

DEFENSORIA PUBLICA DA UNIAO

Termo de Referência 171/2026

Informações Básicas

Número do artefato	UASG	Editado por	Atualizado em
171/2026	290002-DEFENSORIA PUBLICA DA UNIAO	ISADORA BATISTA ALVES	02/10/2026 15:42 (v 0.12)
Status			
DISPONIBILIZADO			

Outras informações

Categoria	Número da Contratação	Processo Administrativo
III – locação/Locação de imóveis	286/2026	08038.009876/2026-43

1. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

1.1. O presente Termo de Referência tem por objeto a locação de imóvel destinado à instalação da sede da Defensoria Pública da União em Criciúma/SC, conforme as condições, especificações, quantidades e exigências estabelecidas neste instrumento e em seus anexos.

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	CAT SER	UNIDADE DE MEDIDA	QUANTIDADE	VALOR MENSAL	VALOR ANUAL ESTIMADO	VALOR TOTAL ESTIMADO PARA 60 MESES
1	Locação de Imóvel	4316	Mensal	60	R\$ 10.000,00	R\$ 120.000,00	R\$ 600.000,00
2	Condomínio	16195	Mensal	60	R\$ 1.834,63	R\$ 22.015,56	R\$ 110.077,80
3	Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU)	16195	Anual	05	-	R\$ 1.512,63	R\$ 7.563,15
4	Seguro incêndio	906	Anual	05	-	R\$ 801,72	R\$ 4.008,60
VALOR TOTAL ANUAL ESTIMADO					R\$ 144.329,91		
VALOR TOTAL ESTIMADO PARA 5 ANOS					R\$ 721.649,55		

Requisito	Especificação
Identificação e localização	Sala Comercial nº 01, situada no pavimento térreo do Edifício Fiorentina Casagrande, localizada na Rua Cecília Darós Casagrande, nº 200, Bairro Comerciário, Criciúma/SC, CEP 88.802-400.
Tipo do imóvel	Imóvel comercial, distribuído em pavimento térreo e mezanino, destinado à instalação e ao funcionamento da Unidade da Defensoria Pública da União em Criciúma/SC.
Área privativa	232,82 m².
Área de uso	

comum	54,29 m², conforme documentação registral apresentada.
Área global construída	287,11 m².
Área do terreno vinculada à unidade	64,22 m², correspondente à fração ideal de 7,91%.
Mezanino	Aproximadamente 48,00 m², sujeito às adequações de acessibilidade e segurança previstas no Caderno de Encargos.
Área envidraçada	Aproximadamente 32,10 m².
Estacionamento	5 (cinco) vagas de estacionamento, sendo 2 (duas) vagas vinculadas ao imóvel, correspondentes aos Boxes nº 13 e nº 26, e 3 (três) vagas adicionais situadas nas proximidades do edifício. As 3 (três) vagas adicionais deverão estar devidamente individualizadas previamente à celebração do contrato, mediante indicação de sua localização, e deverão permanecer disponíveis exclusivamente à DPU durante toda a vigência contratual, sem qualquer custo adicional além dos valores contemplados nesta contratação.
Condições técnicas	O imóvel deverá ser entregue em conformidade com o Laudo de Avaliação, o Caderno de Encargos, o layout aprovado pela Defensoria Pública da União e demais documentos técnicos integrantes desta contratação, sendo condição para o recebimento definitivo o atendimento integral às especificações neles previstas.
Regularidade do imóvel	O imóvel deverá possuir matrícula regular, Habite-se e documentação de prevenção e combate a incêndio e pânico, bem como atender às demais exigências legais, urbanísticas, edículas e de segurança aplicáveis. O imóvel deverá estar livre e desembaraçado de ônus que impeçam ou restrinjam sua utilização para os fins pretendidos pela Administração, ressalvadas as situações expressamente aceitas pela DPU.
Adequações	As adaptações necessárias à instalação da Unidade deverão ser executadas pelo locador, previamente à ocupação, de acordo com o Caderno de Encargos, o leiaute aprovado pela DPU, as normas técnicas aplicáveis e as orientações da fiscalização. As adequações deverão estar integralmente concluídas e aptas ao uso antes da emissão do Termo de Recebimento do imóvel pela fiscalização.
Crítérios de sustentabilidade	Na execução das adequações e na disponibilização do imóvel, deverão ser adotadas, sempre que técnica e economicamente viáveis, medidas destinadas à redução do consumo de energia, água e materiais, especialmente: utilização de iluminação em LED; instalação de equipamentos e componentes com eficiência energética; adoção de dispositivos economizadores de água; aproveitamento da iluminação e ventilação naturais; utilização de materiais duráveis e de baixa toxicidade; e destinação ambientalmente adequada dos resíduos gerados nas obras e adequações, sempre que compatíveis com as características construtivas do imóvel.
Crítérios de acessibilidade	O imóvel deverá ser entregue em condições de acessibilidade, contemplando, no mínimo: rota acessível entre o passeio público, a entrada principal, a recepção, as áreas de atendimento e as demais dependências de uso comum; entrada acessível; portas e áreas de circulação com dimensões adequadas; sanitário acessível; balcão ou superfície de atendimento em altura acessível; sinalização visual e tátil, quando aplicável; eliminação de obstáculos e desníveis; e acesso seguro às áreas utilizadas pela DPU, inclusive ao mezanino, caso destinado ao uso institucional, sem prejuízo das adaptações eventualmente indicadas pela fiscalização durante a fase de adequação do imóvel.
Normas de acessibilidade	As condições de acessibilidade deverão observar a ABNT NBR 9050, a Lei nº 10.098/2000, o Decreto nº 5.296/2004, a Lei nº 13.146/2015 e as demais normas técnicas e legais aplicáveis.

1.1.2. As especificações técnicas, as adequações, os padrões de acabamento e as condições para entrega do imóvel deverão observar integralmente o Caderno de Encargos, o leiaute aprovado pela DPU, o Laudo de Avaliação e os demais anexos deste Termo de Referência, os quais prevalecerão sobre as descrições genéricas constantes do código CATSER.

1.1.3. Os valores referentes ao condomínio, IPTU e seguro contra incêndio constantes da tabela do item 1.1 possuem natureza estimativa, tendo sido considerados os valores informados na proposta apresentada pelo locador, ficando o pagamento condicionado aos valores efetivamente devidos e devidamente comprovados, observadas as condições estabelecidas neste Termo de Referência e no instrumento contratual.

1.2. Em caso de divergência entre as descrições constantes do código CAT SER, da nota de empenho, deste Termo de Referência e de seus anexos, prevalecerão as disposições deste Termo de Referência e de seus anexos.

1.3. A contratação será realizada por inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, tendo em vista que as características de instalação, localização e adequação do imóvel às necessidades da Administração condicionam sua escolha, observados os requisitos previstos no § 5º do referido artigo e demais disposições legais aplicáveis.

1.4. O prazo de vigência do contrato será de 5 (cinco) anos, contados da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado sucessivamente, mediante demonstração da manutenção da necessidade administrativa, da vantajosidade da contratação, da disponibilidade orçamentária e da concordância das partes, observado o limite de até 10 (dez) anos previsto no art. 107 da Lei nº 14.133/2021, sem prejuízo da aplicação das disposições da Lei nº 8.245/1991, no que couber.

1.5. Integram este Termo de Referência, para todos os fins, independentemente de transcrição:

1.5.1. Caderno de Encargos;

1.5.2. Laudo de Avaliação do Imóvel;

1.5.3. Layout aprovado pela DPU;

1.5.4. Mapa de Riscos;

1.5.5. Demais documentos técnicos que instruem a presente contratação.

2. DA JUSTIFICATIVA PARA CONTRATAÇÃO

2.1. A Defensoria Pública da União é instituição permanente, essencial à função jurisdicional do Estado, incumbida da orientação jurídica, da promoção dos direitos humanos e da defesa, em todos os graus, judicial e extrajudicial, dos direitos individuais e coletivos dos necessitados, nos termos do art. 134 da Constituição Federal. Para o adequado desempenho de suas atribuições institucionais, faz-se necessária a disponibilização de sede que ofereça condições adequadas de acessibilidade, segurança, funcionalidade e conforto aos assistidos, membros, servidores, colaboradores e demais usuários, observados os princípios da eficiência, da continuidade do serviço público e da economicidade.

2.2. A presente contratação decorre da necessidade de substituição da atual sede da Defensoria Pública da União em Criciúma/SC. Conforme registrado nos Memorandos SEI nº 6942110 e nº 7839828, o imóvel atualmente ocupado apresenta avarias estruturais e deixou de atender satisfatoriamente às necessidades da Unidade, tanto em razão das condições físicas da edificação quanto das alterações ocorridas na estrutura organizacional e no quadro de pessoal ao longo dos últimos anos, tornando necessária a instalação da Unidade em imóvel compatível com as atuais demandas institucionais.

2.3. Com o objetivo de identificar imóvel apto ao atendimento das necessidades da Administração, foram realizadas pesquisas de mercado e vistorias técnicas, tendo sido analisadas 6 (seis) alternativas distintas de imóveis comerciais disponíveis no Município, conforme documentação constante dos SEI nºs 8370110, 8370115, 8370118, 8370120, 8370122, 8370127 e 8370128. Embora a prospecção esteja documentada em sete registros, estes correspondem a seis alternativas imobiliárias distintas. As diligências evidenciaram a reduzida oferta de imóveis com características compatíveis com as necessidades da DPU, especialmente quanto à localização, dimensão, acessibilidade, disponibilidade de vagas de estacionamento, configuração dos ambientes e viabilidade de realização das adequações necessárias.

2.4. Dentre as alternativas efetivamente prospectadas, o imóvel localizado na Rua Cecília Darós Casagrande, nº 200, Sala Comercial nº 01, Edifício Fiorentina Casagrande, Bairro Comerciarío, Criciúma/SC, foi aquele que reuniu, de forma concomitante, o conjunto das características consideradas indispensáveis ao atendimento das necessidades da Administração. Ademais, o locador comprometeu-se a executar, às suas expensas e previamente ao recebimento definitivo e à ocupação do imóvel, as adequações

previstas no Caderno de Encargos, incluindo as intervenções necessárias ao atendimento das condições de acessibilidade, segurança, infraestrutura e funcionalidade, observadas as normas técnicas e legais aplicáveis.

