DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO CEARÁ

Processo nº 25.0.000009099-1

TERMO DE REFERÊNCIA

Processo n.º 26.0.000009099-1

Unidade Requisitante: Secretaria de Arquitetura, Engenharia e Manutenção – SEARQ

1. DO OBJETO

1.1. Chamamento público para prospecção do mercado imobiliário na cidade do CRATO/CE, visando a locação de imóvel, sob medida, na modalidade *Built to Suit – BTS*, com o fito de implantar uma nova sede da Defensoria Pública no município, que comporte adequadamente a estrutura necessária para abrigar: 13 (treze) gabinetes; recepção/triagem; salas de mediação; salas psicossocial; banheiros; almoxarifado; depósito; copa/cozinha; sala multiuso/reuniões; espaços para administração, suporte de TI, motoristas, serviços gerais, segurança e atendimentos; lactário; brinquedoteca; área de circulação; e, 10 (dez) vagas de garagem privativas e cobertas, conforme especificações contidas neste Termo de Referência.

2. DA JUSTIFICATIVA DO PROCEDIMENTO

2.1. Atualmente, o imóvel locado onde funciona a sede da Defensoria Pública no município do Crato/CE possui uma área construída de, aproximadamente, 507 m² (quinhentos e sete metros quadrados), localizado na Rua André Cartaxo, nº 370, Centro, pelo qual não atende mais as necessidades do órgão, pois, além da infraestrutura estar com problemas construtivos, de instalações e estrutura, a Defensoria Pública do Estado do Ceará não tem mais condições de atendimento para os assistidos, bem como o número de gabinetes já não atende mais o quadro de Defensores, não havendo possibilidade de ampliação.

2.2. A referida sede da cidade do Crato registrou cerca de 36.299 (trinta e seis mil, duzentos e noventa e nove) atendimentos no período de 07/01/2025 a 11/12/2025, funcionando os seguintes serviços: 1) atendimento inicial e triagem; 2) peticionamento e acompanhamento processual; 3) mediação e conciliação; 4) atendimento psicossocial.

2.3. A proposta para a nova sede, além da manutenção e otimização dos serviços supracitados, é de que sejam implementados e ampliados os seguintes setores: Núcleo de Defesa da Mulher; Núcleo da Família; Varas Cíveis; Petições Iniciais; Violência Doméstica; Varas Criminais; Núcleo de Saúde; salas específicas para audiências virtuais e reuniões; além da estrutura administrativa de suporte condizente com o volume de

processos da Comarca, de modo que possibilite o adequado funcionamento das atividades administrativas e operacionais, garantindo condições de acessibilidade, segurança, localização compatível com o atendimento ao público, infraestrutura mínima necessária ao desempenho das atividades, dentre outros.

2.4. Cumpre salientar que foram realizadas pesquisas *in loco*, consultas a imobiliárias locais e anúncios disponíveis, bem como consultas diretamente ao TJ e à SEFAZ, principais cedentes da Defensoria, além do *sítio* eletrônico da SEPLAG, órgão responsável pelo gerenciamento dos bens imóveis pertencentes ao Estado do Ceará, a fim de encontrar um imóvel que atendesse ao programa de necessidades desta instituição, no entanto, nenhum imóvel foi encontrado com o tamanho, características e demais condições adequadas ao funcionamento da sede da Defensoria Pública no Município do Crato.

2.5. Ademais, ao realizar pesquisas de contratações similares, verificou-se que o Ministério Público do Estado do Ceará (MPCE) é pioneiro nesta modalidade, desde 2018, com bastante experiência e bem-sucedidas, tendo em vista que já foram efetivadas diversas contratações desde então.

2.6. Importa destacar, ainda, que a construção da nova sede da Defensoria Pública do CRATO está devidamente alinhada ao planejamento estratégico da instituição, constante no Plano Geral de Atuação 2026-2027, cujo objetivo principal é a expansão dos serviços de atendimento, através da relação entre as perspectivas (clientes, processos internos, aprendizado e crescimento e perspectiva financeira), das quais buscam garantir o desenvolvimento institucional, associando o investimento em recursos humanos, sistemas, equipamentos, infraestrutura, capacitação e formação profissional de todos os colaboradores e servidores e assegurando a disponibilidade e aplicação eficiente dos recursos orçamentários e financeiros.

2.7. Vale ressaltar, também, que o procedimento de chamamento público realizado anteriormente não logrou êxito, motivo pelo qual se tornou necessária a revisão do programa de necessidades junto às exigências de especificações, requisitos e condições estabelecidas no instrumento convocatório, tendo em vista que a necessidade de uma nova edificação na localidade persiste.

2.8. Diante desse contexto, permanece a conclusão de que o Chamamento Público é o procedimento mais adequado em razão da atual situação, assim como a locação de imóvel na modalidade *Built to Suit – BTS*.

3. DA APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA

3.1. O prazo mínimo para apresentação das propostas deverá ser de 30 (trinta) dias, conforme disposto no Edital.

3.2. A proposta deverá ter validade de, no mínimo, 90 (noventa) dias corridos contados a partir da data do recebimento pela DPGE. Não havendo indicação, será considerada como tal.

3.3. Deverá constar na proposta as seguintes informações e documentação (observar ANEXO B deste TR):

a) Endereço completo do imóvel;

b) Nome do proprietário do imóvel;

b.1) Nome do possuidor do imóvel, se for o caso;

c) Número da matrícula do imóvel;

c.1) Identificação do documento de posse, se for o caso;

d) Certidão atualizada da matrícula do imóvel;

d.1) Documento de comprovação da posse e demais documentos, se for o caso.

e) Valores detalhados da locação (mensal, anual, total), por metro quadrado (m^2) de área útil construída ou a construir;

f) Declaração atestando que não há qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a futura locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada de documentação pertinente, para fins de avaliação;

g) No caso de existência de condomínio:

g.1) Explicitar os serviços oferecidos em relação à operação, segurança e manutenção da edificação;

g.2) Identificar os demais locatários atuais da edificação ou empreendimento;

g.3) Informar o valor mensal do condomínio.

3.4. As propostas ofertadas por meio do Chamamento Público, de imóveis já construídos ou que serão construídos para esta finalidade, deverão levar em conta todas as necessidades e características técnicas previstas no Anexo A deste TR.

3.5. Caso o interessado apresente, para fins de demonstração da disponibilidade do imóvel, promessa de compra e venda ou instrumento equiparado, entende-se pela desnecessidade de que esteja registrado na matrícula do imóvel no momento da sua apresentação.

3.5.1. A Administração poderá solicitar, a qualquer momento, atualização da documentação apresentada e estabelecer prazo razoável para o registro, a depender da situação.

3.6. O imóvel proposto deverá ter autorização da Prefeitura do Crato/CE para instalação de órgãos públicos, conforme legislação de zoneamento, código de postura e normas ambientais e urbanísticas aplicáveis.

3.6.1. Caso o referido documento não seja apresentado pelo interessado, a Administração, no momento da análise das propostas, poderá providenciá-lo.

3.7. A Administração poderá realizar quaisquer diligências que julgue necessárias ao complemento de informações em relação à proposta apresentada, inclusive com vistoria do imóvel proposto para locação ou para verificação de cumprimento do item 3.6.

4. DOS CRITÉRIOS DE ESCOLHA DO IMÓVEL

4.1. Após atendimento das exigências formais do Chamamento Público, para fins de escolha do imóvel, deverá ser seguido o seguinte fluxo:

AVALIAÇÃO	RESPONSÁVEL	CRITÉRIO	TIPO	RESULTADOS
TÉCNICA	Secretaria de Arquitetura, Engenharia e Manutenção – **SEARQ**	Avaliação estrutural Avaliação de acessibilidade Adequação à Lei de Zoneamento Avaliação de risco de inundação Avaliação da documentação técnica do imóvel	OBJETIVO	Retorno para esclarecimentos, aprovado ou reprovado
LEGAL/FISCAL	Gerência de Contratos – **GECON** e Assessoria Jurídica – **ASJUR**	Regularidade fiscal do proponente, aspectos de propriedade e regularização do imóvel	OBJETIVO	Retorno para esclarecimentos, aprovado ou reprovado
OPERACIONAL	Secretaria de Arquitetura, Engenharia e Manutenção – **SEARQ**	Layout (áreas desejáveis previstas), acesso, estacionamento (somente para imóveis prontos, não se aplica para terrenos)	OBJETIVO	Retorno para esclarecimentos, aprovado ou reprovado
INSTITUCIONAL	Central das Defensorias do Interior – **CDI** e Secretaria de Arquitetura, Engenharia e Manutenção –	Adequabilidade institucional da edificação do ponto de vista de representatividade Adequabilidade da segurança do imóvel e do entorno	DISCRICIONÁRIO E FORMAL	Retorno para esclarecimentos, aprovado ou reprovado

	SEARQ	Adequabilidade institucional e de conveniência do local para membros, servidores e população, quanto à acesso, visibilidade e comodidade		
FINANCEIRA	Célula de Avaliação e Perícia – **CEAP**	Adequabilidade da proposta ao preço de mercado	OBJETIVO / COMPARATIVO (avaliação técnica de preço de mercado)	Contraproposta, aprovado ou reprovado

4.2. Caso ao final do fluxo de avaliação surja apenas um imóvel capaz de suprir as necessidades da Defensoria Pública, poderá ser cogitada a inexigibilidade de licitação com base no artigo 74, V, da Lei Federal n.º 14.133/21 e desde que presentes os demais requisitos dispostos na norma de regência.

5. DO RECEBIMENTO PROVISÓRIO DO IMÓVEL

5.1. O imóvel deverá ser entregue mediante a disponibilização das chaves, no prazo máximo de 10 (dez) meses, contado a partir da assinatura do contrato, logo após a conclusão da obra e suas respectivas adequações, com a infraestrutura adequada aos padrões da DPGE/CE, acabado, salubre, em perfeitas condições de funcionamento e desocupado para avaliação preliminar da instituição.

5.2. No ato da entrega, o imóvel deverá apresentar as características previstas e descritas neste Termo de Referência e seu Anexo A - Caderno de Especificações.

5.3. O CONTRATADO deverá entregar no ato do recebimento provisório:

5.3.1. Licença ambiental e alvará de construção, emitidos pela Prefeitura do Município do CRATO/CE;

5.3.2. Todas as garantias de equipamentos que, eventualmente, estejam instalados no prédio, tais como elevadores, plataformas, equipamentos de ar-condicionado, bombas, motores de portões ou cancelas, centrais de detecção de incêndio, nobreaks, etc.;

5.3.3. Certificado de conformidade do Corpo de Bombeiros;

5.3.4. Habite-se, fornecido pela Prefeitura Municipal do CRATO;

5.3.5. Cópias em *dwg* e *pdf*, de todos os projetos arquitetônicos, memoriais e complementares.

5.3.6. Apólice de seguro do prédio contra incêndio;

5.3.7. Plano de Segurança Contra Incêndio e Pânico - PPCI, protocolizado perante o Corpo de Bombeiros e o

Sistema de Proteção Contra Descargas Atmosféricas - SPDA, instalado e funcional.

5.4. O Termo de Recebimento Provisório do imóvel será emitido pela equipe técnica da Secretaria de Arquitetura, Engenharia e Manutenção – SEARQ/DPGE.

6. DO RECEBIMENTO DEFINITIVO DO IMÓVEL

6.1. A equipe técnica da Secretaria de Arquitetura, Engenharia e Manutenção – SEARQ/DPGE, efetuará vistoria no imóvel, para verificação de sua adequação às especificações contidas no caderno de especificações e projetos.

6.1.1. Após a vistoria, a SEARQ emitirá uma Declaração de Vistoria, em até 30 (trinta) dias contados do recebimento provisório.

6.2. As titularidades dos serviços de água, esgoto e de ligação definitiva de energia elétrica deverão estar devidamente transferidas à Defensoria Pública Geral do Estado do Ceará na data da entrega definitiva do imóvel, sem pendências por parte do contratado. Data, esta, da qual as despesas passarão a ser arcadas e gerenciadas diretamente pela CONTRATANTE.

