ECE-DEFENSORIA PUBLICA DO ESTADO DO CEARA

Estudo Técnico Preliminar 1/2026

1. Informações Básicas

Número do processo: SEI N.º 25.0.000009099-1

2. Demanda

Implantação de uma nova sede da Defensoria Pública do Município do Crato/CE.

3. Descrição da necessidade

3.1. A elaboração do presente documento parte de uma solicitação feita pela Central das Defensorias do Interior – CDI, por meio do Memorando n.º 438/2025/DPGE/CDI, constante nos autos do processo em epígrafe, para análise da viabilidade para a implantação de uma nova sede da Defensoria Pública no Município do Crato, tendo em vista que o atual prédio apresenta condições de deterioração, além do elevado fluxo de atendimentos que não é mais comportado pela sede atual, pois, somente no período de 07/01/2025 a 11/12/2025 foram realizados 36.299 (trinta e seis mil, duzentos e noventa e nove) atendimentos, no horário de funcionamento das 8h às 17h.

3.2. A demanda tem por objetivo a prospecção e viabilização de possível futura locação de imóvel que comporte adequadamente a estrutura necessária para abrigar 13 (treze) gabinetes; recepção/triagem; salas de mediação; salas psicossocial; banheiros; almoxarifado; 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.

3.3. Atualmente, a Defensoria possui o contrato de n.º 52/2019, que tem como objeto *"a locação do imóvel localizado na Rua André Cartaxo, nº 370, Bairro Centro, Crato/CE, matriculado sob nº 01, no Cartório do 2º Ofício – Registro de Imóveis do município de Crato/CE, com o fim de instalar Núcleo da Defensoria Pública Geral do Estado do Ceará na cidade de Crato/CE"*, cujo imóvel possui uma área construída de aproximadamente 507 m² (quinhentos e sete metros quadrados) 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 e o número de gabinetes já não atende mais o quadro de Defensores, não sendo possível a sua ampliação no local.

3.4. Cumpre informar que na sede atual do Crato funcionam os seguintes serviços: 1) atendimento inicial e triagem; 2) peticionamento e acompanhamento processual; 3) mediação e conciliação; 4) atendimento psicossocial. Já a proposta para a nova sede, além da manutenção e otimização dos serviços citados, 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.

3.5. Assim sendo, o presente estudo demonstrará, mais a diante, alternativas para que o novo imóvel 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, levando em consideração que a Defensoria não dispõe de imóvel próprio ou adequado para o desempenho das atividades institucionais no Município do Crato, tornando-se, portanto, necessária a análise para implantação de uma nova sede no local.

3.6. Vale ressaltar que o procedimento de chamamento público realizado anteriormente não logrou êxito, tornando-se 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.

4. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Secretaria de Arquitetura, Engenharia e Manutenção - SEARQ/DPGE/CE	Karinny Ferreira Victor

5. Descrição dos Requisitos da Contratação

5.1. O proprietário, pessoa física ou jurídica, deverá atender às exigências de adequações no imóvel de acordo com o Termo de Referência. No entanto, a edificação deverá atender aos seguintes requisitos técnicos e funcionais mínimos:

5.2. Espaço e funcionalidade

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

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

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

5.2.4. 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;.	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**	

5.2.4.1. 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.

5.2.5. 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.

5.2.5.1. O quantitativo de garagens não deve ser considerado para fins de cálculo de área no valor de locação e não deve ser considerado como unidade autônoma para aluguel.

5.3. Localização

5.3.1. 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).

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

5.3.2.1. 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.

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

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

5.4. Acessibilidade e segurança

5.4.1. 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.

5.4.2. 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).

5.4.3. 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.

5.5. Estrutura e conservação

5.5.1. O imóvel não deve 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.

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

5.5.2.1. Todas as portas internas deverão ser do tipo kit de portas prontas (marca de referência *croncrenwood:* https://concremportas.com.br/).

5.5.2.2. As partes envidraçadas de janelas devem possuir grades de ferro e películas de proteção solar.

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

5.5.3. No caso de imóvel vertical este deverá ter uma copa no pavimento térreo, equipada com pia, torneira, tomadas de energia (220V) e espaço e infraestrutura elétrica suficiente para a colocação de geladeira, cafeteira e forno de micro-ondas (tomadas de 20A).

5.5.4. Se a edificação tiver 2 (dois) pavimentos (térreo e superior), deverá possuir plataforma elevatória, e se 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.

5.5.4.1. 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.

5.5.4.2. 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.