2.5. O imóvel possui área privativa de 232,82 m², inserida na faixa de dimensionamento definida pela Secretaria de Engenharia, Arquitetura e Manutenção Predial – SEAM, que indicou como adequada área entre 224,50 m² e 262,00 m² para a instalação da Unidade, além de área global construída informada de 287,11 m². Dispõe, ainda, de ambientes com iluminação e ventilação naturais e de 2 (duas) vagas de garagem vinculadas ao imóvel, correspondentes aos Boxes nº 13 e nº 26, estando prevista a disponibilização de outras 3 (três) vagas nas proximidades do edifício, cuja individualização deverá estar devidamente comprovada nos autos previamente à celebração contratual. O imóvel possui área privativa de 232,82 m², considerada para fins de dimensionamento funcional da Unidade, e área real global construída de 287,11 m², conforme documentação do imóvel e ratificação da área técnica acerca do parâmetro adotado no Laudo de Avaliação nº 2.

2.6. A localização do imóvel constitui elemento relevante para a contratação, por situar-se em região central do Município, com fácil acesso aos principais órgãos públicos e serviços utilizados pelos assistidos da DPU, dentre os quais se destacam o Instituto Nacional do Seguro Social – INSS, o Hospital São José, o Terminal Central de Transporte Coletivo e demais equipamentos públicos e privados de interesse institucional, favorecendo o acesso da população aos serviços prestados pela Defensoria Pública da União.

2.7. Sob o aspecto econômico, a contratação revela-se vantajosa para a Administração. A Secretaria de Engenharia, Arquitetura e Manutenção Predial – SEAM, por meio do Laudo de Avaliação constante dos autos, concluiu que o valor locatício mensal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) encontra-se compatível com os preços praticados no mercado imobiliário local. Posteriormente, o locador apresentou proposta atualizada mantendo o valor mensal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), de modo que o preço ofertado coincide com o valor adotado na avaliação realizada pela Administração.

2.8. A escolha do imóvel encontra fundamento no art. 74, inciso V e § 5º, da Lei nº 14.133/2021, uma vez que, dentre as alternativas efetivamente prospectadas, não foi identificada outra que reunisse, de forma concomitante, o conjunto dos requisitos técnicos, funcionais e locacionais definidos pela Administração. A singularidade do imóvel decorre, assim, da conjugação de suas características de localização, dimensionamento, configuração física e funcional, acessibilidade e possibilidade de adequação às especificações da DPU, não se fundamentando no menor preço isoladamente considerado.

2.9. Diante do exposto, conclui-se que a locação do imóvel mostra-se necessária, adequada e vantajosa para a Administração, por atender às necessidades institucionais da Defensoria Pública da União em Criciúma/SC, reunindo condições de localização, dimensionamento, funcionalidade, acessibilidade e possibilidade de adaptação às exigências da Administração. Sob o aspecto econômico, o valor mensal ofertado pelo locador, de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), coincide com o valor adotado no Laudo de Avaliação, evidenciando sua compatibilidade com os preços praticados no mercado imobiliário local. Dessa forma, restam demonstrados os elementos que fundamentam a contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V e § 5º, da Lei nº 14.133/2021.

3. DO FUNDAMENTO LEGAL

3.1. A presente contratação observará, no que couber, as seguintes normas e diretrizes:

3.1.1. A Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, especialmente o art. 134;

3.1.2. A Lei Complementar nº 80, de 12 de janeiro de 1994, que organiza a Defensoria Pública da União, dos Estados e do Distrito Federal e dos Territórios e prescreve normas gerais para sua organização;

3.1.3. A Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, especialmente o art. 74, inciso V, e demais dispositivos aplicáveis às contratações públicas;

3.1.4. A Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 (Lei do Inquilinato), que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes;

3.1.5. A Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022, que estabelece procedimentos para a seleção de imóveis destinados à locação pela Administração Pública federal direta, autárquica e fundacional;

3.1.6. As orientações normativas, pareceres e demais manifestações da Advocacia-Geral da União aplicáveis às contratações de locação de imóveis pela Administração Pública.

4. DAS ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL

4.1. Os requisitos mínimos, as características técnicas e as condições de entrega do imóvel constam da tabela do item 1.1 deste Termo de Referência, do Caderno de Encargos, do Laudo de Avaliação, do leiaute aprovado pela Defensoria Pública da União e dos demais documentos que integram a presente contratação.

4.2. O imóvel deverá ser disponibilizado em plenas condições de uso, com as adequações previstas neste Termo de Referência, no Caderno de Encargos e no leiaute aprovado pela DPU integralmente concluídas previamente ao seu recebimento para ocupação, de modo a permitir o imediato funcionamento da Unidade, ressalvadas as providências que, por sua natureza, sejam de responsabilidade da locatária.

4.3. A edificação deverá atender à legislação urbanística, edilícia, ambiental, sanitária, de prevenção e combate a incêndio, de acessibilidade e às demais normas técnicas aplicáveis, devendo possuir a documentação necessária à sua regular utilização, inclusive Habite-se, Auto de Vistoria ou documento equivalente expedido pelo Corpo de Bombeiros Militar, quando exigível, e demais licenças e autorizações previstas na legislação vigente.

4.4. O imóvel deverá estar livre e desembaraçado de ônus que impeçam ou restrinjam sua utilização para os fins previstos nesta contratação, devendo sua situação registral e dominial permanecer regular durante toda a vigência contratual.

4.5. As adaptações e benfeitorias previstas no Caderno de Encargos serão executadas pelo locador, às suas expensas, observadas as especificações técnicas aprovadas pela DPU, os prazos estabelecidos no instrumento contratual e as orientações da fiscalização da Administração.

5. DA CONTRATAÇÃO

5.1. O imóvel deverá ser entregue definitivamente em até 90 (noventa) dias, contados da assinatura do contrato, com as adequações previstas neste Termo de Referência, no Caderno de Encargos e no layout aprovado pela Defensoria Pública da União integralmente concluídas, admitida a ampliação desse prazo, mediante justificativa, em razão da complexidade dos serviços e desde que previamente autorizada pela Administração.

5.1.1. A entrega do imóvel será submetida à vistoria da fiscalização, sendo formalizada por meio de Termo de Recebimento Definitivo após a verificação do atendimento das condições previstas neste Termo de Referência e nos demais documentos que integram a contratação.

5.1.2. Os efeitos financeiros da locação terão início a partir da emissão do Termo de Recebimento Definitivo do imóvel, desde que este se encontre apto à imediata ocupação e ao funcionamento da Unidade da Defensoria Pública da União.

5.2. Para a assinatura do contrato, o locador deverá manter as condições de habilitação e regularidade jurídica, fiscal e trabalhista exigidas na fase de instrução processual, bem como apresentar ou manter atualizados, quando aplicável, os documentos necessários à formalização da contratação, especialmente:

5.2.1. matrícula atualizada do imóvel;

5.2.2. Habite-se ou documento equivalente, quando exigível;

5.2.3. Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros Militar ou documento equivalente previsto na legislação local;

5.2.4. comprovante da regularidade dos tributos incidentes sobre o imóvel;

5.2.5. procuração ou contrato de administração, caso a assinatura seja realizada por representante ou imobiliária;

5.2.6. declaração de inexistência de impedimento para contratar com a Administração Pública; e

5.2.7. demais documentos cuja apresentação ou atualização seja necessária à formalização da contratação;

5.2.8. Documentação comprobatória da individualização das 3 (três) vagas de estacionamento adicionais, com indicação de sua localização, demonstração de sua disponibilidade exclusiva para utilização pela DPU durante toda a vigência contratual e declaração de que sua disponibilização não acarretará qualquer custo adicional para a Administração.

5.3. As adequações previstas neste Termo de Referência poderão ser iniciadas após a assinatura do contrato, desde que sejam integralmente concluídas dentro do prazo estabelecido no item 5.1, não sendo admitida a ocupação do imóvel pela DPU antes da emissão do Termo de Recebimento Definitivo.

5.3.1. Na hipótese de atraso na entrega definitiva do imóvel por período superior a 90 (noventa) dias, por fato imputável ao locador, este ficará responsável pelos custos adicionais suportados pela DPU em decorrência da necessidade de permanência na sede atualmente ocupada, **correspondentes à diferença entre os valores despendidos com a atual sede e aqueles que seriam devidos na nova locação, inclusive quanto aos contratos e serviços diretamente relacionados à manutenção da unidade**, observados os critérios de apuração estabelecidos no instrumento contratual.

5.4. Durante toda a vigência contratual, deverá ser mantida cobertura securitária contra incêndio e demais riscos previstos no instrumento contratual, cabendo ao locador adotar as providências necessárias à contratação e à manutenção do seguro, observada a responsabilidade pelo respectivo encargo estabelecida neste Termo de Referência e no contrato.

5.5. Na entrega definitiva do imóvel, o locador deverá fornecer à fiscalização da contratação todos os manuais técnicos, certificados de garantia, memoriais, especificações e documentos relativos aos equipamentos e sistemas instalados em razão das adequações executadas.

5.6. Os projetos executivos e *as built* relativos às adequações realizadas, incluindo, quando aplicável, os projetos arquitetônico, elétrico, lógico, hidrossanitário, de climatização, prevenção e combate a incêndio e demais sistemas instalados, deverão ser entregues à Administração em meio digital editável e em formato PDF, acompanhados das respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registros de Responsabilidade Técnica (RRT), quando exigíveis.

5.7. O recebimento definitivo do imóvel não exime o locador da responsabilidade pela correção de vícios ocultos, defeitos construtivos ou irregularidades decorrentes das adequações executadas, observado o disposto na Lei nº 8.245/1991, na Lei nº 14.133/2021 e na legislação civil aplicável.

6. DO RECEBIMENTO DO IMÓVEL

6.1. Concluídas as adequações e observado o prazo estabelecido no item 5.1, o locador disponibilizará o imóvel e as respectivas chaves à Defensoria Pública da União para realização da vistoria, devendo o imóvel encontrar-se totalmente desocupado e em condições de higiene, salubridade, segurança e pleno funcionamento.

6.1.1. No momento da disponibilização para vistoria, o imóvel deverá atender às especificações, requisitos e condições estabelecidos neste Termo de Referência, no Caderno de Encargos, no Laudo de Avaliação, no leiaute aprovado pela DPU, na proposta apresentada pelo locador e nos demais documentos que integram a contratação.

