

TERMO DE REFERÊNCIA

Locação de Imóvel

I - INFORMAÇÕES PRIMÁRIAS SOBRE A LOCAÇÃO DE IMÓVEL

1. **Processo Administrativo** nº 2.146/2023.
2. **Órgão:** Defensoria Pública – DPMT
3. **Número da Unidade Orçamentária:** 10101.
4. **Descrição de Categoria da despesa:** Locação de imóvel
5. **Verba de Convênio:** () Sim (X) Não
6. **Unidade Administrativa Solicitante:** Primeira Subdefensoria Pública-Geral.
7. **Area Técnica:** Coordenadoria de Infraestrutura Física – CIF.

II - FUNDAMENTAÇÃO MÍNIMA PARA LOCAÇÃO DO IMÓVEL

1. OBJETO SINTÉTICO:

- 1.1. O presente Termo de Referência tem por objeto a locação de imóvel para abrigar o Núcleo de Tangará da Serra da Defensoria Pública do Estado de Mato Grosso.
- 1.2. O imóvel está localizado na Av. Tancredo Neves, n. 1873 – Jardim Olímpico, Tangará da Serra – MT.

2. DO RELATÓRIO TÉCNICO E DA VISTORIA DO IMÓVEL:

- 2.1. Para a locação do imóvel foi realizado Relatório Técnico Opinitivo de Locação de nº 003/2023 emitido pela Coordenadoria de Infraestrutura Física, com a finalidade de verificar se o valor do imóvel pretendido está compatível com o valor de locação de mercado.
- 2.2. Também será realizada pela Coordenadoria de Infraestrutura Física, um termo de vistoria do imóvel, no início da locação, o qual passará a ser parte integrante do contrato de locação.
 - 2.2.1. O termo de vistoria tem como finalidade descrever o estado de conservação de um imóvel que será alugado através de um contrato de locação. Nele serão detalhadas as condições apresentadas pelo imóvel – inclusive seu mobiliário – no momento de sua entrega ao locatário, sendo possível por meio dele, realizar uma comparação entre o estado apresentado pelo imóvel no início e no final da locação.
 - 2.2.2. O termo de vistoria é indispensável para se verificar eventuais danos provocados ao imóvel, e com isso responsabilizar adequadamente o locatário pelos prejuízos ocasionados.

3. JUSTIFICATIVA TÉCNICA PARA A LOCAÇÃO DO IMÓVEL:

- 3.1. A Defensoria Pública do Estado de Mato Grosso tem a necessidade de encontrar um novo imóvel para locação no Município de Tangará da Serra, com vistas a ampliar o Núcleo atual para melhor acomodação dos defensores juntamente com a sua equipe de assessores e estagiários, bem como para melhor acomodar e atender os munícipes.
- 3.2. Atualmente o imóvel locado, que sedia o Núcleo de Tangará da Serra, está obsoleto pelos seguintes motivos:
 - 3.2.1. O imóvel não está no padrão da Instituição, qual seja ante sala para a assessoria e gabinete do Defensor;
 - 3.2.2. O imóvel não comporta o aumento da demanda por espaços de gabinetes e espaços para atendimento, devido às limitações físicas do imóvel;

3.2.3. O imóvel possui dois pavimentos e não há acessibilidade no local, pois não há elevador ou rampa para Pessoas com Deficiência (PCD).

3.3. Da previsão da necessidade no Plano Anual de Aquisições 2023

3.3.1. A locação de um novo imóvel no município de Tangará da Serra não está prevista no PAA de 2023.

3.3.2. Apesar da ausência desta previsão, a mudança de instalação do Núcleo da Defensoria Pública no referido município é uma demanda urgente, dada a necessidade de prestação adequada dos serviços defensorias aos munícipes.

3.3.3. Ademais, é importante ressaltar que no planejamento anual de 2023 desta Instituição há a previsão de expansão da Defensoria Pública de Mato Grosso, com a instalação de novos núcleos e a reforma e modernização de outros já existentes.