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

5.6. Instalações e infraestrutura técnica

5.6.1. 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.

5.6.2. 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.

5.6.3. 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 deve ser em material inerte, resistente, de preferência em *polietileno* (caixa d’água plástica), com capacidade suficiente para abastecer todos os ambientes necessários.

5.6.4. 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 devem ser suficientes, para a demanda da edificação, com o uso contínuo pelo período mínimo de 1 (um) ano.

5.7. Ocupação

5.7.1. 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.

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

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

5.7.4. 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 acesso mediante autorização, observadas as regras constantes no estatuto do condomínio.

5.7.5. O proprietário do imóvel será responsável pelo seguro contra incêndio da edificação e por taxas extras condominiais, se for o caso.

6. Levantamento de Mercado

6.1. Foi realizado levantamento de mercado informal por meio de visita *in loco*, consultas a imobiliárias locais e anúncios disponíveis, a fim de encontrar um imóvel que atendesse o programa de necessidades desta instituição, no entanto, nenhum imóvel foi encontrado nas condições adequadas ao funcionamento do núcleo da DPGE no Município do Crato.

6.2. Também foram realizadas pesquisas de imóveis disponíveis junto ao Tribunal de Justiça (TJ) e à Secretaria da Fazenda (SEFAZ), principais cedentes da Defensoria, os quais enviaram uma listagem de imóveis, anexada aos autos do processo administrativo em epígrafe, contudo, nenhum imóvel se encaixou no programa de necessidades da instituição.

6.3. Realizou-se, ainda, uma consulta no *site* da Secretaria do Planejamento e Gestão (SEPLAG), órgão responsável pelo gerenciamento dos bens imóveis pertencentes ao Estado do Ceará, conforme se pode verificar no endereço eletrônico abaixo, do qual foram retirados os relatórios e anexados aos autos:

- https://www.seplag.ce.gov.br/relatorios-e-dados/
- Ícone clicável:



- https://app.powerbi.com/view?r=eyJrIjoiYjY3M2UzOGItMTUwNy00ZjdlLWI3MDItYjVkMjk4MjM4ZjFjIiwidCI6IjY5YmViNjk4LWEyNTgtNGVjM

6.4. Diante das particularidades da necessidade apresentada, além de informações técnicas obtidas, foram consideradas as seguintes possibilidades para definir a solução:

6.4.1. **Aquisição/Construção de imóvel:**

6.4.1.1. Na aquisição de imóvel, a Administração Pública adquire o imóvel e assume todos os custos dele decorrentes, como construção, reforma e manutenção. Esta solução é adotada em situações específicas, como, por exemplo, quando a locação não se mostra uma opção viável, isto é, não é localizado nenhum imóvel que se adéque às condições necessárias para o funcionamento.

6.4.1.2. Implica um custo inicial elevado para a Administração Pública, tanto pela necessidade de desembolso expressivo de recursos orçamentários quanto pelos encargos associados às etapas de regularização, adaptação e posterior manutenção do imóvel. Assim, essa solução demanda planejamento orçamentário de longo prazo e avaliação criteriosa quanto à viabilidade econômica e à disponibilidade financeira do órgão.

6.4.1.3. Ademais, a Defensoria Pública não possui personalidade jurídica própria, razão pela qual não pode adquirir bens imóveis em seu nome. É uma instituição autônoma, mas integra a estrutura do seu ente federativo correspondente, *in casu*, o Estado do Ceará.

6.4.1.4. Assim sendo, torna-se inviável a adoção da referida solução.

6.4.2. **Reforma do imóvel atualmente locado:** é inviável, pois além do alto custo, o tamanho do prédio já não comporta mais a demanda atual do município, conforme já motivado e demonstrado nos autos do processo a atual situação do imóvel locado.

6.4.3. **Cessão de imóvel público:**

6.4.3.1. Na cessão de imóvel, a Administração Pública utiliza imóveis pertencentes a outros entes ou órgãos públicos, mediante cessão de uso. Trata-se de uma solução de baixo custo, uma vez que não envolve pagamento de aluguel, sendo o imóvel cedido temporariamente para uso institucional.

6.4.3.2. Atualmente, a Defensoria possui, no município do Crato, 3 (três) unidades: Fórum, Unidade Prisional Feminina e o Núcleo decorrente do contrato de locação. No entanto, essas instalações se tornaram insuficientes para comportar a estrutura necessária ao atendimento da população, em razão do expressivo aumento da demanda nos últimos anos.