6.2. Disponibilizado o imóvel, a fiscalização realizará vistoria técnica destinada a verificar sua conformidade com as condições pactuadas, podendo solicitar ao locador a correção de eventuais pendências, irregularidades ou inconformidades identificadas.

6.2.1. Enquanto não sanadas as pendências apontadas pela fiscalização, o imóvel não será considerado definitivamente recebido e não se iniciarão os efeitos financeiros da locação.

6.3. Constatado o atendimento das condições previstas neste Termo de Referência e nos demais documentos da contratação, será emitido o Termo de Recebimento Definitivo do Imóvel, que formalizará sua aceitação pela Defensoria Pública da União e marcará o início dos efeitos financeiros da locação, observado o disposto no item 5.1.2 deste Termo de Referência.

6.4. A emissão do Termo de Recebimento Definitivo não afasta a responsabilidade do locador pela correção de vícios ocultos, defeitos construtivos ou irregularidades posteriormente constatadas, nos termos da Lei nº 8.245/1991, da Lei nº 14.133/2021, do Código Civil e das demais normas aplicáveis.

7. FISCALIZAÇÃO E ACOMPANHAMENTO

7.1. A execução do contrato será acompanhada e fiscalizada por servidor ou comissão especialmente designada pela autoridade competente, na forma dos arts. 117 e seguintes da Lei nº 14.133/2021, competindo-lhe verificar o cumprimento das obrigações assumidas pelo locador, bem como registrar as ocorrências relacionadas à execução contratual.

7.2. Caberá à fiscalização verificar, entre outros aspectos:

7.2.1. O atendimento às especificações técnicas previstas neste Termo de Referência, no Caderno de Encargos e nos demais documentos que integram a contratação;

7.2.2. A execução e a conclusão das adequações e benfeitorias de responsabilidade do locador, nos prazos e condições estabelecidos nos documentos da contratação;

7.2.3. A manutenção das condições de conservação, segurança, acessibilidade e funcionamento do imóvel durante toda a vigência contratual;

7.2.4. A manutenção da regularidade e validade dos documentos, licenças e autorizações relativos ao imóvel cuja atualização seja exigível durante a vigência contratual;

7.2.5. A comprovação dos valores dos encargos sujeitos a reembolso pela Administração, especialmente condomínio, IPTU e seguro contra incêndio, quando devidos, observadas as condições estabelecidas no contrato; e

7.2.6. O cumprimento das demais obrigações assumidas pelo locador;

7.2.7. A manutenção da disponibilidade das 5 vagas de estacionamento, inclusive das 3 vagas adicionais situadas nas proximidades do edifício, nas condições pactuadas e sem custo adicional.

7.3. Verificada qualquer irregularidade na execução do contrato, a fiscalização notificará o locador para que promova a regularização no prazo fixado pela Administração, sem prejuízo da aplicação das medidas contratuais e legais cabíveis.

7.4. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal ou da comissão de fiscalização deverão ser submetidas à autoridade competente, em tempo hábil, para adoção das medidas necessárias.

7.5. A atuação da fiscalização não exclui nem reduz a responsabilidade do locador pelo cumprimento das obrigações assumidas, tampouco pela qualidade das adequações executadas ou pelos vícios e defeitos eventualmente existentes no imóvel, na forma da legislação aplicável.

8. DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

8.1. As benfeitorias necessárias à conservação do imóvel e ao seu uso regular serão de responsabilidade do locador, observado o disposto na Lei nº 8.245/1991, sem prejuízo das adaptações previstas no Caderno de Encargos, cuja execução constitui obrigação assumida pelo locador.

8.2. As benfeitorias úteis que eventualmente venham a ser realizadas pela Defensoria Pública da União dependerão de prévia e expressa autorização do locador, quando exigida pela legislação ou pelo contrato.

8.3. As benfeitorias necessárias eventualmente realizadas pela Defensoria Pública da União e as benfeitorias úteis previamente autorizadas pelo locador observarão, quanto à indenização e ao eventual direito de retenção, o disposto no art. 35 da Lei nº 8.245/1991 e as condições estabelecidas no instrumento contratual.

8.4. É vedada à Defensoria Pública da União a realização de benfeitorias voluptuárias no imóvel, em observância ao art. 25, inciso V, da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022.

8.5. Os bens móveis, equipamentos, divisórias, painéis e demais instalações removíveis pertencentes à Defensoria Pública da União poderão ser retirados ao término da locação, desde que não tenham sido definitivamente incorporados à estrutura do imóvel e que sua remoção não lhe cause danos, observadas as condições registradas no laudo de vistoria inicial e no instrumento contratual.

8.6. Ao término da locação, o imóvel será devolvido ao locador nas condições em que foi recebido, ressalvados o desgaste natural decorrente do uso regular, as benfeitorias regularmente incorporadas e aquelas cuja permanência decorra de disposição legal ou contratual.

9. DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO DO CONTRATO

9.1. O prazo de vigência da locação será de 5 (cinco) anos, contado da emissão do Termo de Recebimento Definitivo do imóvel, quando constatada a conclusão das adequações exigíveis e sua aptidão à imediata ocupação e ao funcionamento da Unidade da Defensoria Pública da União em Criciúma/SC, podendo ser prorrogado sucessivamente, observadas as condições legais e contratuais aplicáveis.

9.1.1. A assinatura do contrato antecederá o início da vigência da locação e constituirá o marco inicial para a execução, pela locadora, das adequações previstas no Caderno de Encargos, observado o prazo máximo estabelecido no instrumento contratual.

9.1.2. O início da vigência da locação e de seus efeitos financeiros ficará condicionado à emissão do Termo de Recebimento Definitivo, não sendo devidos, anteriormente a esse marco, aluguel, condomínio, IPTU, seguro contra incêndio ou outros encargos decorrentes da locação.

9.2. A prorrogação contratual ficará condicionada à demonstração da permanência das condições que justificaram a contratação, especialmente quanto à adequação do imóvel às necessidades da Administração, à compatibilidade do valor locatício com os preços praticados no mercado e à manutenção do interesse público.

9.2.1. Para fins de prorrogação, deverão constar dos autos, no mínimo:

9.2.1.1. relatório circunstanciado da fiscalização acerca da execução contratual, demonstrando que a locação transcorreu de forma satisfatória;

9.2.1.2. justificativa quanto à permanência da necessidade administrativa e à vantajosidade da manutenção da locação;

9.2.1.3. manifestação expressa do locador quanto ao interesse na prorrogação do contrato;

9.2.1.4. comprovação de que o locador mantém as condições de habilitação e regularidade exigidas para a contratação; e

9.2.1.5. elementos que demonstrem a manutenção da compatibilidade do valor da locação com os preços praticados no mercado, mediante pesquisa de mercado, laudo de avaliação atualizado ou outro meio tecnicamente adequado.

9.3. A prorrogação contratual será formalizada mediante termo aditivo, previamente aprovado pela autoridade competente.

9.4. A prorrogação constitui faculdade da Administração e dependerá da manifestação de interesse de ambas as partes, não gerando ao locador direito subjetivo à sua renovação.

9.5. Caso o locador não tenha interesse na prorrogação do contrato, deverá comunicar sua decisão por escrito à Defensoria Pública da União, preferencialmente com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias do término da vigência contratual, a fim de possibilitar à Administração a adoção tempestiva das providências necessárias à continuidade de suas atividades.

10. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

10.1. O valor estimado para a locação de imóvel é apresentado na tabela a seguir:

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	CAT SER	UNIDADE DE MEDIDA	QUANTIDADE	VALOR MENSAL	VALOR ANUAL ESTIMADO	VALOR TOTAL ESTIMADO PARA 60 MESES
------	---------------	------------	-------------------------	------------	-----------------	----------------------------	--

1	Locação de Imóvel	4316	Mensal	60	R\$ 10.000,00	R\$ 120.000,00	R\$ 600.000,00
2	Condomínio	16195	Mensal	60	R\$ 1.834,63	R\$ 22.015,56	R\$ 110.077,80
3	Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU)	16195	Anual	05	-	R\$ 1.512,63	R\$ 7.563,15
4	Seguro incêndio	906	Anual	05	-	R\$ 801,72	R\$ 4.008,60
VALOR TOTAL ANUAL ESTIMADO					R\$ 144.329,91		
VALOR TOTAL ESTIMADO PARA 5 ANOS					R\$ 721.649,55		

11. CRITÉRIOS DE HABILITAÇÃO

11.1. Além da proposta comercial e da documentação relativa ao imóvel, será verificada a regularidade jurídica, fiscal, trabalhista e cadastral do locador, mediante análise da documentação pertinente e consulta aos sistemas e cadastros oficiais, compreendendo, conforme aplicável:

11.1.1. ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, acompanhado dos documentos comprobatórios dos poderes de representação;

11.1.2. prova de inscrição no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica – CNPJ;

11.1.3. Certificado de Regularidade do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS;

11.1.4. certidão conjunta relativa aos tributos federais e à Dívida Ativa da União, expedida pela Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional;

11.1.5. Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT;

11.1.6. certidões de regularidade perante as Fazendas Estadual e Municipal da sede do locador, quando exigíveis;

11.1.7. consulta ao Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS;

11.1.8. consulta ao Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP;

11.1.9. consulta ao Cadastro Informativo de Créditos não Quitados do Setor Público Federal – CADIN, quando cabível; e

11.1.10. consulta ao Sistema de Cadastramento Unificado de Fornecedores – SICAF, quando aplicável.

11.2. A regularidade do locador deverá ser mantida durante a execução contratual, observadas as exigências legais aplicáveis à contratação.

11.3. Sem prejuízo da documentação relativa ao locador, deverão ser apresentados e mantidos atualizados, quando exigível, os documentos necessários à comprovação da regularidade jurídica, registral, fiscal e de utilização do imóvel, incluindo matrícula atualizada, Habite-se, documento de prevenção e combate a incêndio expedido pelo órgão competente, certidões relativas aos tributos incidentes sobre o imóvel e demais documentos exigidos neste Termo de Referência.