3.3.4. Maiores informações acerca da previsão podem ser obtidas no Portal da Transparência da Instituição, através do link https://www.gp.srv.br/transparencia_dpemt/servlet/portal_publicacoes?1

3.4. Do levantamento de mercado

3.4.1. Foi realizado o levantamento de mercado e verificou-se a existência de 06 (seis) imóveis no município de Tangará da Serra, além do imóvel que melhor se enquadra nos requisitos apresentados, de forma a atender à demanda da DPMT. O levantamento segue no Anexo II.

4. DA MODALIDADE DA LOCAÇÃO DO IMÓVEL:

4.1. A locação do imóvel será realizada por meio de dispensa de licitação nos termos da Lei Federal nº 14.133/21 e do Decreto Estadual n. 1.525/22, às quais todos os interessados participantes, bem como esta nobre Instituição, se sujeitarão.

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

5.1. A locação de um novo imóvel é um requisito essencial para a mudança do Núcleo de Tangará da Serra.

5.2. O imóvel deve ser amplo (gabinete, sala do assessor, recepção, copa etc.) para atender com conforto os assistidos da Instituição, bem como ser acessível para que as Pessoas com Deficiência (PCD) possam utilizar a edificação conforme as leis e normatizações existentes.

5.3. Ademais, o Núcleo de Tangará da Serra deverá prover acessibilidade para Pessoas com Deficiência (PCD), atendendo na sua totalidade as determinações da Norma Técnica da ABNT NBR 9.050/2020, de forma a promover a inclusão das pessoas com deficiência, garantindo-lhes os direitos que lhes são assegurados pela legislação.

5.4. Das características gerais do imóvel:

5.4.1. O imóvel ofertado deverá ser um prédio comercial ou residencial, em bloco único ou andares consecutivos, se for o caso;

5.4.2. O imóvel a ser alugado deve ter um dimensionamento mínimo de 900 m² (novecentos metros quadrados) de área útil (sem considerar paredes, corredores, escadas, acessos, halls e vagas de estacionamento);

5.4.3. O imóvel deverá possuir no mínimo 10 salas, 01 copa e 01 recepção para no mínimo 40 pessoas;

5.4.4. Os revestimentos e ambientes deverão estar em boas condições de uso;

5.4.5. O imóvel deve possuir no mínimo 04 (quatro) sanitários para atendimento dos servidores e assistidos, sendo um adaptado para pessoas com deficiência, conforme exigência do item acessibilidade;

5.4.6. Será um diferencial o imóvel que possuir vagas internas para estacionamento.

5.5. Da população do imóvel:

5.5.1. O imóvel deverá receber aproximadamente entre 20 a 70 pessoas para atendimento por dia;

5.5.2. Terá uma população fixa aproximada de 43 servidores, entre Defensores Públicos, Assessores Jurídicos, estagiários e recepção.

5.6. Da localização e acesso do imóvel:

5.6.1. O imóvel deve possuir vias de acesso pavimentadas;

5.6.2. O imóvel deve ser localizado nas áreas centrais do município, em via de fácil acesso;

5.6.3. Imprescindível que o imóvel seja atendido satisfatoriamente pela rede de transporte público regular.

5.7. Da acessibilidade:

5.7.1. O imóvel deve estar provido de acessibilidade.

5.8. Da infraestrutura:

5.8.1. As paredes do imóvel não devem possuir imperfeições em sua superfície ou patologias oriundas do sistema estrutural ou de instalações com defeitos (infiltração, rachaduras, trincas e outras);

5.8.2. As esquadrias devem estar em perfeito estado de funcionamento e não apresentar defeitos, infiltrações, rachaduras, peças faltantes, trincas em vidros, dentre outros;

5.8.3. As fachadas devem estar em perfeitas condições de apresentação (limpas, sem rachaduras ou infiltrações, nem peças/placas faltantes);

5.8.4. O imóvel deve ser atendido por infraestrutura de rede elétrica, telefônica, lógica, de água encanada, esgoto e coleta de lixo.

