6.493.128,07	2.767.058,99	2.176.707,50
0760 - Fundo da Defensoria Pública do Estado do Paraná								21.014.555,00	20.826.801,80	0,00	0,00	20.925.039,00	-98.237,20	17.936.934,79	2.889.867,01	14.333.673,73	6.493.128,07	2.767.058,99	2.176.707,50
8009 - Fundo da Defensoria Pública do Estado do Paraná FUNDEP								21.014.555,00	20.826.801,80	0,00	0,00	20.925.039,00	-98.237,20	17.936.934,79	2.889.867,01	14.333.673,73	6.493.128,07	2.767.058,99	2.176.707,50
F076003061248009 - Fundo da Defensoria Pública do Estado do Paraná FUNDEP								21.014.555,00	20.826.801,80	0,00	0,00	20.925.039,00	-98.237,20	17.936.934,79	2.889.867,01	14.333.673,73	6.493.128,07	2.767.058,99	2.176.707,50
3 - OUTRAS DESPESAS CORRENTES								21.014.555,00	20.826.801,80	0,00	0,00	20.925.039,00	-98.237,20	17.936.934,79	2.889.867,01	14.333.673,73	6.493.128,07	2.767.058,99	2.176.707,50
339039	1	501	000250	0000	0	4100	9999999	20.657.321,00	20.027.083,80	0,00	0,00	20.125.321,00	-98.237,20	17.184.751,48	2.842.332,32	13.891.190,42	6.135.893,38	2.696.208,99	2.176.707,50
					1	4100	9999999	357.234,00	357.234,00	0,00	0,00	357.234,00	0,00	309.700,00	47.534,00	0,00	357.234,00	0,00	0,00
	2	501	000250	0000	0	4100	9999999	0,00	442.484,00	0,00	0,00	442.484,00	0,00	442.483,31	0,69	442.483,31	0,69	70.850,00	0,00

6) Parecer Jurídico



DPE **PR**

DEFENSORIA PÚBLICA
DO ESTADO DO PARANÁ

Coordenadoria Jurídica

PARECER JURÍDICO Nº 119/2025

SEI nº 24.0.000000598-0

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. UNIÃO DA VITÓRIA. 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 pelo antigo Departamento de Infraestrutura e Materiais objetivando a locação de imóvel adequado à continuidade do desenvolvimento das atividades institucionais na cidade de União da Vitória.

2 Instruiu-se o feito com cópia da tramitação no e-protocolo (doc. 0001608), despacho da Coordenadoria de Contratações (doc. 0039755), despachos da Diretoria de Engenharia e Arquitetura (doc. 0060363 e 0060876), laudo técnico de avaliação de imóvel (doc. 0062560), estudo técnico preliminar (doc. 0062541) e termo de referência (doc. 0074128).

3 Juntou-se minuta do contrato (doc. 0074383), documentos de habilitação (doc. 0074159), documentos acerca da certificação de inexistência imóveis públicos (doc. 0075401 a 0080495) e atestado de legitimidade das despesas (doc. 0074693 a 0074696). 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 União da Vitória-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;



pressupostos da dispensa da licitação. Se não for caso nem de inexigibilidade nem de UNIÃO 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 realizado Laudo Técnico de Avaliação de Imóvel (doc. 0062560) .

16 Preenchido o primeiro requisito, verifica-se que o **segundo requisito** também foi objeto de observação no procedimento. Foram enviados ofícios à Secretaria de Estado da Administração e Previdência do Estado do Paraná e à Secretaria Municipal de Administração do Município de União da Vitória (doc. 0077032 e 0077047).

17 A Secretaria de Estado, em resposta, informou a existência de imóvel no referido município. Contudo, este não atende ao Programa de Necessidade, estabelecido pela DPE-PR, em razão da deficiência de 354,92 m² de área

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



construída, conforme se depreende do despacho de análise técnica exarado pela Diretoria de Engenharia e Arquitetura (doc.0080495).