12. DO PAGAMENTO

12.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta das dotações orçamentárias consignadas à Defensoria Pública da União, previstas na Lei Orçamentária Anual do respectivo exercício financeiro, sendo que, nos exercícios subsequentes, correrão à conta das dotações próprias destinadas a atender despesas da mesma natureza.

12.2. O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, após a emissão do Termo de Recebimento Definitivo do imóvel e o início dos efeitos financeiros do contrato, mediante apresentação do documento de cobrança pela LOCADORA e respectivo ateste pela fiscalização.

12.2.1. O pagamento será efetuado no prazo de até 10 (dez) dias úteis, contado da finalização da liquidação da despesa, observada a ordem cronológica de pagamentos e as demais disposições aplicáveis.

12.3. Além do valor mensal da locação, a Defensoria Pública da União efetuará o pagamento das despesas de condomínio, do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU e do seguro contra incêndio, quando contratualmente atribuídas à locatária, mediante apresentação dos respectivos documentos comprobatórios e observados os valores efetivamente devidos.

12.3.1. Os valores referentes ao condomínio, IPTU e seguro contra incêndio constantes da estimativa da contratação possuem natureza estimativa, ficando o pagamento condicionado à comprovação dos valores efetivamente devidos durante a execução contratual.

12.3.2. Não serão de responsabilidade da Defensoria Pública da União quaisquer débitos relativos ao aluguel, condomínio, IPTU, seguro contra incêndio ou outros encargos correspondentes a períodos anteriores ao início dos efeitos financeiros da contratação.

12.4. O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, em conta de titularidade do locador ou de seu representante legalmente constituído, observado o prazo estabelecido no contrato.

12.5. O pagamento ficará condicionado à verificação da manutenção das condições de habilitação e regularidade fiscal e trabalhista do locador, quando exigíveis, bem como à inexistência de pendências que impeçam a liquidação da despesa, observado o disposto na Lei nº 14.133/2021.

12.6. As despesas decorrentes do consumo de água, energia elétrica, telefonia, internet, gás, coleta de resíduos e demais serviços de utilização exclusiva da Defensoria Pública da União serão de responsabilidade da locatária durante a vigência contratual, salvo disposição contratual em sentido diverso.

13. DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

13.1. Constitui infração administrativa, nos termos da Lei nº 14.133/2021, o descumprimento, pela LOCADORA, das obrigações assumidas em decorrência da contratação.

13.1.1. Dar causa à inexecução parcial do contrato.

13.1.2. Dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo.

13.1.3. Dar causa à inexecução total do contrato.

13.1.4. Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto sem motivo justificado.

13.1.5. Apresentar documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a execução contratual.

13.1.6. Praticar ato fraudulento na execução do contrato.

13.1.7. Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza.

13.1.8. Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846/2013.

13.2. À LOCADORA que incorrer nas infrações previstas neste Termo de Referência poderão ser aplicadas, assegurados o contraditório e a ampla defesa, as sanções de advertência, multa, impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, observados os arts. 155 a 163 da Lei nº 14.133/2021 e a Portaria GABDPGF DPGU nº 268, de 23 de fevereiro de 2026.

13.2.1. A advertência será aplicada quando a LOCADORA der causa à inexecução parcial do contrato que não justifique a imposição de penalidade mais grave.

13.2.2. O impedimento de licitar e contratar será aplicado nas hipóteses previstas na Lei nº 14.133/2021, quando a gravidade da conduta justificar penalidade superior à advertência e não estiver caracterizada situação que imponha declaração de inidoneidade.

13.2.3. A declaração de inidoneidade para licitar ou contratar será aplicada nas hipóteses previstas na Lei nº 14.133/2021, consideradas a natureza e a gravidade da infração e as circunstâncias do caso concreto.

13.3. O atraso injustificado no cumprimento de obrigação contratual sujeitará a LOCADORA à aplicação de multa moratória de 0,5% (cinco décimos por cento) por dia de atraso, incidente sobre o valor correspondente à obrigação inadimplida, até o limite de 15% (quinze por cento).

13.3.1. Quando não for possível atribuir valor específico à obrigação inadimplida, a multa moratória será calculada sobre o valor mensal da locação.

13.3.2. A multa moratória será aplicável, inclusive, ao atraso injustificado na conclusão das adequações previstas no Caderno de Encargos, sem prejuízo de que os efeitos financeiros da locação permaneçam condicionados ao recebimento definitivo do imóvel.

13.3.3. O atraso que ultrapasse 30 (trinta) dias, sem justificativa aceita pela Administração, poderá caracterizar inexecução contratual, sem prejuízo da adoção das medidas necessárias à extinção do contrato e da aplicação das demais sanções cabíveis.

13.4. Nas hipóteses de inexecução parcial das obrigações contratuais, poderá ser aplicada multa compensatória de 0,5% (cinco décimos por cento) a 15% (quinze por cento) sobre o valor correspondente à obrigação inadimplida, observada a gravidade da conduta e sua repercussão sobre a execução contratual.

13.4.1. Quando a inexecução parcial não puder ser economicamente individualizada, a multa compensatória será calculada sobre o valor mensal da locação, considerada a extensão do inadimplemento.

13.5. Na hipótese de inexecução total do contrato, poderá ser aplicada multa compensatória de 15% (quinze por cento) a 30% (trinta por cento) sobre o valor da contratação considerado para fins de aplicação da penalidade, observados os limites legais e a regulamentação interna da DPU.

13.6. Na definição e gradação da sanção serão considerados a natureza e a gravidade da infração cometida, as peculiaridades do caso concreto, as circunstâncias agravantes ou atenuantes, os danos decorrentes da conduta para a Administração e os demais critérios estabelecidos na Lei nº 14.133/2021 e na Portaria GABDPGF DPGU nº 268/2026.

13.7. As sanções de advertência, impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa, quando cabível, observados os requisitos legais.

13.8. A aplicação das sanções previstas neste Termo de Referência não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral dos danos causados à Administração.

13.9. A aplicação de qualquer penalidade será precedida do regular processo administrativo, assegurados o contraditório e a ampla defesa, observados os procedimentos e prazos previstos na Lei nº 14.133/2021 e na regulamentação interna da DPU.

14. DISPOSIÇÕES FINAIS

14.1. As especificações técnicas, funcionais e operacionais do imóvel objeto da contratação constam deste Termo de Referência, do Caderno de Encargos e dos demais documentos técnicos que integram a contratação, os quais deverão ser observados pelo locador.

14.2. Integram este Termo de Referência, para todos os fins, independentemente de transcrição, o Caderno de Encargos, o Laudo de Avaliação, o Mapa de Riscos, o leiaute aprovado pela DPU e os demais documentos técnicos expressamente vinculados à contratação.

14.3. Os casos omissos serão resolvidos pela Administração, observadas as disposições da Lei nº 14.133/2021, da Lei nº 8.245/1991, do Código Civil e das demais normas aplicáveis à contratação.

14.4. As informações constantes deste Termo de Referência não possuem caráter sigiloso, observado o disposto na Lei nº 12.527/2011 (Lei de Acesso à Informação), na legislação relativa à proteção de dados pessoais e nas demais normas aplicáveis.

15. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

ARAO CAMARGOS RAMALHO

Operador de Sistemas I



Assinou eletronicamente em 02/10/2026 às 11:51:54.

TATIANA SOUZA NETO

Subsecretária de Contratações Substituta



Assinou eletronicamente em 02/10/2026 às 15:41:48.

THIAGO SOUZA DE OLIVEIRA

Agente Administrativo



Assinou eletronicamente em 02/10/2026 às 13:17:19.

DEFENSORIA PUBLICA DA UNIAO

Estudo Técnico Preliminar 66/2026**1. Informações Básicas**

Número do processo: 08038.009876/2026-43

2. Descrição da necessidade**LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA A UNIDADE DA DEFENSORIA PÚBLICA DA UNIÃO EM CRICIÚMA/SC**

2.1. O presente Estudo Técnico Preliminar integra a fase de planejamento da contratação e tem por finalidade demonstrar a necessidade de locação de imóvel destinado à instalação da Unidade da Defensoria Pública da União em Criciúma/SC, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021 e a Instrução Normativa SEGES nº 58/2022.

2.2. A contratação tem por objetivo assegurar a continuidade das atividades institucionais da Defensoria Pública da União no município de Criciúma/SC, garantindo infraestrutura adequada ao atendimento da população, ao desempenho das atividades administrativas e ao exercício das atribuições constitucionais da instituição, em observância ao disposto no art. 134 da Constituição Federal e ao dever estatal de prestar assistência jurídica integral e gratuita aos necessitados, previsto no art. 5º, inciso LXXIV, da Constituição Federal.

2.3. Atualmente, a Unidade da DPU em Criciúma/SC conta com 13 (treze) colaboradores, entre membros, servidores, estagiários e empregados terceirizados, demandando espaço físico compatível com suas atividades, que proporcione condições adequadas de trabalho, atendimento ao público, acessibilidade, segurança, salubridade e funcionalidade.

2.4. A necessidade da contratação decorre da impossibilidade de manutenção da locação atualmente vigente. Embora tenha sido avaliada a possibilidade de renovação contratual, o locador apresentou proposta de reajuste do valor do aluguel incompatível com os parâmetros de mercado e com as diretrizes de racionalização de despesas adotadas pela Defensoria Pública da União, conforme registrado na Manifestação Locativa (SEI nº 8346622) e no Despacho SEI nº 8367755, que concluiu pela inviabilidade da renovação nas condições propostas.

2.5. Soma-se a esse cenário o fato de que o imóvel atualmente ocupado apresenta avarias estruturais relevantes, registradas no Memorando SEI nº 6942110, comprometendo sua adequação às necessidades institucionais e reforçando a necessidade de substituição da atual sede da Unidade.

2.6. Previamente à definição da solução, foram realizadas diligências destinadas à identificação de eventual imóvel público disponível para atendimento da demanda, não tendo sido identificada alternativa apta a suprir as necessidades da Defensoria Pública da União, conforme documentação constante dos autos.

2.7. Em seguida, foi realizado levantamento do mercado imobiliário local, com pesquisa e visitas técnicas a imóveis potencialmente aptos à instalação da Unidade, considerando critérios de localização, área útil, acessibilidade, condições estruturais, disponibilidade de vagas de estacionamento, possibilidade de adaptações, custo da locação e adequação às necessidades institucionais.