5.9. Da Instalações Hidro Sanitárias:

5.9.1. O imóvel deverá ter uma capacidade de reservatório de água que atenda às necessidades de ao menos 01 (um) dia sem o abastecimento de água da concessionária do município;

5.9.2. Os tubos, conexões, louças e metais deverão estar em boas condições de uso.

5.10. Das instalações elétricas:

5.10.1. O imóvel deverá ter uma capacidade de demanda de energia para suportar no mínimo 35 (trinta e cinco) unidades de condicionadores de ar;

5.10.2. O imóvel deve possuir medição individual de energia para as áreas ofertadas, por meio de relógio medidor.

5.11. Do Ar condicionado:

5.11.1. O imóvel deve possuir locais adequados para a instalação de aparelhos condicionadores de ar tipo Split (contendo evaporadora e condensadora);

5.11.2. O local deve possuir instalação elétrica adequada para os aparelhos condicionadores de ar.

5.12. Da iluminação:

5.12.1. As salas devem possuir iluminação adequada para uso de escritório contendo entre 750 a 1500 Lux.

5.13. Das instalações de combate a incêndio:

5.13.1. Caso o imóvel seja comercial, deverá conter todos os equipamentos de segurança exigidos pelas normas próprias vigentes, tais como, extintores, placas de sinalização, luminárias de emergência, entre outros.

5.14. Da documentação:

5.14.1. O Imóvel deve conter toda a documentação para o seu regular funcionamento, como os alvarás junto à prefeitura do município e junto ao Corpo de Bombeiros.

5.14.2. A lista acima não é exaustiva, podendo o proponente incluir outras características, em especial as de cunho ambiental, tais como as que possibilitam economia de recursos

naturais, que não agredam o meio ambiente e que reduzam o consumo de energia elétrica e água por meio de sistemas alternativos.

5.15. Do prazo de locação:

5.15.1. Sugere-se a locação por um período de 24 meses, podendo ser prorrogado por igual período, nos termos da Lei do Inquilinato (Lei Federal nº 8.245/1991) e, no que couber, a Lei Federal nº 14.133/2021.

5.16. Da justificativa técnica e econômica dos requisitos

5.16.1. Os requisitos estabelecidos acima, além de serem essenciais para oferecer um imóvel que atenda às necessidades do Núcleo de Tangará da Serra, também são justificados pela necessidade de cumprimento de normativas técnicas, conforme descrito nos itens abaixo:

5.16.1.1. De forma geral, o imóvel deve atender a todas as prescrições estabelecidas nas normas federais, estaduais e municipais, nos normativos e padrões das concessionárias de serviços públicos de energia elétrica, água e telefonia;

5.16.1.2. Quanto à acessibilidade, o imóvel deve atender a todos os requisitos de acessibilidade em suas edificações (Norma Técnica da ABNT NBR 9.050), de forma a promover a inclusão das pessoas com deficiência, garantindo-lhes os direitos que lhes são assegurados pela legislação;

5.16.1.3. Quanto as instalações hidrossanitárias existentes, as mesmas deverão estar de acordo com as normas vigentes;

5.16.1.4. As instalações elétricas de baixa tensão (iluminação e tomadas) devem estar de acordo com as normas e os padrões exigidos pela concessionária de energia elétrica (Energisa) e atender às prescrições das Normas Técnicas da ABNT NBR nº 5.410, NBR nº 5.413, NBR nº 6.880 e NBR nº 7.288.

5.16.2. Além de cumprir as normativas técnicas, os requisitos foram estabelecidos de forma que o imóvel a ser locado seja o mais próximo das necessidades da Instituição, possibilitando que as intervenções físicas a serem realizadas sejam as menores possíveis, e consequentemente resultando em um menor investimento econômico para promover a instalação do Núcleo.

5.17. Da necessidade de agrupamento

5.17.1. Considerando o objeto em questão, a locação de um imóvel para atender as necessidades do Núcleo de Tangará da Serra, tratando-se assim de um só serviço, não há que se falar em necessidade de agrupamento da solução, pois se trata de contratação única, por item.