18 Já a Secretaria Municipal não enviou resposta até o momento. No entanto, considerando o ofício nº 581/2024 (fl. 04 - doc. 0075994), expedido pela Secretaria Municipal quando da comunicação acerca da impossibilidade de continuidade do pagamento da locação do imóvel cedido à DEP-PR, sem a oferta de outro imóvel com as características necessárias para continuidade do serviço, entende esta Coordenadoria Jurídica que, dada a situação fática, resta comprovada a inexistência do imóvel municipal que atenda a necessidade da DPE-PR, cabendo a decisão à Administração Superior.

19 Por fim, em relação ao **terceiro requisito** legal no sentido da apresentação de razões que demonstrem a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidenciem vantagem, infere-se as justificativas apresentadas no despacho da Diretoria de Engenharia e Arquitetura (0060363), no Estudo Técnico Preliminar (0062541) e no Termo de Referência (0074128).

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

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

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

23 Importante mencionar que, em âmbito interno, **foi observada a integralidade da Resolução DPG nº 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.

24 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).

25 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.

26 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. 0074693 a 0075104).

27 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 (doc. 0074159).

28 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. 0074159).

29 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



DPE **PR**

DEFENSORIA PÚBLICA
DO ESTADO DO PARANÁ

Coordenadoria Jurídica

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

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

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

33 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.

Curitiba, 29 de abril de 2025.

RICARDO MILBRATH
PADOIM:043063679
24

Assinado de forma digital
por RICARDO MILBRATH
PADOIM:04306367924
Dados: 2025.04.29
10:00:20 -03'00'

RICARDO MILBRATH PADOIM

Coordenador Jurídico

7) Decisão de mérito



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/>

Procedimento SEI n.º 24.0.000000598-0

DECISÃO

O presente procedimento administrativo tem por objetivo a **locação de imóvel para a Defensoria Pública, em União da Vitória, a fim de substituir a sede da DPE-PR nesta cidade.**

Os autos foram inaugurados mediante Documento de Formalização de Demanda (DFD) elaborado pelo então Departamento de Infraestrutura e Materiais (DIM), com a indicação da necessidade de substituição da sede da Defensoria Pública em União da Vitória.

Em seguida, o procedimento foi encaminhado ao Comitê de Contratações para análise, com o respectivo despacho de autuação, nos termos do art. 9º da Resolução DPG nº 375/2023.

Como destaques da instrução, o Comitê de Contratações indicou como justificativa que a sede da DPE-PR em União da Vitória utiliza, atualmente, um imóvel cedido pela Prefeitura Municipal, porém, o contrato de locação do imóvel objeto do Termo de Cooperação Técnica firmado entre a DPE/PR e União da Vitória não será renovado pela Prefeitura local, haja vista que a proprietária do imóvel solicitou o reequilíbrio financeiro do contrato (mov. 8, do e-protocolo).

Em complemento a esta situação de fato, importa ressaltar o ofício enviado pela Prefeitura de União da Vitória que informa acerca da inviabilidade de disponibilização de espaços neste momento (Ofício 479/2025).

Em análise aos autos, nota-se que o primeiro Termo de Referência foi aprovado pela Coordenadoria de Planejamento (mov. 12, do e-protocolo) e, em seguida, juntado aos autos (mov. 14, do e-protocolo).

Após, em razão do lapso temporal, a Diretoria de Engenharia e Arquitetura atestou que optou pela elaboração de novo Estudo Técnico Preliminar - ETP (SEI 0060363)

A referida Diretoria de Engenharia procedeu com visita *in loco* nas edificações, objetivando levantar as características dos imóveis de forma detalhada.

Em sua etapa de levantamento e pesquisa de mercado, **o setor técnico apontou quatro imóveis disponíveis com as características próximas às necessárias** que poderiam, em tese, comportar a sede da instituição em União da Vitória (0060363).

A Diretoria de Engenharia e Arquitetura concluiu, então, que o Imóvel IV se mostra como a opção adequada para locação, sobretudo por oferecer maior área útil, melhor acessibilidade e infraestrutura, além de um custo por metro quadrado mais vantajoso.

Conforme despacho em sequência da mesma Diretoria, o contrato emergencial de aluguel no município (053/2024) **tem validade até o mês de julho de 2025.**

O novo Estudo Técnico Preliminar foi acostado aos autos, constando a comparação entre os imóveis disponíveis para locação, considerando o endereço, a área, o valor de locação mensal e o valor de locação/m² (SEI 0062541).