2.8. No âmbito desse levantamento, verificou-se que o imóvel situado na Rua Cecília Darós Casagrande, nº 200, Sala 01, Edifício Fiorentina Casagrande, Bairro Comerciário, Criciúma/SC, apresenta características compatíveis com os requisitos previamente definidos pela Administração. O imóvel possui área privativa de 232,82 m², e área real global construída de 287,11 m², compreendendo a área privativa e a área de uso comum, tendo a área técnica ratificado a metragem de 287,11 m² considerada no Laudo de Avaliação nº 2, inserida na faixa de dimensionamento estabelecida pela Secretaria de Engenharia, Arquitetura e Manutenção Predial – SEAM, encontra-se localizado em região central, com fácil acesso ao público assistido, a órgãos públicos e ao transporte coletivo, dispõe de 2 (duas) vagas de garagem vinculadas ao imóvel e prevê a disponibilização de outras 3 (três)

vagas nas proximidades do edifício, além de permitir a realização das adequações necessárias ao funcionamento da Unidade, inclusive para atendimento às normas de acessibilidade.

2.9. Sob o aspecto econômico, o valor locatício mensal proposto para o novo imóvel é de R\$ 10.000,00 (dez mil reais). A Secretaria de Engenharia, Arquitetura e Manutenção Predial – SEAM, por meio do Laudo de Avaliação nº 2 (SEI nº 9117709), concluiu que o referido valor se encontra em consonância com os preços praticados no mercado imobiliário local, tendo o laudo sido homologado pela autoridade competente. O valor proposto representa, ainda, significativa redução em relação ao valor mensal de R\$ 20.584,98 (vinte mil, quinhentos e oitenta e quatro reais e noventa e oito centavos) atualmente despendido com a locação da sede, contribuindo para a racionalização das despesas administrativas.

2.10. Dessa forma, evidencia-se a necessidade de contratação de imóvel apto a assegurar a continuidade das atividades da Defensoria Pública da União em Criciúma/SC, cabendo aos tópicos seguintes deste Estudo Técnico Preliminar demonstrar que a solução identificada atende aos requisitos técnicos, operacionais e econômicos exigidos para a contratação.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Divisão Administrativa da DPU em Criciúma/SC	Thiago Souza de Oliveira

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

4.1. A contratação tem por objeto a locação de imóvel destinado à instalação da Unidade da Defensoria Pública da União em Criciúma/SC, devendo a solução atender às necessidades institucionais de funcionamento administrativo, atendimento ao público, acessibilidade, segurança e funcionalidade, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021 e demais normas aplicáveis.

4.2. O imóvel deverá atender, no mínimo, aos seguintes requisitos:

- 4.2.1. estar localizado em área urbana de fácil acesso, preferencialmente na região central de Criciúma/SC, próximo a órgãos públicos, serviços essenciais e transporte coletivo;
- 4.2.2. possuir área útil compatível com o dimensionamento elaborado pela Secretaria de Engenharia, Arquitetura e Manutenção Predial – SEAM, compreendida entre 224,50 m² e 262,00 m², suficiente para acomodar os ambientes administrativos e de atendimento ao público;
- 4.2.3. apresentar condições estruturais, elétricas, hidráulicas, sanitárias e de segurança adequadas ao funcionamento da Unidade, permitindo a instalação da infraestrutura tecnológica necessária às atividades da Defensoria Pública da União;
- 4.2.4. possuir condições de acessibilidade ou viabilidade de adaptação, em conformidade com a legislação vigente e com a ABNT NBR 9050, assegurando o acesso de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida;
- 4.2.5. dispor de iluminação, ventilação e condições ambientais compatíveis com o desenvolvimento das atividades institucionais;
- 4.2.6. dispor de 5 (cinco) vagas de estacionamento, sendo 2 (duas) vinculadas ao imóvel e 3 (três) adicionais a serem disponibilizadas nas proximidades, observadas as condições estabelecidas no Caderno de Encargos e nos demais documentos da contratação;
- 4.2.7. permitir a execução das adaptações necessárias ao atendimento das exigências da Administração, conforme especificações estabelecidas no Caderno de Encargos e no leiaute aprovado pela DPU.

4.3. Regularidade do imóvel

4.3.1. O imóvel deverá encontrar-se regularmente constituído perante os órgãos competentes, devendo o locador apresentar a documentação comprobatória exigida para a contratação, incluindo matrícula atualizada, Habite-se, documento de prevenção e combate a incêndio expedido pelo órgão competente, quando exigível, bem como os demais documentos previstos no Termo de Referência.

4.3.2. O imóvel deverá estar livre e desembaraçado de ônus que impeçam ou restrinjam sua utilização pela Administração para os fins pretendidos, ressalvadas as situações legalmente admitidas que não comprometam a contratação.

4.4. Requisitos de sustentabilidade

4.4.1. Sempre que técnica e economicamente viáveis, deverão ser observadas soluções que promovam eficiência energética, redução do consumo de água e energia, aproveitamento da iluminação e ventilação naturais, utilização de equipamentos e componentes de baixo consumo e demais práticas voltadas à sustentabilidade ambiental, consideradas as características construtivas do imóvel.

4.5. Requisitos de acessibilidade

4.5.1. O imóvel deverá atender às normas de acessibilidade vigentes ou ser previamente adequado para o início de sua utilização pela DPU, especialmente quanto:

- I – ao acesso principal;
- II – à circulação interna;
- III – aos sanitários acessíveis;
- IV – às rotas acessíveis;
- V – à sinalização visual, tátil e de emergência, quando aplicável; e
- VI – aos demais requisitos previstos na ABNT NBR 9050 e na legislação aplicável.

4.6. A seleção do imóvel deverá ser precedida de avaliação técnica elaborada pela Secretaria de Engenharia, Arquitetura e Manutenção Predial – SEAM, contemplando a análise das condições físicas do imóvel, sua adequação às necessidades institucionais, eventual necessidade de adaptações e a avaliação de seu valor de mercado, em atendimento ao § 5º do art. 74 da Lei nº 14.133/2021.

5. Levantamento de Mercado

5.1. Em atendimento ao disposto no art. 9º, inciso III, da Instrução Normativa SEGES nº 58/2022, foram realizadas diligências com o objetivo de identificar alternativas aptas a atender à necessidade de instalação da Unidade da Defensoria Pública da União em Criciúma/SC.

5.2. Inicialmente, verificou-se a possibilidade de utilização de imóvel pertencente ao patrimônio público, não tendo sido identificada unidade disponível que atendesse às necessidades institucionais da Defensoria Pública da União.

5.2.1. A indisponibilidade de imóvel público apto ao atendimento da demanda foi formalmente registrada por meio da Declaração de Indisponibilidade de Imóvel emitida pelo Sistema de Requerimento Eletrônico de Imóveis – SISREI, constante do SEI nº 9208963, reforçando a necessidade de prosseguimento da análise de outras alternativas para instalação da Unidade.

5.2.2. Também foi verificada a possibilidade de compartilhamento de imóvel com outros órgãos ou entidades da Administração Pública Federal sediados em Criciúma/SC. As diligências realizadas não identificaram solução de compartilhamento capaz de atender às necessidades da Unidade, conforme documentação constante dos autos e dos registros produzidos no âmbito da prospecção imobiliária.

5.3. Diante da inexistência de imóvel público disponível e da inviabilidade de solução por compartilhamento, foi promovida pesquisa no mercado imobiliário local, mediante consultas a imobiliárias, anúncios e visitas a imóveis comerciais localizados no Município de Criciúma/SC, considerando-se os requisitos previamente definidos pela Administração, especialmente localização, dimensionamento, condições físicas e funcionais, acessibilidade, disponibilidade de vagas de estacionamento, possibilidade de execução das adequações necessárias à instalação da Unidade e compatibilidade do valor locatício com os preços praticados no mercado.

5.4. Diante da inexistência de imóvel público disponível, foi promovida pesquisa no mercado imobiliário local, mediante consultas a imobiliárias, anúncios e visitas a imóveis comerciais localizados no Município de Criciúma/SC, considerando-se os requisitos previamente definidos pela Administração, especialmente localização, dimensionamento, condições físicas e funcionais, acessibilidade, disponibilidade de vagas de estacionamento, possibilidade de execução das adequações necessárias à instalação da Unidade e compatibilidade do valor locatício com os preços praticados no mercado.

5.5. Durante o levantamento, foram analisadas 6 (seis) alternativas distintas de imóveis comerciais, cujas principais características encontram-se sintetizadas no quadro a seguir:

Imóvel	Área aproximada	Valor mensal	Análise técnica	Resultado
Centro – Sala Comercial (Ed. Millenium)	159,83 m ²	R\$ 6.000,00	Área insuficiente para atender ao dimensionamento da Unidade.	Não selecionado
Centro – Sala Comercial	182,88 m ²	R\$ 5.500,00	Área inferior à estimativa técnica elaborada pela SEAM.	Não selecionado
Rua Desembargador Pedro Silva	aproximadamente 300,00 m ²	R\$ 10.300,00	Embora apresentasse boa localização e possibilidade de adequações, não se mostrou a alternativa mais adequada após a análise comparativa realizada pela Administração.	Não selecionado
Av. Centenário	314,57 m ²	R\$ 17.000,00	Área superior à necessidade da Unidade e valor locatício elevado.	Não selecionado
Rua João Pessoa	293,93 m ²	R\$ 16.500,00	Área superior ao dimensionamento definido pela SEAM e valor locatício elevado.	Não selecionado
Rua Cecília Darós Casagrande, nº 200	232,82 m²	R\$ 10.000,00	Atende aos requisitos de localização e dimensionamento, apresenta possibilidade de realização das adequações necessárias e dispõe de 2 (duas) vagas vinculadas ao imóvel, com previsão de disponibilização de outras 3 (três) vagas nas proximidades, além de apresentar valor locatício compatível com o mercado.	Selecionado

5.6. A análise das alternativas prospectadas não teve por finalidade identificar simplesmente o imóvel de menor valor, mas verificar qual solução reuniria, de forma concomitante, o conjunto de requisitos considerados indispensáveis ao adequado funcionamento da Unidade da DPU em Criciúma/SC.