6.3. O recebimento definitivo se dará na mudança das atividades da Defensoria Pública para o imóvel, com a devida entrega de todos os documentos necessários ao funcionamento regular do imóvel, caso algum não tenha sido entregue.

6.3.1. O gestor do contrato emitirá o Termo de Recebimento Definitivo, em até 15 (quinze) dias contados da vistoria do imóvel realizada pela equipe técnica da SEARQ.

7. DO PAGAMENTO E DO REAJUSTE

7.1. O valor mensal contratado, definido após a conclusão do procedimento, deverá ser pago até o dia 10 (dez) do mês subsequente ao vencido, observado o disposto no subitem 7.3.

7.1.1. Todos os valores que forem devidos a título de aluguel ou reajuste deverão ser pleiteados pelo CONTRATADO dentro do prazo de vigência do contrato.

7.2. Com vistas a viabilizar o pagamento do valor devido a título de locação por parte da CONTRATANTE, caberá ao CONTRATADO, protocolar a solicitação de pagamento entre os dias 20 e 25 do mês corrente para o e-mail: sead@defensoria.ce.def.br, acompanhada das certidões comprobatórias de sua regularidade fiscal e trabalhista, cuja ausência impedirá o processamento do pagamento até a devida regularização.

7.2.1. Para fins de pagamento, o CONTRATADO deverá informar os dados relativos à conta corrente de sua titularidade, junto ao Banco Bradesco S/A, na qual serão efetuados os depósitos mensais referentes aos aluguéis devidos pela CONTRATANTE.

7.3. Haverá carência de 60 (sessenta) dias no pagamento dos valores devidos a título de aluguel contados a

partir do recebimento definitivo do imóvel.

7.4. O eventual reajuste do valor da contratação somente ocorrerá mediante solicitação expressa do CONTRATADO e decorrido o interregno mínimo de 1 (um) ano do recebimento definitivo e será calculado pelo IGP-M, medido pela Fundação Getúlio Vargas, ou pelo índice IPCA, prevalecendo o que for menor, no respectivo período acumulado de 12 (doze) meses.

7.4.1. Compete ao CONTRATADO pleitear a aplicação do reajuste contratual até a implementação do fato gerador subsequente, correspondente ao novo interregno mínimo de 12 (doze) meses, sob pena de preclusão do direito às diferenças financeiras relativas ao período não requerido.

7.4.2. Ocorrerá, também, a preclusão do direito ao reajuste se o pedido for formulado depois de extinto o contrato.

7.5. Durante a vigência contratual, o valor do aluguel permanecerá inalterado, ressalvado a aplicação do reajuste anual previsto no subitem 7.4, não sendo cabível qualquer revisão ou recomposição de valor pactuado.

7.6. A CONTRATANTE arcará, durante a vigência da locação, sem direito a indenização ou ressarcimento por parte do CONTRATADO, com o pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), das despesas de energia elétrica, iluminação pública, água e esgoto, bem como dos demais tributos, taxas, contribuições, tarifas, serviços públicos e encargos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel durante o período de sua ocupação.

7.7. É vedada a realização de pagamento antes da execução do objeto ou se não estiver de acordo com as especificações deste instrumento.

8. DAS OBRIGAÇÕES DO CONTRATADO

8.1. São obrigações do CONTRATADO:

8.1.1. Cumprir as obrigações dispostas no art. 22 da Lei Federal n.º 8.245/91, observando a ressalva constante do inciso VIII deste mesmo artigo;

8.1.2. Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de qualificação exigidas;

8.1.3. Assegurar à CONTRATANTE o direito de preferência na aquisição do imóvel locado, nos termos do art. 28 da Lei Federal n.º 8.245/91;

8.1.4. Responder as solicitações da CONTRATANTE acerca de pedidos para realização de benfeitorias úteis e voluptuárias no prazo máximo de 30 (trinta) dias;

8.1.5. Informar, imediatamente, à CONTRATANTE a ocorrência de qualquer fato superveniente que possa comprometer a propriedade, a posse, a regularidade jurídica do imóvel ou a continuidade da locação, sob pena de aplicação de multa contratual e ressarcimento de prejuízos que venham a ser suportados pela

Administração;

8.1.6. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância às especificações contidas neste instrumento, bem como no Edital de Chamamento Público e seus anexos, arcando com todos os custos necessários;

8.1.7. Adaptar e/ou permitir a adaptação do *layout* às necessidades de ambientes e áreas do imóvel, a fim de proporcionar o funcionamento adequado das unidades da DPGE/CE;

8.1.8. Disponibilizar à CONTRATANTE todas as informações e documentos necessários na realização da vistoria do imóvel, auxiliando na descrição detalhada de seu estado de conservação, instalações e sistemas existentes;

8.1.9. Fornecer à CONTRATANTE recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

8.1.10. Entregar o imóvel no prazo estabelecido neste Termo, bem como no Edital de Chamamento Público;

8.1.11. Informar à CONTRATANTE quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

8.1.12. Providenciar o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (ou sua atualização) e o pagamento do prêmio de seguro complementar contrafogo, durante todo o período de vigência do contrato;

8.1.13. No caso de condomínio pagar as despesas extraordinárias, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como, por exemplo:

a) Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

b) Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

c) Obras destinadas a repor as condições de habitação do edifício;

d) Indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

e) Instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

f) Despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;

g) Constituição de fundo de reserva e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;

8.1.14. Adotar todas as providências necessárias para a fiel execução do objeto da contratação em conformidade com as disposições deste Termo, bem como do Edital de Chamamento Público;

8.1.15. Cumprir, rigorosamente, os prazos e condições pactuados, em conformidade com o disposto no Edital de Chamamento Público;

8.1.16. Responsabilizar-se pelos vícios e danos decorrentes da execução do objeto, bem como, por todo e qualquer dano causado à Administração ou a terceiros, não reduzindo essa responsabilidade à fiscalização ou o acompanhamento da execução contratual pela contratante, que ficará autorizada a descontar dos pagamentos devidos ou da garantia, caso exigida, o valor correspondente aos danos sofridos;

8.1.16.1. Nos termos do art. 618 do Código Civil, o empreiteiro de materiais e execução responderá, durante o prazo irredutível de 05 (cinco) anos, pela solidez e segurança do trabalho, assim em razão dos materiais, como do solo;

8.1.17. Informar à fiscalização do contrato, quando for o caso, a ocorrência de qualquer anormalidade no curso da execução do contrato, prestando os esclarecimentos necessários;

8.1.18. Arcar com as despesas decorrentes da não observância das condições constantes deste Termo, bem como do Edital de Chamamento Público;

8.1.19. Cumprir, às suas próprias expensas, todas as cláusulas contratuais que definam suas obrigações;

8.1.20. Fornecer e manter atualizada, durante toda a vigência do contrato, lista de seus fornecedores, fabricantes, instaladores, assistências técnicas, contendo os nomes de contatos, telefones fixos, telefones celulares e e-mails, para acionamento de eventuais garantias de equipamentos e sistemas, tais como elevadores, nobreaks, geradores, bombas, motores de portões ou cancelas, ar-condicionado, detecção e combate a incêndio etc., cujas manutenções serão de responsabilidade da CONTRATANTE;

8.1.21. Caberá ao CONTRATADO, providenciar as aprovações, licenças ambientais e outros documentos exigíveis para construção/reforma/adaptação do imóvel, nos termos da legislação vigente;

8.1.22. Responder pelos vícios ou defeitos, estruturais, ocultos ou anteriores à locação;

8.1.23. Resolver, a qualquer tempo, problemas estruturais que o imóvel apresente ou possa apresentar, aparentes ou ocultos, bem como aqueles que dificultem as condições de habitabilidade predial;

8.1.24. Indicar preposto para representá-lo(a) na execução do contrato;

8.1.25. Fornecer lista de itens ou elementos que compõem a edificação, para fins de vistoria inicial das condições das instalações do imóvel, anterior à ocupação, e que constará anexada ao Termo de Recebimento Definitivo;

8.1.26. Conceder à CONTRATANTE carência de 60 (sessenta) dias para início do pagamento dos aluguéis, pós recebimento definitivo;

8.1.27. Pleitear a aplicação do reajuste contratual até a ocorrência do novo fato gerador do reajuste subsequente, mediante requerimento formal encaminhado ao endereço eletrônico **sead@defensoria.ce.def.br**, sob pena de preclusão do direito;

8.1.28. Garantir à CONTRATANTE a posse direta, mansa e pacífica do imóvel durante toda a vigência do contrato, abstendo-se de reavê-lo ou de praticar qualquer ato que restrinja, perturbe ou impeça o pleno exercício da posse e da utilização do bem para as finalidades previstas neste instrumento;

8.1.29. Realizar o adequado armazenamento, transporte e descarte de resíduos sólidos provenientes da obra de adequação ou construção;

8.1.30. Responsabilizar-se pelo cumprimento de todas as obrigações trabalhistas, previdenciárias, fiscais, comerciais e as demais previstas em legislação específica, cuja inadimplência não transfere a responsabilidade à contratante e não poderá onerar o objeto do contrato;

8.1.31. Manter válidas e atualizadas, durante toda a vigência contratual, as licenças, alvarás, autorizações e demais documentos exigidos pelos órgãos competentes relacionados à edificação, à sua estrutura e à regularidade imobiliária do empreendimento, sempre que sua obtenção ou renovação for de responsabilidade do proprietário.

9. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

9.1. São obrigações da CONTRATANTE:

9.1.1. Cumprir as obrigações dispostas no art. 23 da Lei Federal n.º 8.245/91;

9.1.2. Levar ao conhecimento do CONTRATADO o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação seja de sua responsabilidade, bem como as eventuais turbações de terceiros;

9.1.3. Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, provocados por seus agentes;

9.1.4. Permitir a vistoria ou visita do imóvel nas hipóteses previstas na Lei Federal n.º 8.245/91;

9.1.5. Respeitar os direitos de vizinhança, reconhecendo que o CONTRATADO não tem obrigação de resolver reclamações sobre ruídos, barulhos ou outros sons, partam eles de setores vizinhos ou do próprio imóvel;

9.1.6. Finda a locação, restituir o imóvel, no estado em que for recebido, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal e as benfeitorias autorizadas pelo CONTRATADO;

9.1.7. 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;

9.1.8. Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto;

9.1.9. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos, se houver, desde que previamente disponibilizados à CONTRATANTE;

9.1.10. Atestar as notas fiscais/faturas, por meio de servidor competente para tal;

9.1.11. Aplicar as sanções previstas em lei e edital, quando do descumprimento das obrigações pelo CONTRATADO;

9.1.12. Pagar as despesas ordinárias de condomínio, se houver;

9.1.13. Efetuar, diretamente ou por terceiros, a manutenção de equipamentos e sistemas existentes no imóvel sob sua utilização e responsabilidade, tais como elevadores, nobreaks, geradores, bombas, motores de portões ou cancelas, ar-condicionado, detecção e combate a incêndio, ressalvados àqueles cuja manutenção seja de responsabilidade do CONTRATADO ou, se for o caso, do condomínio;

9.1.14. Acionar as garantias de equipamentos que eventualmente estejam instalados no prédio;

9.1.15. Arcar, durante a locação, com o pagamento das despesas de energia elétrica, iluminação pública e água e esgoto consumidas no imóvel locado, desde o recebimento definitivo até a sua devolução, bem como com o pagamento do IPTU e dos demais tributos, taxas, contribuições, tarifas, serviços públicos e encargos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel durante a execução contratual, sem direito a indenização ou ressarcimento por parte do CONTRATADO;

9.1.16. Não rescindir o contrato antes de decorridos os 10 (dez) anos de sua celebração.

9.1.16.1. Anteriormente a este prazo, caso a CONTRATANTE promova a desocupação do imóvel, por motivo não imputável ao CONTRATADO, poderá ser assegurado a este o ressarcimento dos investimentos, comprovadamente, realizados para a implantação do empreendimento *Built to Suit* e, ainda, não amortizados até a data da desocupação, bem como dos demais prejuízos diretos decorrentes da rescisão antecipada, observados os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade.

10. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

10.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei n.º 14.133/2021 e Lei n.º 8.245/91, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

10.2. Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, o cronograma de execução será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila.

10.3. As comunicações entre o órgão ou entidade e o contratado devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

10.4. O órgão ou entidade poderá convocar representante do contratado para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

10.5. Após a assinatura do contrato ou instrumento equivalente, o órgão ou entidade poderá convocar o representante do contratado para reunião inicial para apresentação do plano de fiscalização, que conterá informações acerca das obrigações contratuais, dos mecanismos de fiscalização, das estratégias para execução do objeto, do plano complementar de execução do contratado, quando houver, do método de aferição dos resultados e das sanções aplicáveis.

10.6. A execução do contrato será acompanhada e fiscalizada por um representante especialmente designado para este fim pela contratante, ou pelo respectivo substituto, a ser informado quando da lavratura do

instrumento contratual.

10.7. A fiscalização se responsabilizará pelo acompanhamento da execução do objeto contratual, para que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas no contrato, de modo a assegurar os melhores resultados para a Administração.

10.7.1. A fiscalização do contrato anotará no histórico de gerenciamento do contrato todas as ocorrências relacionadas à execução do objeto, descrevendo o que for necessário para a regularização de faltas ou defeitos observados.

10.7.2. Identificada qualquer inexatidão ou irregularidade, a fiscalização emitirá notificações para a correção da execução contratual, determinando prazo para correção.

10.7.3. A fiscalização do contrato informará à autoridade superior, em tempo hábil, a situação que demandar decisão ou adoção de medidas que ultrapassem sua competência.

10.7.4. No caso de ocorrências que possam inviabilizar o cumprimento das entregas nas datas estabelecidas, a fiscalização comunicará o fato imediatamente à autoridade superior.

10.8. O gestor do contrato acompanhará a execução do contrato, contendo todos os registros formais da execução no histórico de gerenciamento, a exemplo das ordens de serviços, dos registros de ocorrências, das alterações e das prorrogações contratuais, elaborando relatório com vistas à verificação da necessidade de adequações para fins de atendimento da finalidade da administração.

10.9. O gestor do contrato acompanhará a manutenção das condições de habilitação do contratado, para fins de empenho de despesa e pagamento, e anotará os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação e do pagamento da despesa no relatório de riscos eventuais.

10.10. O gestor do contrato acompanhará os registros realizados de todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato e as medidas adotadas, informando, se for o caso, à autoridade superior aquelas que ultrapassarem a sua competência.

10.11. O gestor do contrato emitirá documento comprobatório de avaliação quanto ao cumprimento de obrigações assumidas pelo contratado, com menção ao seu desempenho na execução contratual, baseado em indicadores objetivos, quando for o caso, e a eventuais penalidades aplicadas, devendo constar do cadastro de atesto de cumprimento de obrigações.

10.12. O gestor do contrato tomará providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções, a ser conduzido pela comissão de que trata o art. 158 da Lei n.º 14.133/2021.

10.13. O gestor comunicará, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à prorrogação contratual.

10.14. Além do disposto acima, a fiscalização contratual obedecerá às seguintes rotinas:

10.14.1. Considerando a necessidade de acesso ao Sistema Eletrônico de Informações – SEI pelo CONTRATADO, com o perfil de usuário externo, a solicitação de seu credenciamento será por meio de

login e senha, obtidos com o envio de correio eletrônico para a Central de Serviços da Secretaria de Tecnologia da Informação – SETIN/DPGE (centraldeservicos@defensoria.ce.def.br), no qual deverá constar como anexo o Termo de Acesso e Responsabilidade assinado pelo(a) usuário(a) e pelo(a) titular da unidade ou superior hierárquico, conforme Instrução Normativa n.º 155/2024 da Defensoria Pública Geral do Estado do Ceará.

10.14.2. O gestor do contrato, durante a execução do objeto, utilizará prioritariamente o referido Sistema – SEI para qualquer comunicação, tais como: cartas, ofícios, notificações, dentre outros, e, o CONTRATADO disporá do prazo de até 10 (dez) dias corridos para leitura e assinatura da notificação, a partir da liberação do *link* de assinatura eletrônica.

10.14.2.1. Exaurido o prazo previsto no subitem acima, o CONTRATADO considerar-se-á devidamente notificado, iniciando, assim, eventuais prazos dos atos subsequentes, como, por exemplo, no caso de intimações para apresentar defesa prévia.

11. DOS PRAZOS DO CONTRATO, CRITÉRIO DE DEVOLUÇÃO E CRITÉRIO PARA AMPLIAÇÃO

11.1. O prazo de amortização, prazo de remuneração pelo capital investido será de 10 (dez) anos.

11.1.1. Findo o prazo de amortização e locação de 10 (dez) anos, qualquer continuidade deverá passar por nova avaliação de preço de mercado, para locação na modalidade tradicional.

11.1.2. Findo o prazo de 10 (dez) anos, caso haja interesse na renovação do contrato, será devido pela Administração tão somente o valor do aluguel para permanência no imóvel.

11.2. Findo o prazo inicial de 10 (dez) anos de contratação, o imóvel mantido regularmente, de forma preventiva e corretiva, será restituído no estado em que se encontrar, com as deteriorações decorrentes do seu uso normal, portanto, sem indenizações.

11.3. Não haverá, ao final dos 10 (dez) anos de locação, custos de desmobilização ou custos de restituição do imóvel.

11.4. Todas as adaptações e benfeitorias imprescindíveis às necessidades de utilização serão realizadas pela CONTRATANTE e estarão sujeitas à indenização por parte do CONTRATADO, haja vista se enquadrarem como benfeitorias necessárias ou úteis, desde que reste provada a urgência e o valor despendido, nos termos do art. 35 da Lei Federal n.º 8.245/1991. Já as benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, no entanto, finda a locação, poderão ser levantadas pela CONTRATANTE desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel, nos termos do art. 36 da mesma Lei.

11.5. Eventuais ampliações necessárias, para compatibilização das áreas do imóvel às necessidades da Defensoria ao longo do tempo, compatíveis com o terreno existente, de comum acordo entre as partes, serão realizadas pelo CONTRATADO, com aditivo de valor correspondente ao produto (multiplicação) do aumento da área em metros quadrados e o valor vigente de locação por metro quadrado.

12. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

12.1. Comete infração administrativa, nos termos da Lei n.º 14.133/2021, o contratado que:

12.1.1. Der causa à inexecução parcial do objeto;

12.1.2. Der causa à inexecução parcial do objeto que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

12.1.3. Der causa à inexecução total do objeto;

12.1.4. Deixar de entregar a documentação exigida para o procedimento de contratação;

12.1.5. Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;

12.1.6. Não assinar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;

12.1.7. Ensejar o retardamento da execução do objeto sem motivo justificado;

12.1.8. Apresentar declaração ou documentação falsa exigida para a contratação ou prestar declaração falsa durante o procedimento de contratação ou a execução do objeto;

12.1.9. Fraudar a contratação ou praticar ato fraudulento na execução do objeto;

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

12.1.11. Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da contratação;

12.1.12. Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013.

12.2. O contratado que cometer qualquer das infrações discriminadas nos subitens anteriores ficará sujeito, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às seguintes sanções:

12.2.1. Advertência, pela falta do subitem 12.1.1 deste Termo, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave;

12.2.2. Impedimento de licitar e contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta do ente federativo que tiver aplicado a sanção, pelo prazo máximo de 3 (três) anos, nos casos dos subitens 12.1.2 a 12.1.7 deste Termo, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave;

12.2.3. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, que impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos, nos casos dos subitens 12.1.8 a 12.1.12, bem como nos demais casos que justifiquem a imposição da penalidade mais grave;

12.2.4. Multas, estipuladas na forma a seguir:

a) Multa moratória, de até 10% (dez por cento) por dia de atraso injustificado, sobre o valor mensal da contratação, até o limite de 30 (trinta) dias, caso o CONTRATADO descumpra as obrigações pactuadas, sobretudo no que tange ao prazo de término de construção/reforma/adaptação do imóvel;

b) Multa compensatória, de até 30% (trinta por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução parcial ou total da obrigação assumida, podendo ser cumulada com a multa moratória;

c) Multa compensatória, de até 30% (trinta por cento) sobre o valor da proposta, em caso de recusa injustificada em assinar o contrato ou retirar o instrumento equivalente, dentro do prazo estabelecido pela Administração;

12.2.5. O atraso, injustificado, superior a 30 (trinta) dias poderá configurar inexecução parcial do contrato;

12.2.6. Multa compensatória, de até 30% (trinta por cento), sobre o valor do contrato por qualquer das infrações dos subitens 12.1.1 a 12.1.12.

12.3. Na aplicação das sanções serão considerados:

a) a natureza e a gravidade da infração cometida;

b) as peculiaridades do caso concreto;

c) as circunstâncias agravantes ou atenuantes;

d) os danos que dela provierem para a Administração Pública;

e) a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

12.3.1. O valor da multa deverá ser descontado de eventuais pagamentos a que o contratado fazer jus. 12.3.2. Na impossibilidade de desconto conforme previsto no subitem anterior, o contratado deverá pagar a multa no prazo de 15 (quinze) dias, a contar da notificação para pagamento, de acordo com o procedimento da Defensoria.

12.3.3. Os valores pagos a título de multa serão recolhidos por meio de Documento de Arrecadação Estadual (DAE), podendo ser substituído por outro instrumento legal, em nome do órgão contratante. Se não o fizer, será cobrada em processo de execução.

12.3.4. Não efetuado o pagamento nos prazos e na forma estabelecidos neste Termo, serão os créditos inscritos em Dívida Ativa do Estado para cobrança devida.

12.3.5. Atendendo a solicitação do contratado, o pagamento da multa poderá ser parcelado, com a correção monetária dos valores, segundo índice oficial, cujo cálculo caberá à Secretaria de Finanças da instituição.

12.3.6. Em caso de não pagamento de qualquer das parcelas, considerar-se-ão antecipadamente vencidas as demais.

12.3.7. A aplicação das sanções previstas neste Termo, em hipótese alguma, afasta a obrigação de reparação integral do dano causado à Administração Pública.

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

12.3.9. Se, durante o processo de aplicação de penalidade, houver indícios de prática de infração administrativa tipificada pela Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, como ato lesivo à administração pública nacional ou estrangeira, deverá ser observado o disposto no art. 159 da Lei n.º 14.133/2021.

12.3.10. A apuração e o julgamento das demais infrações administrativas não consideradas como ato lesivo à Administração Pública nacional ou estrangeira nos termos da Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, seguirão seu rito normal na unidade administrativa.

12.3.11. A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, observando-se o procedimento previsto na Lei n.º 14.133/2021, e subsidiariamente na Lei n.º 9.784/1999.