Ademais, acompanham o ETP anexos referente ao laudo de pesquisa de mercado; à descrição da solução como um todo; ao memorial descritivo de reforma; à planta do imóvel.

Há, também, laudo técnico com o objetivo de determinação do valor de mercado para locação mensal realizado pela empresa “Advalorem Mapegn Ltda.”.

Em seguida, consta a **proposta de locação do imóvel localizado na Rua Cruz Machado esquina com a Av. Manoel Ribas, 332, no centro da cidade de União da Vitória, Estado do Paraná**. Tendo em vista as adequações, o valor proposto foi de R\$15.000,00 (quinze mil reais) para um contrato de 60 meses, tendo, como despesa extraordinária, o custo com o IPTU no valor de R\$5.003,80 para o ano de 2025.

Foram ainda juntados os documentos relativos à regularidade fiscal e tributária, com as respectivas certidões negativas, bem como a matrícula do imóvel.

O Termo de Referência foi apresentado nos autos (0074128), acompanhado de Memorial descritivo de reforma e readequações em imóvel no município de União da Vitória.

Em sequência, observo que a minuta do contrato consta no procedimento (SEI 0074383), bem como a informação orçamentária N^o 177/2025/DOF/ORÇM (0074693), declaração do ordenador de despesas (0074696), nota de reserva (0075107).

Em primeira manifestação, a Coordenadoria Jurídica (COJ) observou a ausência de certificação quanto à inexistência de imóveis públicos disponíveis, enquanto requisito indispensável para a formalização da contratação direta.

Assim, a Segunda Subdefensoria Pública-Geral expediu ofício ao Estado do Paraná (Secretaria de Estado da Administração e da Previdência), tendo como resposta a existência de um imóvel, cujas características e respectivos documentos foram juntados aos autos.

Quanto ao imóvel indicado pelo Estado do Paraná, o Diretor de Engenharia e Arquitetura atestou que não atende ao Programa de Necessidade, pois:

A justificativa para esta conclusão reside na **significativa discrepância entre a área construída necessária e a área disponível no imóvel indicado**. O Estudo Técnico Preliminar (0062541), em seu item 5.2, define uma área construída de 479,70 m² como essencial para atender às demandas da sede.

Em contrapartida, a Planta Cadastral CPED N.º 9821 (0079824) do imóvel ofertado aponta uma área construída total de 124,78 m², distribuída em duas edificações: uma com 98,17 m² e outra com 26,61 m².

Desta forma, **verifica-se uma deficiência de 354,92 m² na área construída do imóvel ofertado em relação ao estabelecido no Programa de Necessidade**. Esta diferença substancial inviabiliza o atendimento adequado das atividades e serviços da Defensoria Pública do Estado do Paraná em União da Vitória (0080495).

Procedendo de igual forma com o Município de União da Vitória, a Prefeitura respondeu informando que, embora reconheça o papel da Defensoria, a atual gestão tem enfrentado diversas situações administrativas e financeiras que impedem o atendimento do pleito da DPE-PR. Nesse sentido, o ente municipal registrou a inviabilidade da disponibilização de espaços no presente momento.

Por fim, a Coordenadoria Jurídica apresentou parecer sobre a legalidade do trâmite –

Assim, vindo os autos para análise conclusiva do feito, nos termos da Resolução DPG n.º 522/2024, avalio detidamente os fatos e fundamentos jurídicos.

1. DOS FATOS QUE FUNDAMENTAM A CONTRATAÇÃO DIRETA

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

O Documento de Formalização de Demanda registra a necessidade de substituição da sede da Defensoria Pública do Paraná na cidade de União da Vitória. Em sua motivação, indica que a Lei Complementar 248/2022 tornou União da Vitória sede do 14º Núcleo Regional de Atendimento, de modo a exigir espaço exclusivo para a DPE-PR desenvolver suas atividades, além de melhores condições de trabalho para membros, servidores e estagiários. Ademais, apontou para a intenção de expansão da Defensoria na região.

Depreende-se, assim, a vontade institucional, segundo planejamento e interesse administrativo, de locar novo imóvel para sediar a sede da Defensoria Pública do Estado do Paraná em União da Vitória.