6.4.3.3. A limitação de espaço compromete a qualidade do serviço prestado, impedindo a instalação de uma equipe completa de defensores e servidores, além de restringir a realização de atendimentos com a devida privacidade e eficiência.

6.4.3.4. Dessa forma, ainda que a cessão de imóvel público represente uma alternativa de menor custo, torna-se inviável, pois nenhum imóvel disponível se encaixou no programa de necessidades da DPGE/CE.

6.4.4. **Locação de imóvel:**

6.4.4.1. Consiste na disponibilização de imóvel pela contratada, com todas as características requeridas pela contratante, mediante os termos contratuais, quando não existe local de posse da Administração Pública que seja compatível com a sua necessidade.

6.4.4.2. No caso em tela, é a alternativa mais adequada sob os aspectos técnico, econômico e operacional. Assim sendo, foram analisados os modelos existentes de locação de imóvel:

6.4.4.2.1. **Locação tradicional:** é a situação atual da sede do Crato, na qual o espaço físico é locado sem contemplar os serviços acessórios, os quais são contratados independentemente, tais como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros. Hoje, o imóvel locado não atende mais as demandas da instituição e não foram encontrados imóveis disponíveis para locação que atendam o programa de necessidades da Defensoria, tornando-se inviável esse modelo de locação.

6.4.4.2.2. **Locação com *facilities*:** consiste na locação do espaço físico contemplando os serviços para a sua operação e manutenção, tais como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros. É uma opção adequada, no entanto, é inviável em razão de não haver imóvel disponível para locação que atenda o programa de necessidades da Defensoria no município do Crato.

6.4.4.2.3. **Locação *built to suit* – BTS:**

6.4.4.2.3.1. O estudo dessa modelagem foi aprofundado em virtude da dificuldade que a DPGE/CE teve em buscar imóveis no município do Crato que conseguissem atender ao seu programa de necessidades, conforme razões descritas no item 3 deste ETP.

6.4.4.2.3.2. Foram realizadas pesquisas de contratações similares feitas pelo Ministério Público do Ceará (MPCE), haja vista que é um órgão referência nas contratações administrativas do estado e possui, assim como a Defensoria Pública do Ceará, unidades espalhadas em todo o estado. Daí, verificou-se que esse modelo de locação é comum por parte do órgão, o qual realiza o procedimento de Chamamento Público com o objetivo de prospectar o mercado imobiliário, para que surjam interessados em realizar esse tipo de locação, já que não foram encontrados imóveis no município que atendessem as demandas da instituição. Vejamos o quadro abaixo, cujas informações foram retiradas do Portal da Transparência do MPCE:

Ministério Público do Estado do Ceará – Procuradoria – Geral de Justiça (Link: https://mpce.mp.br/portal-da-transparencia/licitacoes-contratos-e-convenios/chamamento-publico/)		
N.º Chamamento Público	**Objetivo**	**Resultado**
002/2025	Prospecção do mercado imobiliário de EUSÉBIO/CE, visando a locação sob medida de imóvel, na modalidade *built to suit*, para abrigar as unidades ministeriais.	Adjudicado e Homologado em 12/09/2025.
001/2025	Prospecção do mercado imobiliário de IGUATU/CE, visando a locação sob medida de imóvel, na modalidade *built to suit*, para abrigar as unidades ministeriais.	Adjudicado e Homologado em 13/05/2025.
006/2023	Prospecção do mercado imobiliário de LIMOEIRO DO NORTE/CE, visando a locação sob medida de imóvel, na modalidade *built to suit*, para abrigar as unidades ministeriais.	Adjudicado e Homologado em 13/08/2024.
005/2023	Prospecção do mercado imobiliário de MORADA NOVA/CE, visando a locação sob medida de imóvel, na modalidade *built to suit*, para abrigar as unidades ministeriais.	Adjudicado e Homologado em 30/04/2024.
004/2023	Prospecção do mercado imobiliário de BATURITÉ/CE, visando a locação sob medida de imóvel, na modalidade *built to suit*, para abrigar as unidades ministeriais.	Adjudicado e Homologado em 25/01/2024.
003/2023	Prospecção do mercado imobiliário de MARANGUAPE/CE, visando a locação sob medida de imóvel, na modalidade *built to suit*, para abrigar as unidades ministeriais.	Adjudicado e Homologado em 26/02/2024.
002/2023	Prospecção do mercado imobiliário de AQUIRAZ/CE, visando a locação sob medida de imóvel, na modalidade *built to suit*, para abrigar as unidades ministeriais.	Adjudicado e Homologado em 18/01/2024.
002/2022	Prospecção do mercado imobiliário de JUAZEIRO DO NORTE/CE, visando a locação sob medida de imóvel, na modalidade *built to suit*, para abrigar as unidades ministeriais.	Adjudicado e Homologado em 12/08/2022.
001/2022	Prospecção do mercado imobiliário de BARBALHA/CE, visando a locação sob medida de imóvel, na modalidade *built to suit*, para abrigar as unidades ministeriais.	Adjudicado e Homologado em 17/05/2022.