13. DOS DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO

13.1. PESSOA FÍSICA

13.1.1. Inscrição no Cadastro de Pessoa Física (CPF);

13.1.2. Cédula de Identidade (RG) ou documento equivalente que, por força de lei, tenha validade para fins de identificação em todo território nacional;

13.1.3. Certidão de nascimento ou casamento, atualizada;

13.1.4. Comprovante de residência;

13.1.5. Certidão de quitação de tributos e contribuições federais, estaduais e municipais.

13.2. PESSOA JURÍDICA

13.2.1. Inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ);

13.2.2. Empresário Individual: Inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede;

13.2.3. Microempreendedor Individual MEI: Certificado da Condição de Microempreendedor Individual - CCMEI, cuja aceitação ficará condicionada à verificação da autenticidade no *sítio* eletrônico http://www.gov.br/empresas-e-negocios/pt-br/empreendedor;

13.2.4. Sociedade Empresária e Sociedade Limitada Unipessoal – SLU ou sociedade na qual, ainda, esteja identificada como Empresa Individual de Responsabilidade Limitada – EIRELI: Inscrição do ato constitutivo, estatuto ou contrato social no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;

13.2.5. Sociedade Empresária estrangeira: Portaria de autorização de funcionamento no Brasil, publicada no

Diário Oficial da União e arquivada na Junta Comercial da unidade federativa onde se localizar a filial, agência, sucursal ou estabelecimento, a qual será considerada como sua sede, conforme Instrução Normativa DREI/ME n.º 77, de 18 de março de 2020;

13.2.6. Sociedade Simples: Inscrição do ato constitutivo no Registro Civil de Pessoas Jurídicas do local de sua sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;

13.2.7. Filial, sucursal ou agência de Sociedade Simples ou Empresária: Inscrição do ato constitutivo, respectivamente, no Registro Civil de Pessoas Jurídicas ou no Registro Público de Empresas Mercantis onde opera, com averbação no Registro onde tem a matriz;

13.2.8. Inscrição no cadastro de contribuintes estadual e/ou municipal, se houver, relativo ao domicílio ou sede do interessado, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;

13.2.9. Prova de regularidade perante a fazenda federal, estadual e/ou municipal do domicílio ou sede do interessado, ou outra equivalente, na forma da lei;

13.2.10. Prova de regularidade relativa à seguridade social e ao FGTS, que demonstre cumprimento dos encargos sociais instituídos por lei;

13.2.11. Prova de regularidade perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa ou positiva com efeito de negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei n.º 5.452/1943;

13.2.12. Cumprimento do disposto no inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal.

13.3. Caso o interessado seja considerado isento dos tributos estaduais e/ou municipais relacionados ao objeto contratual, deverá comprovar tal condição mediante a apresentação de declaração da fazenda respectiva do seu domicílio ou sede, ou outra equivalente, na forma da lei.

13.4. Os documentos enumerados no subitem 13.2, poderão ser substituídos ou supridos, no todo ou em parte, por outros meios hábeis a comprovar a regularidade do interessado, inclusive por meio eletrônico. Quanto a comprovação de atendimento do disposto nos subitens 13.2.9, 13.2.10 e 13.2.11, esta deverá ser feita na forma da legislação específica.

13.5. Para os estados e municípios que emitam prova de regularidade fiscal em separado, os proponentes deverão apresentar as respectivas certidões.

13.6. Certidão negativa de feitos sobre falência expedida pelo distribuidor da sede do interessado.

13.6.1. No caso de pessoa física ou de sociedade simples: Certidão negativa de insolvência civil expedida pelo distribuidor do domicílio ou sede do interessado.

13.6.2. Na ausência da certidão negativa, o interessado em recuperação judicial deverá comprovar sua regularidade e viabilidade econômico-financeira mediante a apresentação de, pelo menos, um dos seguintes documentos: Decisão judicial que reconheça a situação de recuperação judicial; Plano de recuperação em execução; Demonstrações contábeis atualizadas; e, quando aplicável, prestação de garantias adicionais ou substitutivas, na forma prevista em Lei.

13.7. Os interessados deverão apresentar DECLARAÇÃO de que a execução da obra será realizada por prestador de serviço com experiência e capacidade técnica compatíveis com o objeto da futura contratação.

13.7.1. Os documentos comprobatórios relativos à qualificação técnica somente serão exigidos no procedimento da contratação, como, por exemplo: atestados emitidos por pessoa jurídica de direito público ou privado e documentação dos profissionais de arquitetura e/ou engenharia, nos termos da Lei Federal n.º 5.194/1966.

14. DA SUBCONTRATAÇÃO

14.1. O futuro contratado poderá subcontratar parte da execução da obra ou serviço, desde que autorizada pela DPGE/CE, conforme as seguintes exigências:

14.1.1. Serão aceitas subcontratações de serviços para execução do projeto de construção/reforma/adaptação do objeto contratado. Contudo, em qualquer situação, o futuro contratado será o único e integral responsável pela execução total da obra ou serviço.

14.1.2. Deverá ser apresentada e submetida a deliberação da DPGE/CE toda a documentação de habilitação do(s) subcontratado(s).

14.1.3. Em hipótese nenhuma, poderá haver relacionamento contratual ou legal da CONTRATANTE com eventuais subcontratados.

14.2. A DPGE/CE reserva-se o direito de exigir que todas as subcontratações sejam submetidas previamente à sua aprovação, podendo, por razões técnicas, administrativas ou institucionais, vetar a prestação do serviço de algum subcontratado.

15. DOS ANEXOS

15.1. ANEXO A – Caderno de Especificações (doc. SEI 0345169);

15.2. ANEXO B – Formulário de apresentação de proposta (doc. SEI 0345177);

15.3. ANEXO C – Layouts (doc. SEI 0345188);

15.4. ANEXO D – Preço máximo para prospecção de mercado (doc. SEI 0345194).

Documento assinado eletronicamente por **Karinny Victor**, **Secretário(a) de Arquitetura, Engenharia e Manutenção**, em 10/11/2026, às 11:28, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015 .

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site http://sei.defensoria.ce.def.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **0345164** e o código CRC **97CC88C4**.

DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO CEARÁ

Processo nº 25.0.000009099-1

ANEXO A DO TERMO DE REFERÊNCIA

CADERNO DE ESPECIFICAÇÕES

1. OBJETIVO GERAL

1.1. Este documento visa fornecer aos interessados no Chamamento Público, as especificações básicas que deverão ser seguidas para o atendimento do objeto. Estas especificações são exigências mínimas, não servindo para limitar as propostas a serem ofertadas pelos interessados.

2. OBJETO

2.1. Prospecção do mercado imobiliário da cidade do CRATO/CE, visando a possibilidade de futura locação de imóvel, para implantar uma nova sede da Defensoria Pública no município, que comporte adequadamente a estrutura necessária para abrigar: 13 (treze) gabinetes; recepção/triagem; salas de mediação; salas psicossocial; banheiros; almoxarifado; copa; sala multiuso/reuniões; espaços para administração, suporte de TI, motoristas, serviços gerais, segurança e atendimentos; lactário; brinquedoteca; área de circulação; e, 10 (dez) vagas de garagem privativas e cobertas, mediante coleta de propostas técnicas que atendam aos requisitos mínimos especificados.

3. CARACTERÍSTICAS E CONDIÇÕES

3.1. Espaço e funcionalidade

3.1.1. Área estimada do terreno de 2.150,00 m² (dois mil e cento e cinquenta metros quadrados), caso a opção seja toda térrea.

3.1.2. Área estimada do terreno de 1.200,00 m² (mil e duzentos metros quadrados), para 2 (dois) pavimentos.

3.1.3. Área total construída estimada de 800,00 m² (oitocentos metros quadrados).

3.1.4. O imóvel ideal oferecido deverá ter uma área construída que consiga atender o seguinte quadro desejável de necessidades e com possibilidade de setorização dos ambientes de forma integrada:

CRATO			
AMBIENTE	**QUANT.**	**OBSERVAÇÕES E QUANTIDADES**	**m²**
Pavimento Térreo			**507,61**
Gabinete	7	01 (um) gabinete para o Nudem com 18,72 m²; 03 (três) gabinetes para P.I com 18,84 m² cada; 01 (um) gabinete para o Nudesa com 18,77 m²; 01 (um) gabinete para 1ª Cível com 28,44 m²; e, 01 (um) gabinete para Família com 28,44 m².	150,89
Recepção	1	Local de atendimento aos assistidos, com triagem e protocolo.	107,54
Banheiro	6	01 (uma) bateria de sanitários com 03 (três) banheiros para assistidos, sendo 01 (um) acessível; e 01 (uma) bateria de sanitários com 03 (três) banheiros para defensores e colaboradores, sendo 01 (um) acessível.	60,06
Brinquedoteca	1	Local de brincadeiras lúdicas para os filhos dos assistidos.	4,02
Lactário	1	Local de amamentação para assistidos que levam seus filhos.	3,78
Sala de mediação	2	Sala para mediação de conflitos.	14,74
Psicossocial	1	Sala para atendimento psicossocial.	8,00
Atendimento Nudem	1	Local de atendimento específico para o Núcleo de Enfrentamento à Violência contra a Mulher.	10,31
Copa	1	Refeitório para os defensores e colaboradores.	18,84
Segurança	1	Espaço para segurança.	3,47
Serviços Gerais	1	Espaço para os auxiliares de serviços gerais.	6,70
T.I	1	Sala para os técnicos de informática.	6,58
Área de circulação			113,52
Pavimento Superior			**292,39**
Gabinete	6	01 (um) gabinete para Violência Doméstica com 18,84 m²; 02 (dois) gabinetes para Crime com 18,84 m² cada; 02 (dois) gabinetes para Cumulativa com 12,72 m² cada; 01 (um) gabinete para 2ª Cível com 18,84 m²; e, 01 (um) gabinete para Família com 28,44 m².	100,80
Psicossocial	2	01 (uma) sala psicossocial com 6,91 m² e 01 (uma) com 7,70 m².	14,61
Banheiro	3	01 (uma) bateria de sanitários com 03 (três) banheiros para defensores e colaboradores, sendo 01 (um) acessível.	28,48

Sala Multiuso/Reuniões	1	Local para reuniões, atividades.	29,17
Almoxarifado	1	Local para guarda de materiais.	10,33
Motoristas	1	Espaço de apoio aos motoristas.	8,08
Área de circulação estimada			53,80
Total de área construída estimada			**800,00**
Vagas de garagem	**10**	**Privativas e cobertas**	

3.1.4.1. Serão admitidas variações nas metragens por ambiente acima indicadas, desde que devidamente justificadas e acompanhadas de solução arquitetônica tecnicamente equivalente, comprovadamente capaz de atender integralmente às finalidades do espaço.

3.1.5. O imóvel deverá disponibilizar vagas públicas para veículos em quantidades que atendam à legislação, de acordo com o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU) do Município do Crato. Além disso, deverá conter, no mínimo, 10 (dez) vagas cobertas e privativas para servidores.

3.1.5.1. O quantitativo de vagas de estacionamento não deverá ser considerado para fins de cálculo de área no valor da locação e não deverá ser considerado como unidade autônoma para aluguel.

3.2. Localização

3.2.1. O imóvel deverá estar localizado em área de fácil acesso, em via pavimentada, com acesso a infraestrutura urbana básica (água, energia, esgoto, transporte público e coleta de resíduos).

3.2.2. O imóvel deverá situar-se no Município do Crato/CE, preferencialmente nas imediações do Fórum local, guiando-se por vias públicas.

3.2.2.1. A localização preferencial não é fator limitador, tendo em vista que serão considerados outros aspectos, como estado de conservação, condições de transporte público coletivo, vizinhança, quantidade de vagas de estacionamento privativo, preço de aluguel, etc.

3.2.3. A edificação deverá estar localizada em área não sujeita historicamente a alagamentos nas vias em torno do edifício.

3.2.4. A edificação deverá estar localizada em local de fácil acesso a veículos e caminhões de pequeno porte.

3.3. Acessibilidade e segurança

3.3.1. A edificação deverá atender as exigências de acessibilidade, em consonância com a ABNT NBR 9050:2020, a Lei Federal n.º 10.098/2000 e o Decreto Federal n.º 5.296/2004, e suas alterações, além da ABNT NBR 16537:2024 (sinalização tátil no piso), em conformidade com a Lei Federal n.º 13.146/2015 (pessoa com deficiência), com as leis municipais e Plano Diretor do Município.

3.3.2. A edificação deverá contemplar o mínimo de segurança (muros e/ou gradil, concertina e cerca elétrica) e permitir que sejam instalados os demais itens de segurança (câmeras, alarmes e sensores de presença).

3.3.3. Em qualquer caso, os imóveis ofertados deverão atender a todas as exigências administrativas relativas

ao Plano Diretor, Código de Obras, normas de segurança (especialmente Corpo de Bombeiros Militar) e meio ambiente.