5.18. Da limitação de participação

5.18.1. A locação pretendida de imóvel único, possui características básicas e comuns, disponíveis no mercado em geral. Sendo assim, apesar da locação de imóveis no município de Tangará da Serra possuir um mercado restrito, com opções reduzidas, os requisitos estabelecidos não limitam a participação dos interessados, tendo em vista de serem básicos e essenciais para a obtenção dos resultados pretendidos.

5.19. Da participação de empresas em consórcio

5.19.1. Por se tratar de uma locação de imóveis, a restrição da participação de empresas em consórcio não se aplica.

5.20. Do consumo de energia elétrica

5.20.1. O imóvel possui um sistema de energia solar que gera aproximadamente 5.000 kWh (quilowatts-hora) de eletricidade por mês.

5.20.2. O locatário irá efetuar o pagamento da energia elétrica referente ao imóvel objeto deste contrato.

5.20.3. O valor total da energia elétrica será calculado com base no consumo mensal do imóvel, conforme medido pelo medidor de energia fornecido pela concessionária local.

5.20.4. Considerando a contribuição da energia solar na produção de eletricidade do imóvel, será concedido ao locatário um desconto de 20% sobre o valor total da fatura de energia elétrica, limitado em 5.000 kWh (quilowatts-hora) de eletricidade por mês.

5.20.5. O valor do desconto será calculado mensalmente, com base na diferença entre o consumo total de eletricidade e a geração de energia solar do imóvel.

5.20.6. Caso o contratado decida expandir o sistema de energia solar do imóvel, aumentando a geração mensal para 10.000 kWh (quilowatts-hora) ou mais, o desconto de 20% sobre o valor total da fatura de energia elétrica continuará a ser aplicado.

5.20.7. Considerando as informações levantadas, depreende-se que em uma conta de energia elétrica de 5000 kWh, custará R\$ 4.414,62 (quatro mil quatrocentos e quatorze reais e sessenta e dois centavos), levando em consideração que cada kWh em Mato Grosso custa R\$ 1,1326 aplicando desconto de 20% a Defensoria irá efetuar o pagamento de R\$ 3.532,33 (três mil quinhentos e trinta e dois reais e trinta e três centavos).

5.20.8. A depender da quantidade de ares condicionados, demais equipamentos a fatura poderá ultrapassar a quantidade de kWh informado.

6. ITENS DA CATEGORIA LOCAÇÃO DE IMÓVEL:

6.1. O imóvel a ser locado é:

ITEM	CÓD. PUG	ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO		QTD	VALOR TOTAL
01	00012765	Locação de imóvel para abrigar o Núcleo de Tangará da Serra da Defensoria Pública do Estado de Mato Grosso.	Unid.	1	R\$ 31.190,00

6.2. As Informações acerca do imóvel a ser locado, foram retiradas do Relatório Técnico Opinitivo de locação de nº 003/2023 emitido pela Coordenadoria de Infraestrutura Física da Defensoria Pública, o qual segue anexo ao presente Termo de Referência.

7. DO VALOR DA LOCAÇÃO:

7.1. O valor mensal da locação será é **R\$ 31.190,00 (trinta e um mil cento e noventa reais), com carência de 90 dias da data da assinatura do contrato**, perfazendo o valor anual de R\$ 374.280, (trezentos e setenta e quatro mil duzentos e oitenta reais).

7.2. Os valores constantes neste instrumento foram informados pela Coordenadoria de Infraestrutura Física por meio do Relatório Técnico Opinitivo de locação de n. 003/2022, bem como na renegociação indicada nas Fases 17 e 20.

8. DAS POSSÍVEIS SOLUÇÕES PARA A DEMANDA

8.1. Verificou-se que o imóvel que melhor atende as necessidades da Instituição é o imóvel do Anexo II, amostra 04, cujo proprietário é o Sr. Valdomiro Jorlando Júnior.

8.2. O proprietário apresentou o imóvel disponível para locação, bem como informou a possibilidade de realizar algumas adequações no imóvel, de forma a atender em partes, o layout proposto pela Coordenadoria de Infraestrutura Física, que foi previamente aprovado pela Defensoria Pública-Geral, Dra. Maria Luziane Ribeiro de Castro.