6.4.4.2.3.3. O referido modelo consiste quando o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma, por si mesmo ou por terceiros, do imóvel então especificado pelo pretendente à locação, a fim de que seja a este locado,

prevalecendo as condições livremente pactuadas no respectivo contrato e as disposições procedimentais previstas na Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991 (Lei do Inquilinato).

6.4.4.2.3.4. Esse modelo foi regulamentado pela Lei Federal n.º 12.744/2012, que trouxe alterações à Lei do Inquilinato para incluir regras específicas sobre os contratos de locação sob encomenda. Entre os principais pontos da lei, vale destacar:

a) Revisão do valor do aluguel: fica determinada a possibilidade de renúncia a este direito durante a vigência do contrato;

b) Prazo de locação: a lei não define um prazo mínimo ou máximo para a duração do contrato, mas determina que este ponto deve ser estabelecido em acordo entre as partes e que o locador não pode reaver o imóvel neste período;

c) Multa por rescisão de contrato: caso o locatário encerre o acordo de aluguel antes do prazo estabelecido, deverá pagar uma multa a ser definida em contrato, que não deve ultrapassar o total dos valores devidos até o final da locação.

6.4.4.2.3.5. Vantagens:

a) O modelo de locação BTS garante maior previsibilidade, segurança jurídica às partes envolvidas e proteção do investimento realizado pelo proprietário;

b) Permite alinhar as necessidades operacionais a um espaço totalmente personalizado, com menor risco e maior proteção jurídica;

c) Reduz ao locatário riscos técnicos e burocráticos durante a construção ou reforma;

d) O locatário não precisa imobilizar recursos próprios;

e) Fortalecimento da função institucional e otimização da operação, com espaços personalizados e mais funcionais;

f) Economia de tempo com aquisição, projeto e execução de obra;

g) Redução de custos operacionais, por ser um imóvel novo ou totalmente reformado, o custo com manutenção costuma ser menor;

h) Reduz ao locador risco de vacância do imóvel por longos períodos;

i) Contrato de longo prazo com garantia de retorno sobre o investimento proporciona estabilidade ao locador;

j) Valorização do ativo no mercado, por se tratar de um imóvel construído com base em demandas reais.

6.4.4.2.3.6. Desvantagens:

a) Pouca flexibilidade contratual: contratos longos limitam mudanças de estratégia ou expansão para outros locais;

b) Valores elevados: devido à personalização e ao investimento feito pelo proprietário, o valor do aluguel é mais alto em comparação a contratos de locação tradicional. Além disso, a multa por rescisão antecipada também tende a ser maior;

c) Dependência do parceiro: falhas na execução ou atrasos na entrega da obra podem afetar o andamento das operações;

d) Alto risco financeiro: o investimento inicial tende a ser mais elevado e depende de um único cliente para retorno;

e) Exigência técnica elevada: o *built to suit* exige um alto nível de personalização, e erros na construção podem comprometer a usabilidade e a relação contratual;

f) Risco de desvalorização do imóvel: por se tratar de um projeto personalizado, adaptado às necessidades específicas de um único inquilino, pode haver dificuldade para alugar novamente o espaço quando o contrato for encerrado.

6.5. Diante do exposto, definiu-se como solução mais adequada à DPGE/CE a realização de procedimento de Chamamento Público objetivando a prospecção do mercado imobiliário no município do Crato, visando a locação de imóvel, sob medida, na modalidade *built to suit*, para atender as necessidades atuais da instituição, tendo em vista que, tal procedimento busca ampliar a competitividade, mapear imóveis disponíveis e garantir a transparência.

7. Descrição da solução como um todo

7.1. A solução proposta consiste na realização de Chamamento Público objetivando a prospecção do mercado imobiliário no município do Crato, visando a locação de imóvel, sob medida, na modalidade *built to suit*, para atender as necessidades atuais da instituição, conforme os requisitos técnicos e funcionais apresentados no item 5 deste ETP, bem como nas condições estabelecidas, de forma mais detalhada, no Termo de Referência.