3.4. Estrutura e conservação

3.4.1. O imóvel não deverá apresentar patologias nos elementos que compõem a edificação, como trincas ou fissuras estruturais que comprometam ou venham a comprometer a segurança da estrutura, pontos de infiltração, mofo e manchas.

3.4.2. As janelas e portas da edificação deverão estar em perfeito funcionamento de abertura, fechamento e estanqueidade.

3.4.2.1. As portas internas deverão ser fornecidas e instaladas completas, incluindo folha, marco, alizares, ferragens e acessórios.

3.4.2.1.1. As folhas deverão ser em madeira com acabamento final em pintura esmalte (compatível com a cor verde urbano da marca Suvinil).

3.4.2.1.2. Os marcos e alizares deverão apresentar perfeito alinhamento, prumo e nivelamento, sem empenamentos, fissuras ou defeitos de fabricação.

3.4.2.1.3. As dimensões deverão obedecer, rigorosamente, aos desenhos executivos.

3.4.2.1.4. A instalação deverá garantir abertura e fechamento suaves, sem atritos, folgas excessivas ou desalinhamentos.

3.4.2.1.5. Todas as portas deverão ser entregues reguladas, limpas e em perfeito estado de funcionamento.

3.4.2.1.6. O contratado será responsável pela proteção dos elementos instalados até a entrega da obra, substituindo peças danificadas ou com defeitos, sem ônus para a contratante.

3.4.2.2. As partes envidraçadas de janelas deverão possuir grades de ferro e películas de proteção solar.

3.4.2.3. As partes envidraçadas que deem para as vias públicas, recepção, guarita, deverão possuir películas de segurança que impeçam a visualização da parte interna por quem estiver na via pública.

3.4.3. No caso de imóvel vertical, este deverá possuir copa no pavimento térreo, equipada com pia, torneira, tomadas de energia (220V) e espaço físico, bem como infraestrutura elétrica compatível para instalação de geladeira, gelágua, cafeteira, forno de micro-ondas (tomadas de 20A) e fogão elétrico.

3.4.4. Se a edificação tiver 2 (dois) pavimentos (térreo e superior), deverá possuir plataforma elevatória e, se tiver mais de 3 (três) pavimentos (subsolo + térreo + 1º pavimento ou térreo e 1º pavimento + 2º pavimento), deverá possuir elevador, ambos em perfeito estado de conservação, apresentando condições plenamente seguras de utilização em concordância com as normas da ABNT e laudo do técnico responsável.

3.4.4.1. O equipamento deverá estar em condições suficientes para atendimento ao transporte diário da população, observando às normas da ABNT NBR 5665:1983, NBR NM 207:1999 e NBR NM 313:2007.

3.4.4.2. O fornecimento e a instalação de plataformas ou elevadores serão realizados de acordo com as

normas pelo proprietário do imóvel, com manutenções por conta da Defensoria Pública, após o prazo de 5 (cinco) anos, de acordo com a legislação vigente no que se refere a entrega de obras.

3.4.4.3. As plataformas ou elevadores, no caso de prédio novo construído, deverão, obrigatoriamente, ser novos e de primeiro uso.

3.5. Instalações e infraestrutura técnica

3.5.1. O imóvel deverá possuir estrutura própria (passagem de tubulação e dreno), ou ter viabilidade de adaptação, para instalação de equipamentos de ar-condicionado tipo "Split" ou equipamentos já instalados, de forma que os ambientes sejam climatizados, bem como possuir ou ter viabilidade de adaptação de passagem de rede lógica, elétrica e telemática.

3.5.2. Deverá conter sistema de alimentação da rede de energia (Medidor) independente, condizente com a normativa da concessionária local, e que seja suficiente para a demanda de energia da edificação. Os quadros de energia deverão ser em material resistente, com disjuntores que suportem as cargas aplicadas, conforme as necessidades citadas.

3.5.3. Deverá conter sistema de alimentação da rede de água (Hidrômetro) independente, condizente com a normativa da concessionária local, e que seja suficiente para a demanda de utilização da edificação. O reservatório de água deverá ser em material inerte, resistente, de preferência em *polietileno* (caixa d'água plástica), com capacidade suficiente para abastecer todos os ambientes necessários.

3.5.4. Deverá conter sistema de descarte da rede de esgoto independente, condizente com a normativa da concessionária local, e que seja suficiente para a demanda de utilização da edificação. A rede de esgoto deverá ser em material inerte, resistente, de preferência em PVC (tubo de esgoto plástico), com capacidade suficiente para esgotar todos os ambientes necessários. Caso o local não seja contemplado pela rede de coleta de esgoto, a edificação deverá conter fossa séptica e sumidouro (biodigestor), executados em conformidade com as normativas e deverão ser suficientes para a demanda da edificação, com uso contínuo pelo período mínimo de 1 (um) ano.

3.6. Ocupação

3.6.1. O imóvel deverá estar pronto para ocupação logo após a entrega efetiva da obra, com a devida entrega do habite-se e demais documentos necessários ao funcionamento regular do imóvel.

3.6.2. O prazo de execução da obra deverá ser de até 10 (dez) meses, contado a partir da assinatura do contrato.

3.6.3. Caso sejam necessárias correções, estas serão de responsabilidade do proprietário até a entrega das chaves.

3.6.4. Caso o imóvel se localize em área condominial, colaboradores e servidores deverão ter acesso livre em dias úteis e em horário comercial, e em outros dias e horários o acesso deverá ser mediante autorização, observadas as regras constantes no estatuto do condomínio.

3.6.5. O proprietário do imóvel será responsável pelo seguro contra incêndio da edificação e por taxas extras

condominiais, se for o caso.

4. LAYOUTS

4.1. Após a assinatura do contrato, o CONTRATADO deverá disponibilizar arquiteto que ficará à frente da definição dos estudos dos Layouts dos diversos pavimentos e de sua aprovação pela equipe técnica da Secretaria de Arquitetura, Engenharia e Manutenção da DPGE/CE, pelos bombeiros e por outros órgãos previstos na legislação em função do tipo e do uso da edificação.

4.2. Para elaboração dos diversos estudos, até sua versão final, deverão ser observados: as áreas úteis, os mobiliários, o número de pontos elétricos e de lógica, o quantitativo de pessoal de cada ambiente e a disposição dos diversos setores entre si, sistema de ar-condicionado e ventilação natural, bem como outras recomendações da DPGE/CE.

4.3. Os Layouts dos diversos pavimentos, na sua versão final, deverão ser apresentados em desenhos no formato AutoCAD, assim como os projetos complementares que vierem a existir.

5. DAS ADEQUAÇÕES

5.1. As adequações referentes à execução da obra e que são necessárias ao imóvel, deverão estar totalmente concluídas no momento da entrega das chaves e em condições de operação, condicionadas à vistoria da equipe técnica indicada pela DPGE/CE e emissão de Termo de Recebimento Definitivo.

5.2. Caso se concretize a locação, a DPGE/CE avaliará a sugestão do Layout com a compartimentação necessária dos ambientes, a ser executada em alvenaria ou com divisórias tipo *"drywall"* com enchimento de atenuação acústica (lã mineral) e indicação da posição onde deverão ser instalados os pontos de elétrica e os pontos de cabeamento estruturado.

5.2.1. O futuro CONTRATADO deverá adaptar a edificação às necessidades de ambientes e áreas, a fim de proporcionar o funcionamento adequado dos diversos serviços da Defensoria Pública do Estado do Ceará, bem como realizar as adequações necessárias no Layout, nas redes elétricas (comum e estabilizada), no cabeamento estruturado, nas instalações hidrossanitárias, no sistema de climatização e demais sistemas prediais para atender o padrão de infraestrutura da CONTRATANTE.

5.3. Todas as adequações necessárias de compartimentação dos ambientes, em alvenaria ou com divisórias tipo *"drywall"* com enchimento de atenuação acústica (lã mineral), instalação de pontos de elétrica e de cabeamento estruturado, atendimento às normas de acessibilidade e outras exigências colocadas neste instrumento, deverão ser realizadas às custas do CONTRATADO.

5.4. Após as adequações feitas no imóvel, o proprietário deverá fornecer os projetos *"as built"* do prédio para que seja possível realizar inspeções e manutenções prediais futuras.

5.5. O prazo de até 10 (dez) meses para construção/adaptação/reforma do imóvel pelo proprietário inicia-se após assinatura do contrato e emissão de ordem de serviço, acompanhado de licença ambiental e alvará de

construção da Prefeitura Municipal, cuja obrigação de solicitação é do CONTRATADO e de sua construtora contratada.

5.5.1. Após esse prazo, será realizado o recebimento provisório do imóvel.

5.5.2. O recebimento definitivo será realizado de acordo com o artigo 140 da Lei Federal n.º 14.133/2021.

5.5.3. O pagamento dos valores devidos a título de locação terá início a partir de 60 (sessenta) dias após o recebimento definitivo do imóvel.

6. DOS SISTEMAS DE INSTALAÇÕES E ACABAMENTOS

6.1. ACABAMENTOS

6.1.1. A edificação deverá ser entregue com acabamento pronto incluindo forro com fácil acesso à manutenção, ou modulado, mineral ou de lã de vidro com capa de PVC, piso tipo porcelanato, pintura lisa, luminárias aletadas ou de blocos de led, lâmpadas de led e caixas de tomadas/interruptores/ponto lógico, esquadrias. É fundamental que os acabamentos estejam em perfeito estado de conservação.

6.1.1.1. Pisos: Deverão ser observadas as sobrecargas a serem utilizadas em cada ambiente e sua compatibilização com as adotadas no projeto estrutural. Nas áreas internas todas, incluindo circulações, deverão ser utilizados pisos de alto tráfego, tipo porcelanato, excluindo-se a opção por revestimentos vinílicos tipo “Paviflex”, ou pisos industriais.

6.1.1.2. Paredes de alvenaria ou gesso acartonado tipo *“drywall”* com enchimento de atenuação acústica (lã mineral), todas com rodapés de madeira, do próprio porcelanato, de poliestireno ou metálicos. Nas áreas molhadas, deverão ser integralmente revestidas com cerâmica ou outro material que resista à umidade. Os demais ambientes deverão ser pintados com tinta lavável dos tipos PVA ou acrílica, lisa, na cor compatível com a *Chantilly da marca SBrás – ref. 4.10.1*, de modo a melhorar a luminosidade do ambiente, ou, possuir outro revestimento de acordo com o projeto de arquitetura em áreas especiais.

6.1.1.3. Forros: Sempre modulados em todos os ambientes, inclusive circulações, mineral ou de lã de vidro com acabamento branco, permitindo a fácil manutenção de sistemas elétricos, sistemas de lógica, CFTV e de iluminação.

6.1.1.4. Divisórias e portas: As divisórias deverão ser de alvenaria ou do tipo *“drywall”* com enchimento de atenuação acústica (lã mineral). Todas as divisórias deverão ter altura de piso a teto. Poderão ter opção mista com vidro ou com meia altura em vidro a depender do layout proposto e previamente aprovado.

6.1.1.5. Muros e gradis: Todo o contorno do terreno da edificação deverá ter muro de fechamento com no mínimo 2,5 metros de altura, com cerca espiral tipo concertina em todo o perímetro na parte superior.

6.1.1.5.1. As vidraças de fachada ou janelas diretamente para rua ou para áreas externas do próprio terreno da edificação, deverão ser estruturadas e deverão possuir grades de segurança, película que permita a visualização apenas de dentro para fora.

6.1.1.5.2. Gradil tipo *nylofor*, de 2,3 metros de altura, no limite do recuo frontal, quando houver.

6.2. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

6.2.1. A partir do programa de necessidades e do layout com locação de pontos elétricos e de cabeamento estruturado (indicado pela Secretaria de Arquitetura, Engenharia e Manutenção – SEARQ/DPGE/CE, pós aprovação do projeto arquitetônico), deverão ser elaborados e executados pelo proprietário os projetos das instalações elétricas de baixa tensão, entrada de energia, interligação de grupo gerador, iluminação e tomadas e da rede de cabeamento estruturado.