Segundo avaliado no Estudo Técnico Preliminar, a Defensoria Pública do Estado do Paraná ocupa um imóvel locado em caráter emergencial de aproximadamente 300 m² e um espaço cedido pelo Poder Judiciário no Fórum.

Por conseguinte, a contratação de um imóvel de pronto, com a realização das adequações necessárias à ocupação pela DPE-PR, apresenta-se como medida compatível à consolidação, elevando-se o princípio da celeridade e da eficiência.

Assim, em instrução processual foi certificado pelo Comitê de Contratações, pelo Departamento de Infraestrutura e Materiais e pela Diretoria de Engenharia e Arquitetura **a necessidade de garantir um espaço adequado para que os/as membros/as, servidores/as e estagiários/as que atuam na sede do 14º Núcleo Regional da Defensoria possam desempenhar atendimento de qualidade aos usuários.**

O Termo de Referência trouxe a inexigibilidade como forma de contratação, nos termos do inciso V do artigo 74 da Lei n.º 14.133/2021, indicando-se, então, a hipótese de locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

Portanto, tendo em vista o exposto, 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, nos 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 119/2025, exarado pela Coordenadoria Jurídica, avalia corretamente os elementos do processo, razão pela qual 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^[1].

Para os casos assim, 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.

A propósito, o artigo 74 da Lei n.º 14.133/2021 aponta essas situações. Em sua essência, o dispositivo da *nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos* mantém a previsão anterior da Lei n.º 8.666/1993, com alguns ajustes redacionais:

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 a locação padrão do **imóvel localizado na Rua Cruz Machado esquina com a Av. Manoel Ribas, 332, no centro da cidade de União da Vitória, Estado do Paraná.**

Assim, considerando 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, passo à análise:

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 avaliação criteriosa e imparcial das condições e adequações necessárias foi realizada pelo setor competente, conforme se extrai dos documentos elaborados pela Diretoria de Engenharia e Arquitetura, especialmente dos anexos que constam com levantamento fotográfico e memorial descritivo de reforma (0062541).

No mesmo sentido, importa destacar o Laudo Técnico da *Ad Valorem* (0062560), que traz a descrição do imóvel, relatório fotográfico, detalhamento da amostra, croqui de localização, além da própria matrícula do imóvel.

Já quanto à **ii) inexistência de imóveis públicos disponíveis**, nota-se que a 2ª

Subdefensoria Pública-Geral contatou o Estado e a Prefeitura de União da Vitória para que informasse acerca da eventual disponibilidade.

Em resposta, o Estado indicou um imóvel, o qual, entretanto, foi desqualificado após avaliação do Diretor de Engenharia e Arquitetura. Conforme despacho fundamentado (0080495), a Diretoria assim motivou:

“A justificativa para esta conclusão reside na significativa **discrepância entre a área construída necessária e a área disponível** no imóvel indicado. O Estudo Técnico Preliminar (0062541), em seu item 5.2, define uma área construída de 479,70 m² como essencial para atender às demandas da sede. Em contrapartida, a Planta Cadastral CPED N.º 9821 (0079824) do imóvel ofertado aponta uma área construída total de **124,78 m²**, distribuída em duas edificações: uma com 98,17 m² e outra com 26,61 m².

Desta forma, verifica-se uma **deficiência de 354,92 m²** na área construída do imóvel ofertado em relação ao estabelecido no Programa de Necessidade. Esta diferença substancial inviabiliza o atendimento adequado das atividades e serviços da Defensoria Pública do Estado do Paraná em União da Vitória”.

Por fim, e com relevante significância, extrai-se as justificativas que demonstram a **iii) singularidade** do imóvel e a **vantagem** para a administração.

Neste ponto, a Diretoria de Engenharia e Arquitetura, após pesquisa em sites e imobiliárias da região, comparou os imóveis encontrados, tendo concluído que:

- O **Imóvel IV apresenta maior área útil** (600m²), o que favorece a acomodação da Defensoria Pública com mais conforto e eficiência.
- **Possui uma melhor infraestrutura elétrica e lógica**, reduzindo a necessidade de readequações significativas.
- **Oferece maior acessibilidade**, com elevador e banheiro adaptado para PCD, enquanto o Imóvel II não possui banheiro adaptado.
- Em relação à climatização, ambos exigem instalação de novos equipamentos, **mas o Imóvel IV já possui infraestrutura para instalação de ar condicionado**, além de uma melhor ventilação natural.
- Embora o **Imóvel IV exija reformas, o grau de intervenção é menor do que no Imóvel II**, onde a complexidade da reforma foi classificada como alta.
- **O custo por metro quadrado do Imóvel IV (R\$ 22,50/m²) é mais vantajoso em comparação com o Imóvel II (R\$ 36,67/m²)**, resultando em um melhor custo-benefício.