7.2. Cumpre salientar que, após o resultado do Chamamento Público será analisada a modalidade de contratação legal, da qual poderá ocorrer por meio de licitação ou por contratação direta enquadrada na hipótese de inexigibilidade, tudo nos termos da Lei Federal n.º 14.133/2021.

8. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

8.1. A estimativa das quantidades baseou-se no programa de necessidades da instituição, reduzindo algumas exigências previstas no procedimento anterior, haja vista não ter logrado êxito e que não gera impacto na execução das atividades, utilizando-se os parâmetros urbanísticos para um possível terreno com área retificada de 1.200,00 m² (mil e duzentos metros quadrados), aproveitando-os ao máximo permitido, de modo que se consiga obter uma edificação de, pelo menos, 02 (dois) pavimentos, alcançando uma área total construída estimada de 800,00 m² (oitocentos metros quadrados).

9. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R$): 427.131,60

9.1. Com base no **Laudo de Precificação** elaborado pela Célula de Avaliação e Perícia – CEAP/DPGE, constante no anexo deste ETP, cujo objetivo é fundamentar, com critérios técnicos e de mercado, o valor justo da remuneração em contrato de locação atípica, na modalidade *Built to Suit* (BTS), para a implantação da nova sede da Defensoria Pública na cidade do Crato, interior do Ceará, **o valor estimado da contratação MENSAL é de R$ 35.594,30 (trinta e cinco mil, quinhentos e noventa e quatro reais e trinta centavos), totalizando um custo ANUAL de R$ 427.131,60 (quatrocentos e vinte e sete mil, cento e trinta e um reais e sessenta centavos).**

9.2. O valor total estimado para o investimento é de R$ 3.559.430,40 (três milhões, quinhentos e cinquenta e nove mil, quatrocentos e trinta reais e quarenta centavos), para o período de 10 (dez) anos, conforme detalhamento descrito no Laudo de Precificação anexo a este ETP.

10. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

10.1. Em razão das características da solução escolhida, por ser item único e indivisível, não há que se falar de parcelamento de objeto.

11. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

11.1. Não existem contratações correlatas e/ou interdependentes em andamento.

12. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

12.1. A presente demanda descrita neste ETP está alinhada ao planejamento estratégico da instituição, constante no Plano Geral de Atuação 2026-2027, por meio do Projeto n.º 20 – Implantação da Nova Sede da Defensoria Pública do Crato.

12.2. O referido Plano pode ser encontrado no Portal da Transparência da Defensoria Pública do Estado do Ceará, através do endereço eletrônico:

https://www.defensoria.ce.def.br/portal-da-transparencia/planejamento-estrategico/

13. Benefícios a serem alcançados com a contratação

13.1. A solução proposta possibilitará o surgimento de interessados nessa modalidade de locação, tendo em vista que não foram encontrados imóveis que atendessem ao programa de necessidades da Defensoria no município do Crato, assim como a instituição não dispõe de imóvel próprio ou adequado para o desempenho das atividades institucionais, conforme razões já descritas neste ETP.

14. Providências a serem Adotadas

14.1. Para a execução da solução proposta, o contratado será responsável por obter e apresentar as licenças/documentos necessários ao funcionamento do imóvel, dentre outras citadas neste ETP e que serão mais detalhadas no Termo de Referência.

14.2. Quanto à fiscalização e gestão contratual, será necessária a designação formal de equipe técnica qualificada, preferencialmente composta por profissionais das áreas de engenharia, arquitetura, técnicos ou correlatos, aptos a realizar vistorias durante a execução do objeto.

15. Possíveis Impactos Ambientais

15.1. O contratado deverá providenciar licença ambiental, alvará de construção, dentre outros, necessários ao funcionamento regular do imóvel.

15.2. Os materiais utilizados deverão observar os critérios de sustentabilidade ambiental decorrentes de sua fabricação, nos termos da legislação de regência e suas eventuais alterações.