6.2.2. Deverão ser seguidas todas as orientações das normas técnicas vigentes e as da concessionária local, bem como as prescrições das normas da ABNT, em particular:

• NBR 5.410/2004 (versão corrigida 2008) - Instalações Elétricas de Baixa Tensão;

• NBR 5.419/2015, Partes 1 a 4 – Proteção contra descargas atmosféricas;

• NBR-6880 e NBR-7288.

6.2.3. Todas as tomadas deverão atender o padrão da NBR 14.136/2012 (versão corrigida 4:2013) - Plugues e tomadas para uso doméstico e análogo até 20 A/250 V em corrente alternada – Padronização. Cabos, fiação, dutos e sistemas de proteção deverão estar de acordo com o dimensionamento da carga prevista para o imóvel. A instalação deverá contemplar o sistema de proteção contra descargas atmosféricas (SPDA).

6.2.4. Os circuitos para tomadas da rede normal e iluminação deverão ser independentes entre si.

6.2.5. As impressoras, copiadoras e fragmentadoras deverão ter circuitos dedicados com tomadas de 20A. Deverão ser previstos disjuntores tipo DR e DPS, de acordo com as exigências da Norma NBR 5410.

6.2.6. A carga a ser prevista para a copa deve levar em conta, no mínimo, a utilização de geladeira, cafeteira, purificador e forno de micro-ondas na copa/cozinha.

6.2.7. Se a edificação não contar com controle de acesso, deverá ser permitida a instalação do sistema e ser previstos os pontos de elétrica e cabeamento necessários, de acordo com o layout.

6.2.8. No dimensionamento do sistema elétrico, deverá estar incluída uma capacidade de expansão da carga futura de, no mínimo, 20% (vinte por cento).

6.2.9. Possuir medição individual de energia para a área ofertada, por meio de relógio medidor.

6.2.10. A edificação deverá apresentar sistema de iluminação de emergência composto por bloco autônomo ou equivalente, de acordo com as normas do Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Ceará.

6.2.11. Salas de equipamentos de tecnologia da informação:

a) Cada andar, se for o caso, conforme layout, deverá possuir uma sala específica de equipamentos de telecomunicações, devendo ser refrigerada de 18º a 27 ºC (dezoito a vinte e sete graus Celsius) e umidade

inferior a 60% (sessenta por cento);

b) Possuir, no mínimo, 2 (duas) tomadas de força com circuitos elétricos dedicados;

c) Possuir aterramento conectado ao ponto principal de aterramento do edifício;

d) A interligação das salas técnicas deverá ser por fibra óptica.

6.2.12. O fornecimento e a instalação de motores elétricos de cancelas ou portões automatizados deverão ser realizados de acordo com as normas pelo proprietário do imóvel ou pelo condomínio, se houver. Com manutenção por conta da Defensoria.

6.2.13. Deverá haver especial atenção na identificação de circuitos e quadros.

6.2.14. Deverá haver especial atenção em relação à solicitação bastante antecipada do pedido de ligação de energia definitiva, principalmente nos casos em que o projeto elétrico e a avaliação da rede externa de alimentação indiquem a necessidade de subestação na área, diretamente na titularidade da Defensoria Pública.

6.3. SISTEMA DE CLIMATIZAÇÃO – INSTALAÇÕES DE REFRIGERAÇÃO

6.3.1. O projeto deverá ser elaborado de acordo com as normas da ABNT, atentando-se para o layout dos diversos ambientes, em especial as alturas das divisórias e continuidade dos espaços.

6.3.1.1. Todos os ambientes, à exceção de banheiros e corredores, deverão ser refrigerados.

6.3.2. Todos os materiais utilizados e todos os procedimentos adotados na elaboração dos projetos obedecerão rigorosamente às normas pertinentes, de forma a garantir a qualidade e a padronização das instalações:

a) ABNT NBR 16401/2008: Partes 1 a 3 - Instalações de ar-condicionado - Sistemas centrais e unitários;

b) ABNT NBR 10080/1987: Instalações de ar-condicionado para salas de computadores.

6.3.3. O projeto e execução do sistema de climatização deverá atender todos os requisitos legais previstos em Normas.

6.3.4. A climatização da sala de equipamentos de tecnologia da informação deverá funcionar 24 (vinte e quatro) horas por dia, 7 (sete) dias por semana e contar com equipamento de *backup* (sistema redundante).

6.3.5. O fornecimento dos equipamentos de climatização será de responsabilidade da Defensoria Pública. Já a instalação do sistema de climatização deverá ser realizada de acordo com as normas, pelo proprietário do imóvel ou pelo condomínio, se houver, com manutenção por conta da Defensoria.

6.3.6. Deverão, preferencialmente, ser instalados sistemas de refrigeração novos e que reflitam em maior economia de energia.

6.3.7. As manutenções dos equipamentos de refrigeração serão de responsabilidade da Defensoria Pública, por intermédio de contrato próprio com empresa especializada.

6.4. INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS E DE GÁS

6.4.1. As instalações hidrossanitárias deverão atender às normas e padrões exigidos pela concessionária, pelas repartições públicas locais competentes e normas da ABNT, como as seguintes:

a) NBR 5626/1998 – Instalações Prediais de Água Fria;

b) NBR 5648/2010 – Tubos e conexões de PVC-U com junta soldável para sistemas prediais de água fria.

6.4.2. Deverão ser previstos:

a) Banheiros em número compatível com a lotação do prédio, dimensionados segundo exigências do Código de Obras local, inclusive os de acessibilidade de acordo com a NBR 9050/2015 e o Decreto Federal n.º 5.296/2004;

b) Espelhos, lixeiras, papeleiras de papel higiênico para os cubículos e para os WCs privativos, dispensers de papel toalha interfolhado para os banheiros coletivos, saboneteiras, vasos sanitários com caixas acopladas com dois acionamentos, torneiras de pressão, duchas higiênicas, tampas dos vasos sanitários, cabideiros, duchas e chuveiros;

c) Os boxes dos banheiros deverão conter portas com tranca e tanto as divisórias dos cubículos como divisórias de mictórios deverão ser de granito;

d) Nos banheiros deverão haver ventilação ou exaustão, bem como sensores de presença para acionamento de lâmpadas;

e) Lavatórios com ou sem colunas, ou apoiados em tampos de mármore ou granito;

f) Bancada em aço inox, granito ou mármore, com comprimento mínimo de 1,20m (um metro e vinte centímetros), para a copa;

g) Drenos para equipamentos de ar-condicionado, dependendo do sistema de climatização;

6.4.2.1. Nos cubículos de banheiro para chuveiro os pisos deverão ter um rebaixo de construção de, pelo menos, 1 cm (um centímetro).

6.4.3. Todos os materiais a serem utilizados e todos os procedimentos adotados na execução das instalações, obedecerão rigorosamente às normas pertinentes, de forma a garantir a qualidade e a padronização das instalações.

6.4.4. O fornecimento e a instalação de eventuais sistemas e equipamentos de bombeamento deverão ser realizados de acordo com as normas pelo proprietário do imóvel ou pelo condomínio, se houver, com manutenção por conta da Defensoria.

6.4.5. Caso não exista rede de esgoto no local da futura sede da Defensoria Pública do CRATO/CE, deverá ser projetado e instalado sistema séptico ou de miniestações de tratamento de esgoto de acordo com a legislação local.

6.4.6. Deverá haver na cozinha ponto com registro para fogão 4 (quatro) bocas (GLP), com infraestrutura de encaminhamento para “casa de botijão 13kg” externa, que caiba botijão em uso e mais um reserva, coberta, ventilada e com portão metálico com porta cadeado.

6.5. CABEAMENTO ESTRUTURADO

6.5.1. O cabeamento deverá ser constituído de cabos de pares trançados não blindados (U/UTP) com classe de flamabilidade tipo CM, categoria 6, sólidos, entre os pontos de utilização e os *patch panels* (distribuidor).

6.5.2. Os projetos e a execução do cabeamento deverão estar em conformidade com as normas da ABNT, e normas oficialmente recomendadas de outras entidades, tais como:

a) NBR 14565:2012 – Cabeamento estruturado para edifícios comerciais e data centers;

b) ANSI/TIA-568-C.0 – Cabeamento de telecomunicações genérico para as dependências do cliente;

c) ANSI/TIA-568C.1 – Cabeamento de telecomunicações para edifícios comerciais;

d) ANSI/TIA-568-C.2 – Cabeamento de telecomunicações em par balanceado e componentes;

e) ANSI/TIA-568-C.3 – Componentes de cabeamento em fibra ótica.

6.5.3. Deverão ser providenciados testes de todos os pontos e links ópticos da rede conforme legislação específica para cabeamento estruturado.

6.5.4. Cabo para backbone: Cabo com dois pares de fibras do tipo multímodo com comprimento de onda (lambda) em 850nm (oitocentos e cinquenta nanômetros), bulbo/núcleo de 50 µm (cinquenta Micra) e que opere em OM3, que deverá prover a interligação entre os switches da camada de distribuição aos demais switches da camada de acesso localizados nos demais andares, se for o caso.

6.5.5. Deverá prover o compartilhamento de informações e de recursos de telecomunicações, atendendo caixas distribuídas, sendo que cada caixa contenha dois pontos. Cada posição de saída deverá ser equipada com uma tomada do tipo RJ-45. Deverá ser projetado para trafegar Voz/IP – Dados/Voz - ATM/Gigabit Ethernet/FastEthernet/Ethernet - Vídeo conferência.

6.5.6. Todo cabeamento deverá ser lançado em eletrocalhas sobre os forros. Estes não poderão percorrer os mesmos dutos, calhas e prateleiras dos cabos de energia elétrica.

6.5.7. Todas as tomadas, patch panels, cabos, plugues, patch cords, line cords e demais equipamentos especificados deverão ser, preferencialmente, do mesmo fabricante, visando garantir a compatibilidade e padronização do sistema.

6.5.8. Toda a infraestrutura deverá ser tecnicamente expansível, em até 20% (vinte por cento), visando

ampliações quando do surgimento de necessidades futuras.

6.5.9. Racks:

6.5.9.1. Deverá ser instalado um rack padrão 19” de 44U em cada sala de equipamentos (para cada um dos patch panels instalados no rack deverá ser instalado um organizador horizontal de cabos de uma unidade de altura).

6.5.9.2. Deverá ser instalado em cada rack um distribuidor óptico para no mínimo 4 (quatro) pares de fibras, com as seguintes especificações:

a) conectores LC;

b) painel de no máximo de 1U – padrão 19”;

c) trilho deslizante;

d) 2 (dois) acessos para os cordões ópticos e acesso traseiro para entrada da fibra, prontos e com todos os acessórios apenas para receber os switchs fornecidos pela Defensoria.

6.5.9.3. Deverá conter kit de ventiladores com 2 (dois) fans silenciosos, bivolt, e, plugue de tomada padrão NBR 14136.

6.5.9.4 Conter 2 (duas) calhas de tomadas em AÇO SAE1020 galvanizado com 1 (um) mm de espessura, altura de 1U (44,45 mm) e com cabo de 3X2,5mm (20 A), com 8 (oito) tomadas cada, para padrão 19”.

6.5.10. O prédio deverá possuir toda infraestrutura para entrada dos cabos de telefonia, chegando até um quadro com blocos BLI na sala técnica, conforme projeto específico.

6.5.10.1. Deverá haver a adequada interligação do quadro de telefonia com o rack.

6.5.11. O prédio deverá possuir toda a infraestrutura e cabeamento para sistema de monitoramento tipo CFTV, cabendo à Defensoria Pública apenas a instalação das câmeras, equipamentos de gravação e terminais (tvs ou monitores) de vídeo monitoramento.