De fato, as justificativas do órgão técnico são no sentido de indicar que o imóvel em questão é o mais adequado, **sendo único em seu conjunto de características e não pode ser substituído por outro de qualificações similares. É dizer, considerando todas as necessidades da instituição para a locação aqui analisada, este imóvel é o único que reúne de forma efetiva e satisfatória.**

Com efeito, estão reunidos elementos capazes de indicar que este determinado imóvel apresenta atributos altamente diferenciados em face dos demais, sendo portanto singular^[2].

Vale também destacar que, aliado à configuração da singularidade, o setor técnico de contratações conseguiu demonstrar a *vantajosidade* da inexigibilidade para locação deste imóvel em termos financeiros.

Isso porque “o valor apresentado pelo promitente locador de R\$15.000,00 mensais para um contrato de 60 meses está **abaixo do valor estimado para contratação**, conforme laudo de avaliação predial e composição de custos apresentados pela Diretoria de Engenharia e Arquitetura no ETP” (0074152).

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^[3]). Deste modo, resta configurada tecnicamente a hipótese de 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 375/2023.

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

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;

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 regulamenta a nova lei internamente. Nesse sentido, avança-se na análise sobre esses elementos essenciais.

Quanto ao primeiro requisito (art. 72, I), assinalo que o feito se iniciou com o **Documento de Formalização de Demanda** pelo então Departamento de Infraestrutura e Materiais. Do mesmo modo, o **Estudo Técnico Preliminar** foi desenvolvido pelo departamento competente. Já o **Termo de Referência** igualmente teve atenção interdepartamental, sendo sua versão final juntada ao SEI 0074128.

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^[4]. A partir do valor estimado da contratação no Estudo Técnico Preliminar, considerou-se como valor máximo o *quantum* de R\$16.341,27 mensal.

Em sequência na estimativa, indicou-se que o valor inicial para locação do imóvel no seu estado original era de R\$13.500,00 mensais, contudo, ao considerar os custos para realização das adequações apresentadas pela Diretoria de Engenharia e Arquitetura, bem como a necessidade de amortização desse investimento ao longo do contrato, foram apresentados dois cenários: i) para um contrato de locação de 12 meses, o valor proposto é de R\$23.500,00 mensais; e ii) para um contrato de locação de no mínimo 60 meses, o valor proposto é de R\$15.000,00 mensais. Deste modo, demonstrou-se também a vantagem econômica quanto à locação por período superior a 12 (doze) meses.

Ademais, destacou-se que a proposta trouxe como despesa extraordinária o custo com o IPTU no valor de R\$5.003,80 para o ano de 2025.

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 nos autos 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 177/2025/DOF certifica a *“disponibilidade orçamentária do exercício 2025”* e *“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”*.

Assim, foram reunidos o quadro de detalhamento (0074695), a declaração do Ordenador de Despesas (0074696) e a nota de reserva (0075107).

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.

Ademais, os autos reúnem a proposta de locação enviada pelo proprietário, a matrícula do imóvel e o contrato social da empresa **BODAS DE OURO ADMINISTRADORA DE BENS LTDA.**, inscrita no CNPJ 12.459.529/0001-57.

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), esta 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 “resta demonstrada a vantagem econômica na fixação do prazo de vigência do contrato de locação por período superior a 12 (doze) meses, conforme exigido no §1º do Art. 3º do Anexo de Locações de Imóveis (...)”.

Nesse sentido, 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^[5].