15.3. Os resíduos decorrentes da construção ou reforma deverão ter destinação ambiental adequada.

16. Análise de Riscos

16.1. Nos termos da Lei Federal n.º 14.133/2021, segue abaixo uma breve análise dos riscos que possam comprometer o sucesso do procedimento de chamamento público para prospecção do mercado imobiliário, visando a locação de imóvel na modalidade *Built to Suit – BTS*:

Risco 01	**Ausência de interessados**
Probabilidade	( ) Baixa (X) Média ( ) Alta

Impacto	( ) Baixo ( ) Médio (X) Alto
Dano	Fracasso do chamamento e revisão de todo os requisitos.
Ação Preventiva	Elaborar os documentos tecnicamente compatíveis com o mercado local e com exigências de prazos razoáveis para que surjam propostas.
Ação de Contingência	Revisar as exigências excessivamente restritivas e definir apenas requisitos indispensáveis; realizar nova pesquisa de mercado.
Risco 02	**Levantamento inadequado da demanda**
Probabilidade	(X) Baixa ( ) Média ( ) Alta
Impacto	( ) Baixo (X) Médio ( ) Alto
Dano	Atendimento parcial da demanda; imóvel superdimensionado ou subdimensionado; aumento de custos.
Ação Preventiva	Realizar estudos de ocupação e projeção de crescimento, incluindo a participação das áreas usuárias, a fim de definir as necessidades compatíveis com a real demanda.
Ação de Contingência	Buscar soluções para suprir lacunas não previstas.
Risco 03	**Superavaliação do valor de mercado**
Probabilidade	(X) Baixa ( ) Média ( ) Alta
Impacto	( ) Baixo ( ) Médio (X) Alto
Dano	Estimativa de aluguel acima dos preços praticados, configurando sobrepreço, o qual gera questionamentos pelos órgãos de controle.
Ação Preventiva	Utilizar múltiplas fontes de pesquisa e realizar a avaliação por profissional habilitado.
Ação de Contingência	Realizar nova pesquisa de mercado e readequar os instrumentos conforme etapa processual.
Risco 04	**Subavaliação do valor de mercado**

Probabilidade	(X) Baixa ( ) Média ( ) Alta
Impacto	( ) Baixo (X) Médio ( ) Alto
Dano	Estimativa inferior à realidade do mercado, resultando na falta de interessados e consequente fracasso no chamamento.
Ação Preventiva	Realizar consulta ampla ao mercado e atualizar periodicamente os estudos.
Ação de Contingência	Realizar nova pesquisa de mercado e readequar os instrumentos conforme etapa processual.
Risco 05	**Propostas de imóveis sem viabilidade jurídica**
Probabilidade	( ) Baixa (X) Média ( ) Alta
Impacto	( ) Baixo ( ) Médio (X) Alto
Dano	Impossibilidade de contratação.
Ação Preventiva	Constar expressamente no edital; alertar os interessados acerca de que o imóvel ofertado não poderá apresentar impedimentos legais; exigir documentação dominial e *due diligence* imobiliária.
Ação de Contingência	Orientar os interessados para regularização dos imóveis, cujas propostas são compatíveis, tecnicamente, com o programa de necessidades do órgão.
Risco 06	**Inviabilidade urbanística ou ambiental**
Probabilidade	( ) Baixa (X) Média ( ) Alta
Impacto	( ) Baixo ( ) Médio (X) Alto
Dano	Atraso ou inviabilização do BTS.
Ação Preventiva	Exigir licenças; verificar restrições ambientais; analisar zoneamento.
Ação de Contingência	Orientar os interessados para regularização dos imóveis, cujas propostas são compatíveis, tecnicamente, com o programa de necessidades.

17. Declaração de Viabilidade

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

17.1. Justificativa da Viabilidade

17.1.1. O presente Estudo Técnico Preliminar evidenciou que a solução mais adequada para a implantação da nova sede da Defensoria Pública na cidade do Crato/CE é a realização de Chamamento Público objetivando a prospecção do mercado imobiliário na localidade, visando a locação de imóvel, sob medida, na modalidade *built to suit*, para atender as necessidades atuais da instituição, conforme todas as razões já descritas neste ETP.

17.1.2. Após o resultado do Chamamento Público será analisada a modalidade de contratação legal para a locação de imóvel na modalidade BTS, da qual poderá ocorrer por meio de licitação ou por contratação direta enquadrada na hipótese de inexigibilidade, tudo nos termos da Lei Federal n.º 14.133/2021.

17.1.3. A presente demanda fora planejada para que a execução do objeto ocorra em até 10 (dez) meses e o prazo de vigência do contrato seja de, pelo menos, 10 (dez) anos.

18. 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.

KARINNY FERREIRA VICTOR

Secretária de Arquitetura, Engenharia e Manutenção

Assinou eletronicamente em 10/11/2026 às 16:48:47.