6.6. PREVENÇÃO E MONITORAMENTO QUANTO À SEGURANÇA DAS INSTALAÇÕES, DO PATRIMÔNIO, DAS PESSOAS, DA PREVENÇÃO E DO COMBATE A INCÊNDIO E ABANDONO DA EDIFICAÇÃO

6.6.1. A área ocupada pela DPGE/CE deverá ser de preferência contínua e exclusiva e, no caso de edificação vertical, os andares deverão ser inteiros e adjacentes, preferencialmente consecutivos, visando otimizar recursos e reduzir riscos.

6.6.2. Deverá haver sistema de segurança contra incêndio e abandono da edificação, aprovado pelo Corpo de Bombeiros Militar e demais normas que regem a matéria, bem como equipamentos de combate a incêndio, como: acionadores sonoro-manuais, do tipo “quebra vidro”; sirenes; sinalização de emergência; extintores de acordo com o tipo de fogo; rede de hidrantes ou rede de sprinklers, de acordo com a exigência local.

6.6.3. No caso de escadas, estas deverão ter largura igual ou superior a 1,20m (um metro e vinte centímetros), de acordo com a NBR 9077/2001 – Saídas de emergência em edifícios – com corrimãos instalados, sinalização e iluminação de emergência de acordo com as normas.

6.6.4. Deverá ser apresentado o Atestado de Vistoria e Laudo do Corpo de Bombeiros que comprove o atendimento das exigências relativas ao imóvel.

6.6.5. No caso de áreas condominiais ou prédios já com sistema de CFTV, o setor competente da DPGE/CE deverá ter exclusividade e acesso irrestrito às imagens de pessoas, veículos e bens cujo destino ou procedência tenha sido as áreas ocupadas pela DPGE/CE, não sendo permitida a disponibilização destas a terceiros sem o consentimento da autoridade competente da DPGE/CE.

6.6.6. Deverá ser permitido à DPGE/CE:

a) instalar posto de vigilância próprio nas entradas e nos andares ocupados pela DPGE/CE;

b) realizar backup pelo setor competente da DPGE/CE das imagens e dos registros do controle de acesso das áreas de uso da Defensoria;

c) regência das normas da DPGE/CE, notadamente quanto às de controle de acesso nas áreas ocupadas pela Defensoria;

d) instalar equipamentos de controle de acesso (pórtico detector de metal, aparelho de raios X e cofres para guarda de armamento);

e) ter acesso irrestrito às áreas ocupadas pela DPGE/CE, pelos servidores designados pelo setor competente da DPGE/CE para auditar os registros de acesso e imagens ou prestar assistência aos servidores do local;

f) instalar e manter sistema de CFTV.

6.6.7. Se houver condomínio, deverá:

a) Haver serviço de triagem (recepcionistas) e controle de acesso (vigilantes) de entrada e saída de pessoas e veículos com armazenamento de dados dos visitantes: nome completo, RG, fotografia, data e horários de entrada e saída;

b) O setor competente da DPGE/CE terá acesso irrestrito aos registros de pessoas, veículos e bens cujo destino tenha sido as áreas ocupadas pela Defensoria.

6.6.8. O fornecimento e a instalação de equipamentos de monitoramento e combate a incêndio deverão ser realizados de acordo com as normas pelo proprietário do imóvel ou pelo condomínio, se houver, com manutenção por conta da Defensoria.

Documento assinado eletronicamente por **Karinny Victor**, **Secretário(a) de Arquitetura, Engenharia e Manutenção**, em 10/11/2026, às 11:27, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015 .

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site http://sei.defensoria.ce.def.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **0345169** e o código CRC **22AD6D05**.

DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO CEARÁ

Processo nº 25.0.000009099-1

ANEXO B DO TERMO DE REFERÊNCIA

FORMULÁRIO PARA APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA DE PREÇOS

(NOME DO PROPONENTE), CNPJ/CPF n.º (número do CNPJ ou CPF), com sede na (endereço completo), por intermédio de seu representante legal, **(NOME DO REPRESENTANTE LEGAL)**, portador da carteira de identidade n.º (número da carteira de identidade), e do CPF n.º (número do CPF), para os fins do Chamamento Público n.º _____/DPGE/CE referente à **LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL, NA MODALIDADE BTS, PARA O PERÍODO DE 10 (DEZ) ANOS, QUE ATENDA AO TERMO DE REFERÊNCIA E SEU CADERNO DE ESPECIFICAÇÕES**, vem, apresentar a seguinte proposta comercial:

VALOR MENSAL POR METRO QUADRADO (m²):

Parcela do aluguel ..... = R$ _____/m², (valor por extenso)

Parcela da construção/reforma/adaptação .....= R$ _____/m², (valor por extenso)

VALOR ANUAL POR METRO QUADRADO (m²):

Parcela do aluguel ..... = R$ _____/m², (valor por extenso)

Parcela da construção/reforma/adaptação .....= R$ _____/m², (valor por extenso)

VALOR TOTAL (aluguel + construção/reforma/adaptação) = R$ _____/m², (valor por extenso)

Adicionalmente, apresentamos as seguintes informações solicitadas:

a) Endereço completo do imóvel: _____

b) Nome do proprietário do imóvel: _____

b.1) Nome do possuidor do imóvel (se for o caso): _____

c) N.º da matrícula do imóvel: _____

c.1) Identificação do documento de posse (se for o caso): _____

d) Caracterização da área a ser locada (todo ou parte do imóvel, área, medidas, orientação magnética, confinantes etc.): _____

e) Condições de entrega:_____

f) Prazo para entrega das chaves do imóvel: _____ (por extenso), a contar da assinatura do contrato.

g) Prazo de entrega definitiva do imóvel: _____ (máximo de 10 (dez) meses), a contar da assinatura do contrato.

h) Prazo de validade da proposta: _____ (mínimo de 90 (noventa) dias corridos), contados a partir da data da sua apresentação (recebimento pelo órgão).

O proponente DECLARA que:

- Esta proposta corresponde exatamente às exigências contidas no Edital e seus Anexos, as quais adere formalmente.

- Para a sua participação neste chamamento não incorreu na prática de atos lesivos à Administração Pública, elencados no art. 5°, IV, da Lei n.º 12.846/13, estando ciente das penalidades a que ficará sujeito no caso de cometimento de tais atos.

- Não possui sócio(s), dirigente(s), administrador(es), que seja(m) MEMBROS/SERVIDORES da DPGE/CE ou possua(m) vínculo familiar (cônjuge, companheiro ou parente em linha reta ou colateral, por consanguinidade ou afinidade, até o terceiro grau) com: i) detentores de cargo comissionado que atuem em área da DPGE/CE com gerenciamento sobre o contrato ou sobre o serviço objeto do presente edital; ii) detentores de cargo comissionado que atuem na área demandante do chamamento; iii) detentores de cargo comissionado que atuem na área que realiza o chamamento; iv) membro da DPGE/CE hierarquicamente superior às áreas mencionadas.

- Tomou ciência e está em total acordo com os termos estabelecidos no Edital.

Obs.: Deverão ser inseridas outras informações relacionadas à proposta previstas no Edital.

Pessoa Física:

Nome:

CPF: Tel:

RG:

Endereço:

CEP: Cidade: UF:

Endereço Eletrônico (e-mail):

Pessoa Jurídica:

Empresa: Razão Social:

CNPJ:

Tel:

Endereço:

CEP: Cidade: UF:

Endereço Eletrônico (e-mail):

Representante Legal:

Função:

CPF: RG:

Telefone:

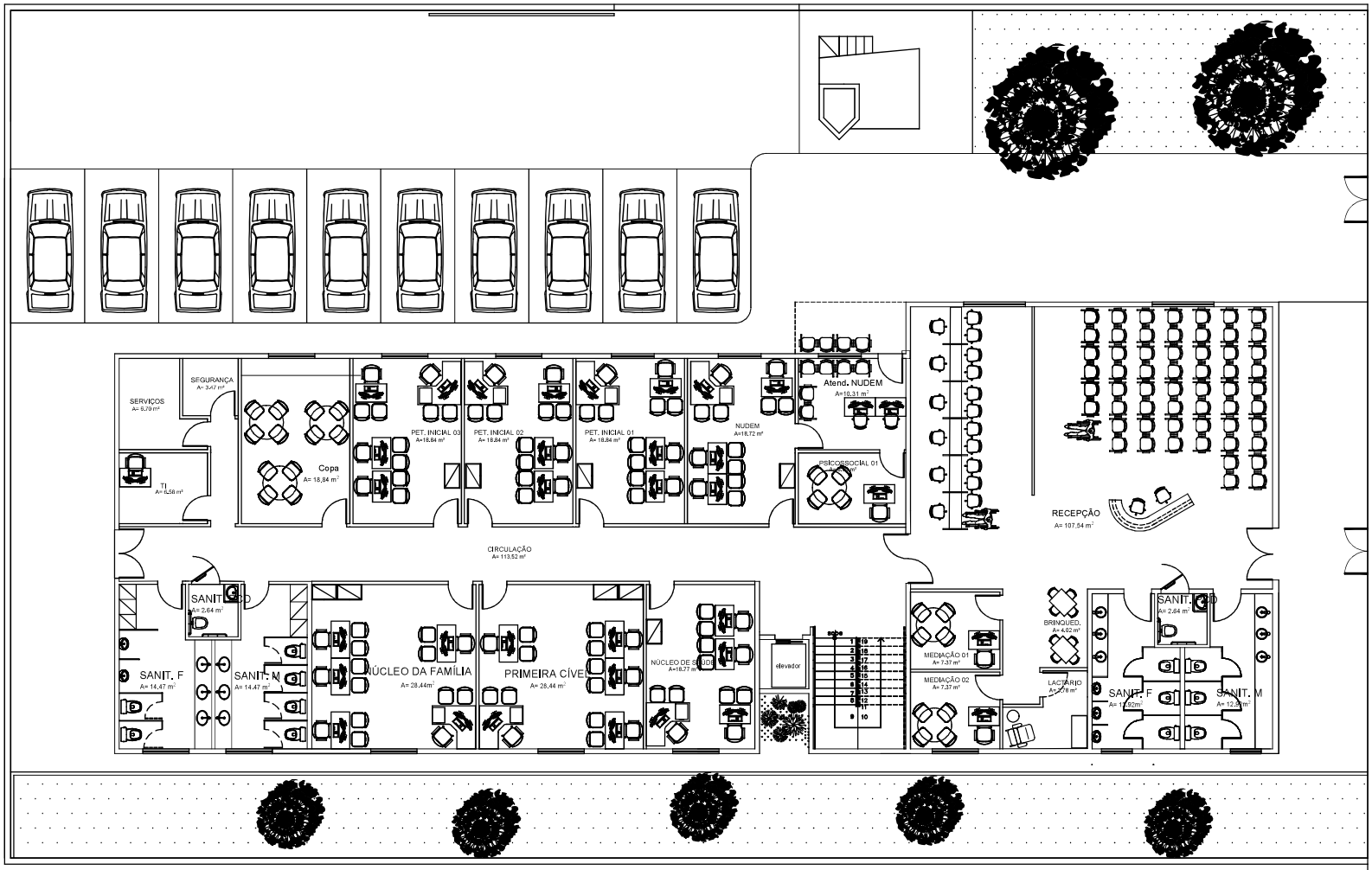
Endereço Eletrônico (e-mail):

Local e data.

Assinatura (proprietário/possuidor/representante legal)

Documento assinado eletronicamente por **Karinny Victor**, **Secretário(a) de Arquitetura, Engenharia e Manutenção**, em 10/11/2026, às 11:27, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015 .

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site http://sei.defensoria.ce.def.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **0345177** e o código CRC **6E2F60D6**.