8.3. Da localização:

8.3.1. O imóvel em questão possui ótima localização e infraestrutura básica, com abastecimento de água, energia elétrica e painéis fotovoltaicos que auxiliaram na redução do custo com energia elétrica.

8.3.2. O imóvel localiza-se na Avenida Tancredo de Almeida Neves, Número 1873, Jardim Olímpico, Tangará da Serra-MT, próximo ao Fórum e perto de importantes vias do município, o que facilita o acesso dos assistidos ao Núcleo.



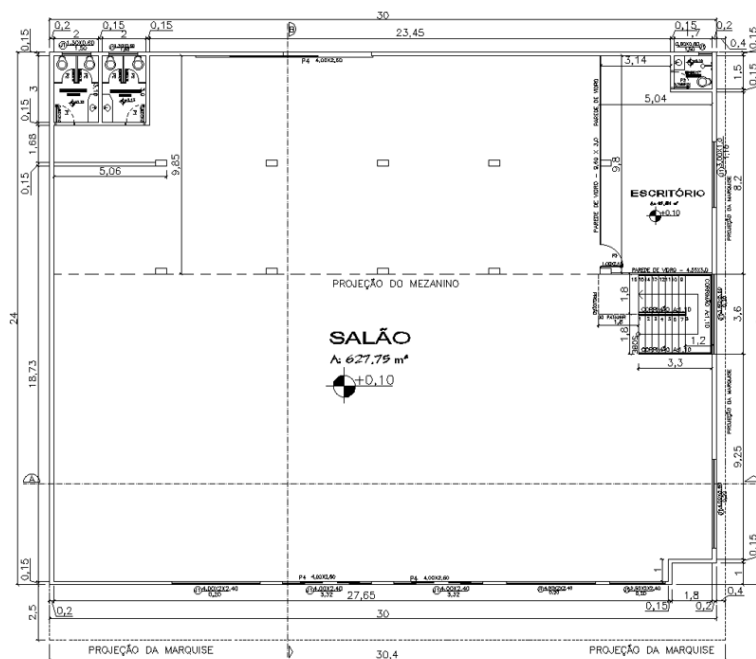
Figura 1: Localização do Imóvel – Fonte: Google Maps

8.4. Característica do imóvel

8.4.1. Trata-se de um imóvel comercial, térreo com mezanino, na fase final de construção (fase de acabamentos), que possui aproximadamente 1.018,00 m² de área construída. O imóvel possui estacionamento interno.

8.4.1.1. Pavimento térreo:

8.4.1.1.1. Possui um amplo salão, escada, 03 (três) banheiros e um escritório, abaixo segue a planta baixa do local.



PLANTA BAIXA - TÉRREO

Figura 2 – Planta Baixa do Térreo.
Fonte: CIF.

8.4.1.2. Mezanino:

8.4.1.2.1. Possui um salão livre, conforme a planta baixa abaixo.



PLANTA BAIXA - MEZANINO

Figura 3 – Planta Baixa do Mezanino.
Fonte: CIF.

8.4.1.3. Fotos do imóvel:



Figura 4 – Foto da fachada do imóvel.
Fonte: CIF.



Figura 5 – Foto interna do imóvel.
Fonte: CIF.



Figura 6 – Foto do banheiro do térreo.
Fonte: CIF.

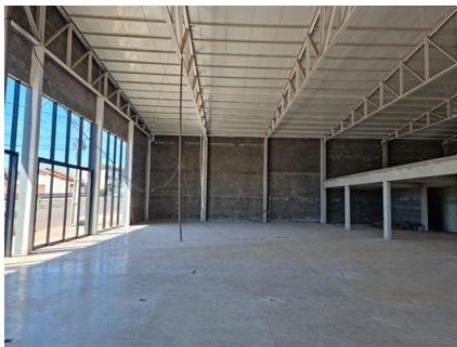


Figura 7 – Foto interna do imóvel.
Fonte: CIF.