5.7. Nesse sentido, embora tenham sido identificadas alternativas com valores locatícios inferiores, tais imóveis não atendiam satisfatoriamente ao conjunto das necessidades administrativas, especialmente em razão do dimensionamento insuficiente e das demais limitações constatadas durante a prospecção. De outro lado, outras alternativas apresentavam áreas superiores às necessidades da Unidade e/ou valores locatícios substancialmente superiores.

5.8. O imóvel situado na Rua Cecília Darós Casagrande, nº 200, Sala 01, Edifício Fiorentina Casagrande, Bairro Comerciário, Criciúma/SC, foi aquele que, dentre as alternativas efetivamente prospectadas, reuniu de forma concomitante o conjunto das características consideradas indispensáveis à satisfação da necessidade administrativa.

5.9. O imóvel possui área privativa de 232,82 m², compatível com o dimensionamento funcional definido pela SEAM, e área real global construída de 287,11 m², compreendendo a área privativa e a área de uso comum, tendo a área técnica ratificado a metragem de 287,11 m² considerada no Laudo de Avaliação nº 2; encontra-se situado em região central e de fácil acesso ao público assistido, a serviços essenciais e ao transporte coletivo; apresenta configuração física passível de adequação às necessidades institucionais; e possibilita a execução das intervenções previstas no Caderno de Encargos para atendimento das condições de acessibilidade, segurança, funcionalidade e infraestrutura necessárias ao funcionamento da Unidade.

5.10. Quanto ao estacionamento, o imóvel dispõe de 2 (duas) vagas de garagem vinculadas, correspondentes aos Boxes nº 13 e nº 26, havendo previsão de disponibilização de outras 3 (três) vagas nas proximidades, cuja individualização deverá ser comprovada nos autos previamente à celebração contratual, nos termos dos documentos da contratação.

5.10.1. Sob o aspecto econômico, o valor locatício mensal proposto, de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), foi considerado compatível com os preços praticados no mercado imobiliário local, conforme Laudo de Avaliação nº 2, elaborado pela Secretaria de Engenharia, Arquitetura e Manutenção Predial – SEAM e homologado pela autoridade competente.

5.11. O valor constitui elemento da análise de vantajosidade da solução, não sendo, contudo, considerado isoladamente como fundamento da escolha do imóvel ou da inviabilidade de competição.

5.12. A escolha do imóvel decorreu, portanto, da análise conjunta e indissociável de suas características de localização, dimensionamento, configuração física e funcional, acessibilidade, possibilidade de adequação às especificações da Administração e viabilidade econômica, consideradas à luz da necessidade concreta da DPU em Criciúma/SC.

5.13. Dentre as alternativas efetivamente prospectadas, não foi identificada outra que reunisse, concomitantemente, o conjunto dos requisitos técnicos, funcionais e locacionais estabelecidos pela Administração, circunstância que individualiza o imóvel selecionado para o atendimento da demanda.

5.14. Diante do levantamento realizado, ratifica-se a singularidade do imóvel selecionado para os fins do art. 74, inciso V e § 5º, da Lei nº 14.133/2021, compreendida não como inexistência abstrata de outros imóveis disponíveis no mercado, mas como resultado da conjugação das características específicas e indispensáveis à satisfação da necessidade administrativa, conforme demonstrado nos itens precedentes.

5.15. A singularidade, portanto, decorre do conjunto particular de atributos do imóvel e de sua aptidão para atender simultaneamente aos requisitos definidos pela Administração, não se fundamentando no menor preço isoladamente considerado.

5.16. Em razão da singularidade demonstrada neste Estudo Técnico Preliminar, fica dispensada a realização de chamamento público, com fundamento no art. 20, inciso II, da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022, adotando-se a contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V e § 5º, da Lei nº 14.133/2021.

5.17. Da análise das alternativas de solução e da modelagem da locação

5.17.1. Para definição da solução mais adequada à necessidade administrativa, foram consideradas, além da locação de novo imóvel, as alternativas de continuidade da utilização da atual sede, aquisição de imóvel e adoção dos diferentes modelos de locação previstos na Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022.

5.17.2. A continuidade da utilização do imóvel atualmente ocupado não se mostrou adequada, considerando as limitações e avarias estruturais registradas nos autos, bem como a inviabilidade de renovação da locação nas condições propostas pelo atual locador. Tais circunstâncias evidenciaram a necessidade de substituição da sede por imóvel compatível com as atuais necessidades institucionais da Unidade.

5.17.3. A aquisição de imóvel também foi considerada como alternativa. Entretanto, além da inexistência de imóvel público disponível, formalmente registrada na Declaração de Indisponibilidade emitida pelo SISREI (SEI nº 9208963), não foram identificados, no contexto da presente demanda, elementos que demonstrassem vantagem técnica, operacional ou econômica da aquisição de imóvel privado em relação à solução locatícia, a qual possibilita o atendimento da necessidade sem a correspondente imobilização de recursos destinados à aquisição patrimonial.

5.17.4. Quanto aos modelos de locação previstos na Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022, foi afastada a locação com *facilities*, uma vez que a solução pretendida não compreende a contratação conjunta, junto ao locador, de serviços destinados à operação cotidiana do imóvel, tais como limpeza, recepção, vigilância, administração predial ou outros serviços acessórios, os quais permanecem submetidos às contratações próprias da Administração.

5.17.5. A locação tradicional também foi considerada. Contudo, embora a contratação tenha por objeto principal a disponibilização de imóvel para utilização pela DPU, a solução não se limita à entrega de espaço físico nas condições ordinariamente existentes no mercado. O Caderno de Encargos (SEI nº 9173703) estabelece a execução, pelo locador e às suas expensas, de conjunto relevante de intervenções previamente especificadas pela Administração, necessárias à configuração do imóvel de acordo com as necessidades particulares da Unidade.

5.17.6. Entre as intervenções previstas encontram-se adequações das instalações elétricas, lógicas e hidráulicas; implantação e adequação de infraestrutura para tecnologia da informação; construção e adaptação de ambientes, inclusive sala destinada ao CPD e sanitário acessível; execução de rampa de acesso; substituição e adequação de escadas; instalação de plataforma elevatória; execução e alteração de divisórias e paredes; adequações de pisos; implantação de minicopa; intervenções

relacionadas à climatização; bem como outras adaptações de acessibilidade, segurança e funcionalidade previstas no Caderno de Encargos e no leiaute aprovado pela DPU.

5.17.7. Consideradas conjuntamente a natureza, a diversidade e a extensão das intervenções previstas, bem como o fato de serem executadas pelo locador, às suas expensas, segundo especificações previamente estabelecidas pela futura locatária e como condição para o recebimento e a utilização do imóvel, caracteriza-se a solução, para fins da presente contratação, como locação *built to suit* – BTS, nos termos do art. 3º da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022.

5.17.8. A execução das intervenções ocorrerá após a formalização do ajuste e previamente ao recebimento definitivo e à ocupação do imóvel pela DPU, cabendo ao locador entregar o espaço devidamente adaptado às especificações constantes dos documentos técnicos da contratação. Os efeitos financeiros da locação somente se iniciarão após a conclusão das adequações, verificação de sua conformidade e emissão do Termo de Recebimento Definitivo.

5.17.9. Dessa forma, após a comparação entre a continuidade da atual sede, a aquisição de imóvel, a locação tradicional, a locação com *facilities* e a locação *built to suit*, conclui-se que o modelo *built to suit* – BTS, sem inclusão de *facilities*, mostra-se o mais aderente às características concretas da solução definida para instalação da DPU em Criciúma/SC, especialmente em razão da necessidade de adaptação substancial do imóvel às especificações previamente estabelecidas pela Administração, com execução das intervenções pelo locador e às suas expensas.

5.18. Dos custos das adaptações, amortização e garantia de execução

5.18.1. As adaptações necessárias à instalação e ao funcionamento da Unidade encontram-se especificadas no Caderno de Encargos (SEI nº 9173703) e serão executadas integralmente pela locadora, às suas expensas, não estando prevista antecipação de valores, ressarcimento específico, indenização ou pagamento apartado pela DPU relativamente às intervenções realizadas no imóvel.

5.18.2. O valor mensal da locação foi fixado em R\$ 10.000,00 (dez mil reais) e considerado compatível com os preços praticados no mercado imobiliário local, conforme Laudo de Avaliação constante dos autos, não havendo previsão contratual de parcela específica destinada à remuneração ou à amortização das adaptações executadas pela locadora.

5.18.3. Nesse contexto, considerando que os custos das intervenções são assumidos integralmente pela locadora, por sua conta e risco, sem desembolso específico ou antecipado pela Administração, e que os efeitos financeiros da locação somente terão início após a conclusão das adequações, sua verificação e o recebimento definitivo do imóvel, não se identifica investimento realizado ou custeado pela DPU sujeito a prazo próprio de amortização.

5.18.4. Dessa forma, para fins da presente contratação, considera-se inaplicável a definição de prazo específico de amortização de investimentos pela Administração, uma vez que não haverá aporte, adiantamento ou pagamento apartado pela DPU destinado à execução das adaptações, permanecendo o valor da locação limitado ao preço mensal pactuado e previamente avaliado quanto à sua compatibilidade com o mercado.

5.18.5. Quanto à exigência de garantia de execução contratual, avaliou-se que sua instituição não se mostra necessária no caso concreto. As adequações serão realizadas previamente ao recebimento definitivo do imóvel e sem antecipação de pagamento pela Administração, de modo que a DPU não assume exposição financeira relativa às intervenções antes de sua efetiva conclusão e aceitação.

5.18.6. Ademais, o recebimento definitivo encontra-se condicionado à verificação da conformidade das adaptações executadas, permanecendo a locadora responsável pela qualidade, segurança, solidez e regularidade das intervenções, inclusive pela correção, às suas expensas, de vícios, defeitos ou irregularidades que lhe sejam imputáveis, sem prejuízo das demais medidas e sanções contratuais e legais cabíveis.

5.18.7. Diante dessas salvaguardas, conclui-se pela não exigência de garantia de execução contratual, por não se mostrar proporcional ou necessária aos riscos identificados na presente contratação.