Portanto, havendo cenário atípico em que o preço se mostrou vantajoso com a dilação da vigência do instrumento, autorizo o processamento. Porém, uma vez que a ocupação do imóvel se destina ao desenvolvimento de atividades contínuas e perenes do órgão, ultrapassados os 60 (sessenta) meses de vigência, determino que seja elaborado estudo de economicidade destinado a justificar a vantagem da manutenção da locação em detrimento de alternativas definitivas.

No mais, conforme demonstrado supra, o preço está abaixo do valor estimado da contratação, nos termos do Estudo Técnico Preliminar.

Por fim, 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 (0074383), está amparada no modelo de contrato de imóveis aprovado internamente – inc. XII do art. 7º do Anexo XIV da Resolução DPG n. 375/2023.

Em reforço, 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 que deverão ser realizadas no imóvel.

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, de modo que entendo como oportuno e conveniente que se confira prosseguimento à presente contratação.

Assim, **autorizo a presente contratação para locação do imóvel localizado na Rua Cruz Machado esquina com a Av. Manoel Ribas, 332, no centro da cidade de União da Vitória, Estado do Paraná, 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, publicando-o junto ao Diário Eletrônico da Defensoria Pública;

b) Após, considerando as disposições da Resolução DPG n.º 375/2023^[6] e da Resolução DPG n.º 727/2024^[7], encaminhe-se o presente procedimento à Diretoria de Contratações para a disponibilização do ato que autoriza a contratação direta no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) e no Portal de Transparência da Defensoria Pública do Estado do Paraná, dentro do prazo consignado;

c) Em seguida, à Coordenadoria de Orçamento e Finanças para anotações e eventuais reedições dos documentos relativos à indicação orçamentária e nota de reserva;

d) Por fim, retornem os autos 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] 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.

^[2] JUSTEN FILHO, Marçal. *Comentários à Lei de Licitações e Contratações Administrativas*: Lei n. 14.133/2021. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2021. p. 999.

^[3] 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.

^[4] **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”

[5] **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.

[6] **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.”

[7] **Res. DPG n. 727/2024: “Art. 1.º** Estabelecer como atribuição dos setores que compõem a Diretoria de Contratações, conforme definição interna, a disponibilização do ato que autoriza a contratação direta no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) e no Portal de Transparência da Defensoria Pública do Estado do Paraná”.



Documento assinado digitalmente por **LIVIA MARTINS SALOMAO BRODBECK E SILVA, Primeira Subdefensoria Pública-Geral do Estado do Paraná**, em 30/05/2025, às 15:34, 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 **0096364** e o código CRC **DC2A8F7F**.

8) Termo de inexigibilidade



DPE-PR
DEFENSORIA PÚBLICA
DO ESTADO DO PARANÁ

DOE nº 814
Disponibilização: 02/06/2025
Publicação: 02/06/2025

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 INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 5, DE 30 DE MAIO DE 2025

SEI n.º 24.0.000000598-0

OBJETO: Locação de imóvel para acomodação da sede da Defensoria Pública do Estado do Paraná no município de União da Vitória, localizado na Rua Cruz Machado esquina com a Av. Manoel Ribas, 332, no centro da cidade de União da Vitória, conforme especificações técnicas constantes no procedimento administrativo.

CONTRATADO: BODAS DE OURO ADMINISTRADORA DE BENS LTDA
CNPJ: 12.459.529/0001-57

PREÇO: o valor total da contratação é de R\$925.019,00 (novecentos e vinte e cinco mil e dezenove reais) relativo a 60 (sessenta) meses de locação, conforme custos estabelecidos no contrato.

JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO: necessidade de garantir um espaço adequado para que os/as membros/as, servidores/as e estagiários/as que atuam na sede do 14º Núcleo Regional da Defensoria possam desempenhar atendimento de qualidade aos usuários. A Lei Complementar 248/2022 tornou União da Vitória sede do 14º Núcleo Regional de Atendimento, de modo a exigir espaço exclusivo para a DPE-PR desenvolver suas atividades, além de melhores condições de trabalho para membros, servidores e estagiários. Ademais, o contrato emergencial de aluguel no município tem validade até o mês de julho de 2025.

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 **LÍVIA MARTINS SALOMÃO BRODBECK E SILVA**, Primeira Subdefensora Pública-Geral do Estado do Paraná, em 30/05/2025, às 15:34, 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 **0096365** e o código CRC **0F2BBA74**.