Figura 8 – Foto do Mezanino.
Fonte: CIF.



Figura 9 – Foto interna do imóvel.
Fonte: CIF.

8.5. Vantagens do imóvel

8.5.1. O imóvel possui algumas características vantajosas a esta Instituição, quais sejam:

8.5.1.1. Boa localização:

8.5.1.1.2. O imóvel em questão possui uma ótima localização, estando a 750 metros do Fórum, permitindo aos Defensores Públicos um curto deslocamento no trajeto Núcleo-Fórum-Núcleo



Figura 10 – Distância fórum-núcleo.
Fonte: Google Map.

8.5.1.2. Tamanho do imóvel:

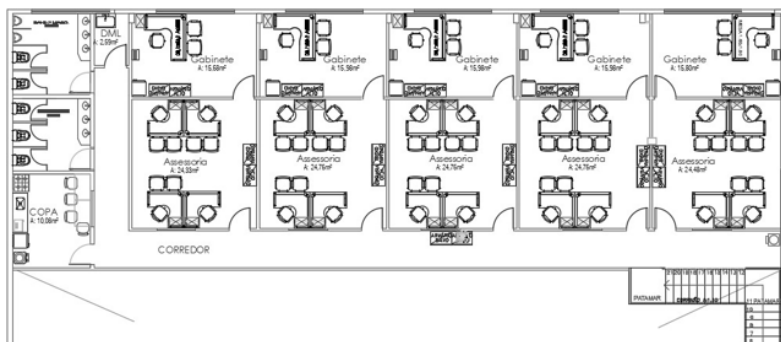


Figura 12 – Layout do Mezanino.
Fonte: CIF.

9. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

9.1. A dotação orçamentária no qual correrá a presente despesa, será:

Unidade Orçamentária: 10101 – Defensoria Pública do Estado de Mato Grosso.

Projeto/Atividade: 2005

Categoria Econômica: 3.3.90

Elemento de Despesa: 36/39

Fonte de Recurso: 300.

IDUSO: 4 – Contratos Diversos.

Numeração Única: 10101.0001.03.122.036.2005.9900.339039000.25000000.4.1.

Numeração Única: 10101.0001.03.122.036.2005.9900.339039000.300.4.1. (Aplic)

10. DO REAJUSTE CONTRATUAL:

10.1. O valor do aluguel poderá ser reajustado anualmente, mediante solicitação do Locador, tendo como base, os índices previstos e acumulados no período anual do IGPM, em caso de falta deste índice, o reajuste do aluguel terá por base a média da variação dos índices inflacionários do ano corrente ao da execução do aluguel, até o primeiro dia anterior ao pagamento de todos os valores devidos.

11. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR:

11.1. Por este instrumento, o **LOCADOR** obriga-se a:

11.1.1. Cumprir rigorosamente todas as especificações contidas neste instrumento;

11.1.2. Comunicar ao Fiscal do contrato, por escrito, qualquer anormalidade na execução do presente instrumento e prestar os esclarecimentos julgados necessários;

11.1.3. Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação que lhes foram exigidas, de acordo com o inciso XVI, do artigo 92, da Lei Federal nº 14.133/21 e Art. 247, inciso XVI, do Decreto Estadual n. 1.525/22;

11.1.4. Responsabilizar-se pelos encargos resultantes da execução deste contrato;

11.1.5. Apresentar documentos que comprovem a propriedade do imóvel, e cadastral junto ao cartório e registro de imóvel e da prefeitura onde o imóvel está localizado.

11.1.6. Pagar os impostos incidentes sobre o imóvel, exceto os de responsabilidade da Locatária.

11.1.7. Entregar o imóvel ao Locatário sem ônus relativos aos impostos, bem como contas de água e Luz todas devidamente quitadas.

11.1.8. Comprovar que sobre o imóvel não recai nenhum ônus, gravame ou penhora, bem como, que não se trata de coisa em litígio, sendo exigida a apresentação da matrícula atualizada.