6. Descrição da solução como um todo

- 6.1. A solução proposta consiste na locação de imóvel comercial destinado à instalação da Unidade da Defensoria Pública da União em Criciúma/SC, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, compreendendo a disponibilização de imóvel apto ao funcionamento da Unidade, bem como a execução, pelo locador, das adaptações necessárias ao atendimento das exigências técnicas, operacionais e de acessibilidade estabelecidas pela Administração.
- 6.2. O imóvel selecionado está localizado na Rua Cecília Darós Casagrande, nº 200, Sala 01, Edifício Fiorentina Casagrande, Bairro Comerciário, Criciúma/SC, possuindo área privativa de 232,82 m², compatível com o dimensionamento funcional definido pela SEAM, e área real global construída de 287,11 m², compreendendo a área privativa e a área de uso comum, tendo a área técnica ratificado a metragem de 287,11 m² considerada no Laudo de Avaliação nº 2, além de características físicas compatíveis com o desenvolvimento das atividades institucionais da Defensoria Pública da União.
- 6.3. A solução contempla a disponibilização de ambiente adequado ao atendimento ao público, ao funcionamento das áreas administrativas e dos gabinetes, com condições para instalação da infraestrutura tecnológica, do mobiliário e dos equipamentos necessários ao funcionamento da Unidade, observadas as especificações constantes do Caderno de Encargos, do leiaute aprovado e dos demais documentos técnicos da contratação.
- 6.4. Como condição para o recebimento definitivo do imóvel, o locador executará, às suas expensas, as adaptações previstas no Caderno de Encargos e nos demais documentos técnicos da contratação, incluindo aquelas destinadas ao atendimento das normas de acessibilidade, especialmente a construção de sanitário acessível e a implantação de rampa de acesso, em conformidade com a ABNT NBR 9050 e demais normas técnicas aplicáveis.
- 6.5. O imóvel dispõe de 2 (duas) vagas de garagem vinculadas à unidade, correspondentes aos Boxes nº 13 e nº 26, além do compromisso do locador de disponibilizar outras 3 (três) vagas nas proximidades do edifício, conforme as condições estabelecidas nos documentos da contratação.
- 6.6. A localização do imóvel, em região central do Município de Criciúma/SC, favorece o acesso da população assistida, em razão da proximidade com órgãos públicos, serviços essenciais e transporte coletivo, contribuindo para a continuidade e a eficiência da prestação dos serviços institucionais.
- 6.7. Sob o aspecto econômico, a solução mostra-se compatível com os princípios da economicidade e da eficiência administrativa. O valor locatício mensal proposto, de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), foi considerado compatível com os preços praticados no mercado imobiliário local pela Secretaria de Engenharia, Arquitetura e Manutenção Predial – SEAM, conforme Laudo de Avaliação nº 2 (SEI nº 9117709), homologado pela autoridade competente, sendo, ainda, inferior ao valor mensal atualmente despendido pela Administração com a locação da sede em uso.
- 6.8. As adaptações atribuídas ao locador no Caderno de Encargos serão executadas às suas expensas, previamente ao recebimento definitivo do imóvel, não recaindo sobre a Administração os custos relativos à execução dessas intervenções, sem prejuízo das demais despesas necessárias à implantação e ao funcionamento da Unidade que sejam de responsabilidade da DPU.
- 6.9. A solução contempla, ainda, requisitos de sustentabilidade compatíveis com as características do imóvel, mediante adoção, sempre que técnica e economicamente viável, de medidas destinadas à eficiência energética, à redução do consumo de água e energia, ao aproveitamento da iluminação e ventilação naturais e à utilização racional dos recursos.
- 6.10. Dessa forma, a solução escolhida compreende não apenas a disponibilização do imóvel, mas também o conjunto de condições técnicas, operacionais, funcionais e econômicas necessárias à instalação e ao funcionamento da Unidade da Defensoria Pública da União em Criciúma/SC, mostrando-se adequada ao atendimento da necessidade identificada pela Administração.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

7.1. A quantidade em questão está explicitada na tabela abaixo:

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	CAT SER	UNIDADE DE MEDIDA	QUANTIDADE
1	Locação de Imóvel	4316	Mensal	60
2	Condomínio	16195	Mensal	60

3	Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU)	16195	Anual	05
4	Seguro incêndio	906	Anual	05

7.2. Reforça-se que o prazo de vigência deste contrato será de 5 (cinco) anos, com possibilidade de prorrogação por igual período, a critério das partes contratantes, nos termos do art. 107 da Lei n.º 14.133, de 2021.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 721.649,55

8.1. O valor da presente contratação encontra-se exposto na tabela a seguir:

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	CAT SER	UNIDADE DE MEDIDA	QUANTIDADE	VALOR MENSAL	VALOR ANUAL ESTIMADO	VALOR TOTAL ESTIMADO PARA 60 MESES
1	Locação de Imóvel	4316	Mensal	60	R\$ 10.000,00	R\$ 120.000,00	R\$ 600.000,00
2	Condomínio	16195	Mensal	60	R\$ 1.834,63	R\$ 22.015,56	R\$ 110.077,80
3	Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU)	16195	Anual	05	-	R\$ 1.512,63	R\$ 7.563,15
4	Seguro incêndio	906	Anual	05	-	R\$ 801,72	R\$ 4.008,60
VALOR TOTAL ANUAL ESTIMADO					R\$ 144.329,91		
VALOR TOTAL ESTIMADO PARA 5 ANOS					R\$ 721.649,55		

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

9.1. Nos termos do art. 18, § 1º, inciso VIII, da Lei nº 14.133/2021, analisou-se a possibilidade de parcelamento da solução, concluindo-se pela sua inviabilidade.

9.2. A presente contratação tem por objeto a locação de imóvel destinado à instalação da Unidade da Defensoria Pública da União em Criciúma/SC, mediante inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V e § 5º, da Lei nº 14.133/2021, em razão da singularidade do imóvel selecionado, caracterizada pela conjugação das condições de localização, dimensionamento, funcionalidade, acessibilidade e possibilidade de adequação às necessidades específicas da Administração, conforme demonstrado no item 5 deste Estudo Técnico Preliminar.

9.3. A solução apresenta unidade funcional e operacional, uma vez que se destina à instalação da Unidade da Defensoria Pública da União em um único imóvel, apto a concentrar os ambientes de atendimento ao público, áreas administrativas, gabinetes e demais espaços necessários ao desenvolvimento das atividades institucionais, incluindo as condições de acessibilidade, estacionamento e as adequações previstas nos documentos da contratação.

9.4. O parcelamento da solução, mediante contratação de espaços distintos para instalação dos ambientes que compõem a Unidade, comprometeria sua funcionalidade e eficiência operacional, além de dificultar o atendimento ao público, a gestão administrativa, a segurança e a integração das atividades institucionais, não se mostrando compatível com a necessidade identificada pela Administração.

9.5. Dessa forma, conclui-se que o parcelamento da solução não se mostra técnica ou funcionalmente adequado, devendo a contratação ser realizada de forma integral, mediante a locação de imóvel capaz de atender ao conjunto das necessidades estabelecidas pela Administração.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

10.1. Não há contratação correlata ou interdependente.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

11.1. A presente contratação encontra-se alinhada ao planejamento institucional da Defensoria Pública da União, observando as diretrizes de governança, eficiência, economicidade e racionalização dos gastos públicos previstas na Lei nº 14.133/2021 e na Portaria DPU nº 239/2024, que institui o Plano de Austeridade e Racionalização de Gastos no âmbito da Instituição.

11.2. A demanda foi formalizada por meio do Documento de Formalização da Demanda – DFD nº 122/2026. Após a autorização constante do Despacho SEI nº 9255479, foram adotadas as providências necessárias à aprovação do DFD no sistema Compras.gov.br e à sua inclusão no Plano de Contratações Anual – PCA de 2026, encontrando-se a demanda devidamente registrada no planejamento anual de contratações da Instituição.

11.3. A contratação está em consonância com os objetivos institucionais relacionados à gestão eficiente dos recursos públicos, à adequação da infraestrutura das unidades e à racionalização das despesas administrativas, mediante adoção de solução compatível com as necessidades de funcionamento da Unidade da DPU em Criciúma/SC e com os parâmetros técnicos e econômicos definidos pela Administração.

11.4. A substituição da atual sede possibilitará redução da despesa mensal com aluguel, considerando que o valor locatício mensal proposto para o novo imóvel é de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), inferior ao valor mensal de R\$ 20.584,98 (vinte mil, quinhentos e oitenta e quatro reais e noventa e oito centavos) atualmente despendido pela Administração, contribuindo para a racionalização dos gastos, sem prejuízo das condições necessárias ao adequado funcionamento da Unidade.

11.5. Além da redução da despesa com aluguel, a contratação encontra respaldo no planejamento técnico desenvolvido pela Secretaria de Engenharia, Arquitetura e Manutenção Predial – SEAM, que definiu os parâmetros necessários à instalação da nova sede, bem como no levantamento de mercado e no Laudo de Avaliação nº 2 (SEI nº 9117709), que concluiu pela compatibilidade do valor locatício mensal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) com os preços praticados no mercado imobiliário local, tendo o referido laudo sido homologado pela autoridade competente.

11.6. Dessa forma, conclui-se que a presente contratação está alinhada ao planejamento institucional da Defensoria Pública da União, conciliando a continuidade da prestação dos serviços, a adequação da infraestrutura às necessidades da Unidade, a observância dos princípios da eficiência e da economicidade, a racionalização dos gastos públicos e a adequada aplicação dos recursos orçamentários.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

12.1. A contratação da locação do imóvel destinado à nova sede da Defensoria Pública da União em Criciúma/SC proporcionará os seguintes benefícios institucionais:

12.1.1. Assegurar a continuidade da prestação dos serviços públicos desenvolvidos pela Defensoria Pública da União, mediante a disponibilização de imóvel adequado ao funcionamento da Unidade.

12.1.2. Disponibilizar instalações compatíveis com as necessidades operacionais da Unidade, proporcionando condições adequadas de trabalho aos defensores públicos, servidores, estagiários, colaboradores e empregados terceirizados.

12.1.3. Assegurar ambiente adequado ao atendimento da população, com espaços compatíveis para recepção, atendimento individualizado e desenvolvimento das atividades institucionais.

12.1.4. Promover condições adequadas de acessibilidade, mediante a execução das adaptações previstas no Caderno de Encargos e nos demais documentos técnicos da contratação, em conformidade com a legislação e as normas técnicas aplicáveis.