DEFENSORIA PÚBLICA GERAL DO ESTADO DO CEARÁ

PROJETO: **PROPOSTA DPGE CRATO**

INTERESSADO: **CDI**

ÁREA TÉCNICA: **ARQUITETURA**

AUTOR: *SEARQ* CONSELHO: -

TELEFONE: *(85) 3194.5062* EMAIL: *searq@defensoria.ce.def.br*

ETAPA: **ANTEPROJETO**

CONTEÚDO: **ESCALA:**

PL. DE IMPLANTAÇÃO INDICADA

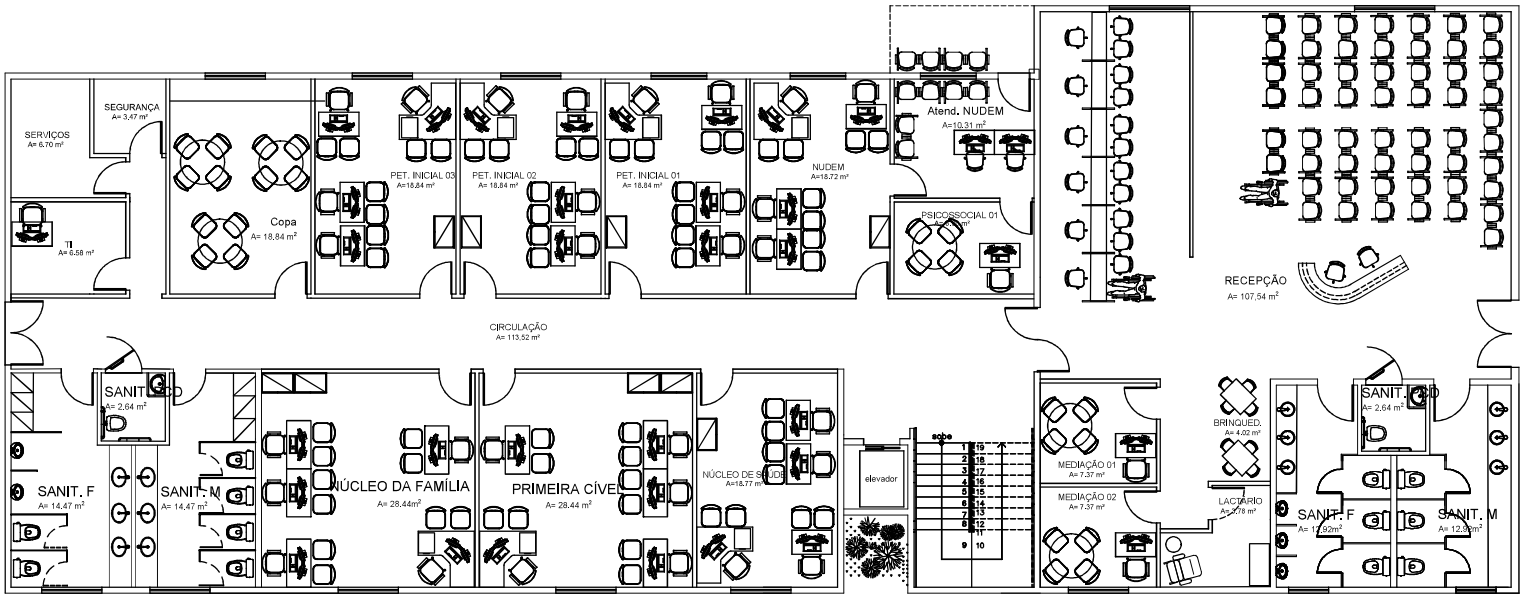
DESENHO: -

DATA: nov. 2026

REVISÃO: .

ARQUIVO: PROPOSTA BTS CRATO_04.11.26.dwg

ARQ 01 03



01 Núcleo Crato Pav. Térreo

ESCALA 1/125

AREA PAVIMENTO TÉRREO 507,61 m²

AREA TOTAL TÉRREO E SUPERIOR 800,00 m2

DEFENSORIA PÚBLICA GERAL DO ESTADO DO CEARÁ

PROJETO: **PROPOSTA DPGE CRATO**

INTERESSADO: **CDI**

ÁREA TÉCNICA: **ARQUITETURA**

AUTOR: *SEARQ* CONSELHO: -

TELEFONE: *(85) 3194.5062* EMAIL: *searq@defensoria.ce.def.br*

ETAPA: **ANTEPROJETO**

CONTEÚDO: **ESCALA:**

PL. DE IMPLANTAÇÃO INDICADA

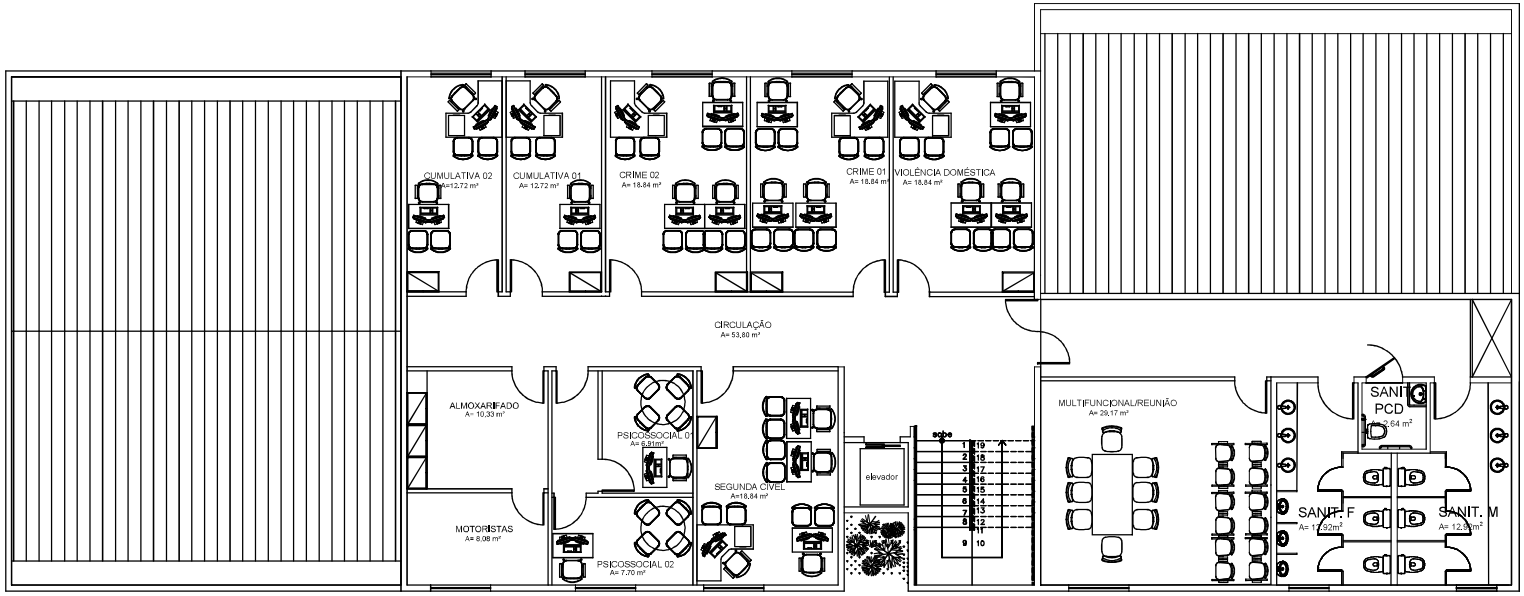
DESENHO: -

DATA: nov. 2026

REVISÃO: .

ARQUIVO: PROPOSTA BTS CRATO_04.11.26.dwg

ARQ 02 03



01 Núcleo Crato Pav. Superior

ESCALA 1/125

AREA PAV. SUPERIOR, 292,39m2

AREA TOTAL TÉRREO E SUPERIOR, 800,00 m2

DEFENSORIA PÚBLICA GERAL DO ESTADO DO CEARÁ

PROJETO: **PROPOSTA DPGE CRATO**

INTERESSADO: **CDI**

ÁREA TÉCNICA: **ARQUITETURA**

AUTOR: *SEARQ* CONSELHO: -

TELEFONE: *(85) 3194.5062* EMAIL: *searq@defensoria.ce.def.br*

ETAPA: **ANTEPROJETO**

CONTEÚDO: PL. DE IMPLANTAÇÃO **ESCALA:** INDICADA

DESENHO: -

DATA: nov. 2026

REVISÃO: .

ARQUIVO: PROPOSTA BTS CRATO_04.11.26.dwg

ARQ 03 03

DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO CEARÁ

Processo nº 25.0.000009099-1

ANEXO D DO TERMO DE REFERÊNCIA

PREÇO MÁXIMO PARA PROSPECÇÃO DE MERCADO

Objeto	Prédio comercial construído sob encomenda para uso exclusivo da DPGE/CE.
Localidade	Cidade do Crato – Ceará (Região do Cariri Cearense).
Modalidade contratual	Locação Built to Suit (BTS) – Lei n.º 12.744/2012 (art. 54-A da Lei do Inquilinato).
Uso pretendido	Sede da Defensoria Pública do Estado – Unidade Crato.
Área construída estimada (m²)	800,00 m²
Área do terreno estimada (m²)	1.200,00 m²
Número de pavimentos	2 (térreo + superior)
Padrão construtivo	Normal a Alto – acabamentos adequados ao uso institucional público.
Prazo contratual estimado	120 meses (10 anos) – típico BTS.
Data-base dos valores	Outubro de 2026.
População	139.000 habitantes (IBGE 2025).
Valor unitário de locação máximo mensal do metro quadrado (R$/m²)	R$ 44,49/m²
Valor de locação máximo mensal (R$/mês)	R$ 35.594,30/mês
Valor de locação máximo anual (R$/ano)	R$ 427.131,64/ano

Obs.: Informações retiradas do Laudo de Precificação elaborado pela Defensoria e anexada aos autos do

processo administrativo. No entanto, importa destacar alguns informativos do laudo. Vejamos:

Premissas Adotadas:

1) Área construída de 800,00 m² e área de terreno de 1.200,00 m² são estimativas de referência; os valores devem ser ajustados proporcionalmente se o projeto arquitetônico apresentar dimensionamento distinto.

2) O CUB comercial adotado (R$ 3.080,24/m²) é referenciado ao mês de setembro/2026 (última divulgação disponível – Sinduscon-CE). Para contratos assinados em data posterior, recomenda-se atualização pelo CUB-CE do mês vigente.

3) O valor do terreno foi apurado pela média aritmética das amostras de mercado em vias comerciais de Crato/CE. Para licitação, recomenda-se que o proponente apresente matrícula e documentação do terreno específico para validação do valor unitário.

4) O percentual de BDI (20%) é compatível com obras de pequeno/médio porte. Edificações com maior complexidade de instalações (elevadores, climatização central, segurança eletrônica) podem demandar BDI de até 30%.

5) O aluguel proposto não inclui IPTU, condomínio, seguro do imóvel nem despesas de manutenção, que devem ser discriminados no instrumento contratual conforme a responsabilidade atribuída a cada parte.

Caracterização do Mercado de Crato/CE

O município do Crato, com população estimada em 139.000 habitantes (IBGE 2025), é polo regional do Cariri Cearense, sedimentando-se como segundo maior centro urbano do interior do Ceará. A cidade possui estrutura econômica diversificada, com destaque para o setor de serviços, educação superior (UFCA, URCA), comércio atacadista e saúde. O mercado imobiliário local apresenta características de cidades médias do interior nordestino, com liquidez moderada e crescimento sustentado de valorização nos últimos anos.

Metodologia de Determinação do Aluguel

Em contratos Built to Suit, o aluguel mensal é estruturado para remunerar o investidor/locador pelo capital imobilizado (terreno + construção), cobrindo: (i) amortização do investimento no prazo contratual; (ii) remuneração sobre o capital investido compatível com o risco do ativo; (iii) prêmio de liquidez e especificidade do imóvel. A taxa de remuneração sobre o investimento adotada para cidades do interior do Nordeste situa-se entre 0,70% e 1,00% ao mês.

Documento assinado eletronicamente por **Karinny Victor**, **Secretário(a) de Arquitetura, Engenharia e Manutenção**, em 10/11/2026, às 11:27, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015 .

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site http://sei.defensoria.ce.def.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **0345194** e o código CRC **74531025**.