12. DAS OBRIGAÇÕES DA DEFENSORIA PÚBLICA:

12.1. Por este instrumento, a **LOCATÁRIA** obriga-se a:

12.1.1. Promover os pagamentos nas condições e prazos estipulados;

12.1.2. Proporcionar todas as condições para o desempenho dos compromissos assumidos.

12.1.3. Restituir o imóvel quando finda a locação, no estado em que o recebeu, conforme Laudo de Vistoria inicial, a fim de se resguardar os direitos e obrigações das partes contratantes.

13. DO PAGAMENTO:

13.1. O pagamento será realizado mensalmente, com a liquidação através de depósito bancário a ser efetuado em nome do Locador.

13.2. O pagamento do valor do aluguel deverá ser efetuado pela Defensoria Pública do Estado de Mato Grosso, no mês subsequente ao mês locado, o qual ocorrerá em até 30 (trinta) dias a contar da data do recebimento do Atesto de Uso do Imóvel, emitido pelo Fiscal do Contrato.

13.2.1. O Atesto de uso do Imóvel deverá ser encaminhado pelo Fiscal do Contrato juntamente com as faturas para reembolso para Gerencia de Patrimônio Imobiliário e Gestão de Serviços.

13.3.1. Caso se constate erro ou irregularidade concernente ao contrato em tela, a Locatária, a seu critério, poderá solicitar as devidas correções, com as informações que motivaram sua rejeição, contando-se o prazo estabelecido no subitem 12.2 a partir da data de sua reapresentação, ou aceitá-la com a glosa da parte que considerar indevida;

13.4. Ocorrendo atraso no pagamento, e desde que para tal não tenha concorrido de alguma forma o Locador, os valores devidos poderão ser corrigidos, mediante solicitação, pela variação do Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna IGP-DI, coluna 2, publicada pela Fundação Getúlio Vargas, calculado entre a data final prevista para o pagamento até a data de sua efetiva realização;

13.5. O pagamento efetuado ao Locador não o isentará das responsabilidades vinculadas ao objeto do contrato;

13.6. Caso haja aplicação de multa, o valor será descontado de qualquer ou crédito existente na Defensoria Pública de Mato Grosso em favor do Locador, se esse valor for superior ao crédito eventualmente existente, a diferença será cobrada administrativamente ou judicialmente, se necessário. Caso o Locador não tenha nenhum valor a receber da Locatária, ser-lhe-á concedido o prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados de sua intimação, para efetuar o pagamento. Após esse prazo, não sendo efetuado o pagamento, seus dados serão encaminhados ao Órgão competente para que seja inscrita na dívida ativa do Estado, podendo, ainda a Administração proceder a cobrança judicial do valor devido.

13.7. Em caso de pagamento por meio de indenização, deverá ser observado o art. 356 do Decreto Estadual nº 1.525/2022 e demais artigos que achar pertinente ao caso.

14. DOS IMPOSTOS E TAXAS:

14.1. Pagará a LOCATÁRIA, além do aluguel, taxas, faturas e impostos (ex: IPTU), que incidem ou vierem a incidir sobre o imóvel, **pelo sistema de reembolso ao LOCADOR, EXCETO** as faturas de energia elétrica, as quais deveram ter sua titularidade transferida para a DPMT, que efetuará o pagamento em conta agrupada.

14.1.1. Fica o locador responsável pelo pagamento das faturas, incidentes sobre o imóvel, sendo-lhe reembolsado pela locatária juntamente com o pagamento do aluguel.

14.1.2. O Locador não efetuando o pagamento tempestivamente, correrão, exclusivamente por conta dele a correção monetária, multa, juros e demais acréscimos cobrados pelo Poder Público.

14.2. O Locador encaminhará ao fiscal do contrato as faturas e o comprovante de pagamento das mesmas, o qual por sua vez ficará responsável pelo recebimento e

encaminhamento das faturas e comprovantes referente ao imóvel locado, juntamente com o atesto de uso do imóvel à Gerência de Patrimônio Imobiliário e Gestão de Serviços.