12.1.5. Facilitar o acesso dos assistidos à Unidade, em razão da localização do imóvel em região central do Município, próxima a órgãos públicos, serviços essenciais e transporte coletivo.

12.1.6. Reduzir a despesa com aluguel mediante a substituição do imóvel atualmente ocupado por solução que apresente melhor relação entre os requisitos técnicos, funcionais e econômicos, em consonância com as diretrizes de austeridade e racionalização de gastos da Defensoria Pública da União.

12.1.7. Evitar a realização, pela Administração, das despesas relativas às adaptações atribuídas ao locador no Caderno de Encargos, uma vez que tais intervenções serão executadas às suas expensas previamente ao recebimento definitivo do imóvel.

12.1.8. Disponibilizar infraestrutura física compatível com o dimensionamento elaborado pela Secretaria de Engenharia, Arquitetura e Manutenção Predial – SEAM, possibilitando a adequada acomodação da equipe da Unidade e a organização dos fluxos de atendimento.

12.1.9. Promover maior eficiência administrativa e melhor aproveitamento dos recursos públicos, mediante a contratação de solução que reúne adequação técnica, funcionalidade, acessibilidade e compatibilidade do valor locatício com os preços praticados no mercado.

13. Providências a serem Adotadas

13.1. Previamente à celebração do contrato, deverão ser concluídos os procedimentos administrativos necessários à formalização da contratação, incluindo a emissão das manifestações técnicas e jurídicas pertinentes, a elaboração e aprovação da minuta contratual, a verificação da regularidade do locador e do imóvel e a confirmação da disponibilidade orçamentária.

13.2. Após a celebração do contrato, o locador deverá executar, às suas expensas, as obras, adequações e adaptações de sua responsabilidade previstas no Caderno de Encargos e nos demais documentos técnicos da contratação, observando as especificações definidas pela Administração, especialmente aquelas relacionadas à acessibilidade, segurança e funcionalidade do imóvel, as quais deverão estar concluídas previamente ao recebimento definitivo.

13.3. Concluídas as adequações, o imóvel será submetido à vistoria técnica, com participação da Secretaria de Engenharia, Arquitetura e Manutenção Predial – SEAM, no âmbito de suas competências, para verificação do atendimento às especificações estabelecidas no Caderno de Encargos e nos demais documentos técnicos da contratação, subsidiando o recebimento definitivo do imóvel pela Administração.

13.4. Paralelamente à formalização da contratação e à execução das adequações do imóvel, deverão ser planejadas e adotadas, de forma tempestiva, as providências administrativas e operacionais necessárias à mudança de sede, incluindo aquelas relacionadas ao mobiliário, aos bens patrimoniais, à infraestrutura tecnológica, aos serviços de internet e telefonia e aos demais recursos necessários ao funcionamento da Unidade, de modo a viabilizar a transição para o novo imóvel após o seu recebimento definitivo.

13.5. As providências previstas neste item deverão ser coordenadas de forma a assegurar que a ocupação do imóvel ocorra somente após a conclusão das adequações exigíveis, a verificação de sua conformidade com as condições estabelecidas pela Administração e a formalização do recebimento definitivo, buscando-se minimizar os riscos de descontinuidade dos serviços durante a mudança de sede.

14. Possíveis Impactos Ambientais

14.1. A presente contratação apresenta baixo potencial de impacto ambiental, considerando que seu objeto consiste na locação de imóvel existente e que as intervenções previstas se restringem às adequações necessárias à instalação e ao funcionamento da Unidade da Defensoria Pública da União em Criciúma/SC, não contemplando obras de grande porte.

14.2. As adaptações de responsabilidade do locador previstas no Caderno de Encargos serão executadas às suas expensas, devendo ser observadas a legislação ambiental, urbanística e de segurança aplicável, as normas técnicas pertinentes e as especificações estabelecidas nos documentos da contratação.

14.3. Caso a execução das adaptações gere resíduos da construção civil, o locador deverá promover sua segregação, acondicionamento, transporte e destinação ambientalmente adequada, em conformidade com a Resolução CONAMA nº 307, de 5 de julho de 2002, e demais normas aplicáveis, vedado o descarte em locais não licenciados ou ambientalmente inadequados.

14.4. Durante a execução das adaptações, deverão ser adotadas, sempre que aplicáveis, medidas destinadas à prevenção de desperdícios, à utilização racional de água, energia elétrica e materiais, à redução da geração de resíduos e à minimização de ruídos e demais impactos decorrentes das intervenções, observadas a legislação ambiental e as normas técnicas pertinentes.

14.5. Após a ocupação do imóvel, a Administração buscará adotar práticas voltadas à sustentabilidade, sempre que técnica e economicamente viáveis, incluindo:

I – uso racional de água e energia elétrica;

II – redução do consumo de papel e de outros materiais de expediente;

III – destinação ambientalmente adequada dos resíduos recicláveis e daqueles sujeitos à logística reversa, quando aplicável;

IV – priorização de equipamentos e soluções que promovam maior eficiência energética e menor impacto ambiental.

14.6. Considerando as características da solução e as medidas de prevenção e mitigação previstas, conclui-se que os potenciais impactos ambientais decorrentes da contratação são reduzidos e passíveis de adequado gerenciamento mediante a observância da legislação aplicável e das boas práticas de sustentabilidade.

15. Providências p/ Gestão e Fiscalização

15.1. A execução do contrato será acompanhada e fiscalizada por servidor ou comissão designada pela autoridade competente, na forma dos arts. 117 e seguintes da Lei nº 14.133/2021, competindo-lhe acompanhar o cumprimento das obrigações contratuais, registrar as ocorrências relacionadas à execução do ajuste e adotar ou solicitar as providências necessárias à sua adequada execução.

15.2. Previamente ao recebimento definitivo e à ocupação do imóvel, será realizada vistoria técnica, com participação da Secretaria de Engenharia, Arquitetura e Manutenção Predial – SEAM, no âmbito de suas competências, com a finalidade de verificar a conformidade das adequações executadas com as especificações constantes do Caderno de Encargos e dos demais documentos técnicos da contratação, especialmente quanto às condições de acessibilidade, segurança e funcionalidade, subsidiando o recebimento definitivo do imóvel pela Administração.

15.3. Durante a vigência contratual, caberá à fiscalização acompanhar a manutenção das condições necessárias à adequada utilização do imóvel, o cumprimento das obrigações atribuídas ao locador e, quando aplicável, a comprovação dos encargos decorrentes da locação, registrando eventuais ocorrências e adotando as providências necessárias à regular execução contratual.

16. Declaração de Viabilidade

Esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação.

16.1. Justificativa da Viabilidade

16.1. Considerando os estudos realizados e os elementos constantes dos autos, conclui-se que a contratação pretendida se mostra tecnicamente viável, operacionalmente adequada e economicamente vantajosa para o atendimento das necessidades da Defensoria Pública da União em Criciúma/SC.

16.2. A análise das alternativas demonstrou a inviabilidade de continuidade da utilização da atual sede nas condições existentes, a indisponibilidade de imóvel público apto ao atendimento da demanda, formalmente registrada por meio da Declaração de Indisponibilidade emitida pelo SISREI (SEI nº 9208963), e a inexistência de solução viável de compartilhamento com outros órgãos ou entidades da Administração Pública Federal. A prospecção realizada no mercado imobiliário local permitiu, assim, a identificação e a comparação das alternativas disponíveis.

16.3. Dentre os imóveis efetivamente prospectados, o imóvel situado na Rua Cecília Darós Casagrande, nº 200, Sala 01, Edifício Fiorentina Casagrande, Bairro Comerciário, Criciúma/SC, foi aquele que reuniu, de forma concomitante, o conjunto das características consideradas indispensáveis ao atendimento da necessidade administrativa, especialmente quanto à localização, dimensionamento, configuração física e funcional, acessibilidade, possibilidade de adequação às especificações da Administração e viabilidade econômica.

16.4. A escolha do imóvel não se fundamentou no menor preço isoladamente considerado. Sua singularidade decorre da conjugação das características técnicas, funcionais e locacionais necessárias ao atendimento da demanda concreta da DPU em Criciúma/SC, não tendo sido identificada, dentre as alternativas efetivamente prospectadas, outra que reunisse concomitantemente o conjunto dos requisitos definidos pela Administração. Dessa forma, restam demonstrados os pressupostos que fundamentam a contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V e § 5º, da Lei nº 14.133/2021, bem como a dispensa de chamamento público prevista no art. 20, inciso II, da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022.

16.5. Quanto à modelagem da contratação, após a comparação entre a continuidade da utilização da atual sede, a aquisição de imóvel, a locação tradicional, a locação com *facilities* e a locação *built to suit* – BTS, concluiu-se pela adequação do modelo built to suit – BTS, sem inclusão de *facilities*, considerando que a solução compreende a execução, pela locadora e às suas expensas, de intervenções previamente especificadas pela DPU e necessárias à adaptação substancial do imóvel às necessidades da Unidade, conforme Caderno de Encargos (SEI nº 9173703).

16.6. As adaptações atribuídas à locadora serão realizadas às suas expensas, inexistindo pagamento específico ou antecipado pela DPU para sua execução. Os efeitos financeiros da locação encontram-se vinculados à conclusão das adequações, à verificação de sua conformidade e ao recebimento definitivo do imóvel. Consideradas essas condições e as demais salvaguardas previstas nos artefatos da contratação, foi igualmente justificada a não exigência de garantia de execução contratual.

16.7. A solução encontra-se alinhada aos objetivos institucionais de continuidade da prestação do serviço público, adequação da infraestrutura da Unidade, eficiência, economicidade e racionalização dos gastos públicos, bem como ao planejamento das contratações da Instituição.

16.8. Diante do exposto, declara-se viável a contratação, recomendando-se o prosseguimento da instrução mediante contratação direta por inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V e § 5º, da Lei nº 14.133/2021, observadas as condições estabelecidas nos documentos que integram a contratação.

17. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

TATIANA SOUZA NETO

Subsecretária de Contratações Substituta



Assinou eletronicamente em 02/10/2026 às 15:46:58.

ARAO CAMARGOS RAMALHO

Operador de Sistemas I



Assinou eletronicamente em 02/10/2026 às 11:54:27.

THIAGO SOUZA DE OLIVEIRA

Agente Administrativo



Assinou eletronicamente em 02/10/2026 às 13:07:16.