14.3. A locatária fará o reembolso das faturas independentemente do nome constante que nelas vier, cabendo ao locador manter atualizadas as informações do proprietário do imóvel junto à Prefeitura.

15. DAS BENFEITORIAS:

15.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pela locatária, ainda que não autorizadas pelo locador, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção.

15.2. As benfeitorias úteis realizadas pela locatária, desde que autorizadas previamente e por escrito pelo locador, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção.

15.3. As benfeitorias voluptuárias efetivadas pela locatária não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pela locatária, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

15.4. A forma de indenização da locatária pelas benfeitorias realizadas poderá ser pactuada através de termo de apostilamento.

15.4.1. Caso não haja previsão específica, a forma de indenização da locatária ocorrerá através de desconto no valor das parcelas mensais do aluguel até o integral ressarcimento da benfeitoria realizada.

16. DAS ALTERAÇÕES:

16.1. Havendo interesse de ambos os contratantes, o presente contrato poderá ser prorrogado por igual período, nos termos da Lei do Inquilinato (Lei Federal nº 8.245/1991) e, no que couber, a Lei Federal nº 14.113/21 e o Decreto Estadual n. 1.525/22, mediante a correção do valor, quando solicitado pelo LOCADOR.

16.2. Este contrato poderá ser alterado nos casos previstos no art. 124, da Lei Federal nº 14.133/21 e art. 278, do Decreto Estadual n. 1.525/22, desde que haja interesse da locatária, com a apresentação das devidas justificativas.

16.3. Compete a ambas as partes, de comum acordo, salvo nas situações tratadas neste instrumento e no contrato, na Lei Federal n.º 14.133/93, no Decreto Estadual n. 1.525/22 e em outras disposições legais pertinentes, realizar, via termo aditivo e apostilamento, as alterações contratuais que julgarem convenientes.

17. DO RECONHECIMENTO DOS DIREITOS DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA:

17.1. Ficam reconhecidos os direitos da Administração Pública, concernente à rescisão do presente contrato, conforme previsto nos artigos 55, IX, c/c 77 e 78 da Lei Federal nº 14.133/2021.

18. DAS PRERROGATIVAS DA DEFENSORIA PÚBLICA:

18.1. O locador (a) reconhece os direitos da Defensoria Pública Estadual concernente a:

18.1.1. rescindi-lo, unilateralmente, nos casos especificados no inciso I do artigo 138 da Lei 14.133/21 e do artigo 304, do Decreto Estadual n. 1.525/22;

18.1.2. aplicar as sanções motivadas pela inexecução, total ou parcial do contrato;

18.1.3. fiscalizar a execução do ajuste.

19. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS:

19.1. Nos termos dos art. 155 a 163, da Lei Federal n.º 14.133/21, bem como dos artigos 366 a 375, fica o LOCADOR, garantida a prévia defesa, sujeito a **advertência e/ou multa**

de 10% (dez por cento) sobre o valor do contrato, por infração de qualquer cláusula contratual, dobrável na reincidência, a critério da Administração.

19.1.1. A multa será aplicada sobre o valor do contrato, corrigido à época da aplicação da penalidade e poderá ser descontada dos pagamentos devidos ao LOCADOR ou, quando for o caso, cobrada judicialmente.

19.1.2. Das decisões proferidas pela Administração cabem:

a) Recurso por escrito, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, nos casos previstos nos artigos. 164 a 168, da Lei Federal n.º 14.133/21 e dos artigos 142 a 147, do Decreto Estadual n. 1.525/22;

b) Representação à Defensoria Pública/MT, no prazo de 05 (cinco) dias úteis a contar da intimação da decisão relacionada com o objeto do contrato, de que não caiba recurso hierárquico.

c) Pedido de reconsideração da Decisão da Defensoria Pública/MT, nos casos de Declaração de idoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, no prazo de 10 (dez) dias úteis, a contar da intimação do ato.

19.1.3. Todas as questões referentes as sanções administrativas não expressas na presente cláusula serão regidas pelo Decreto Estadual n.º 1.525/2022 c/c Lei Federal n.º 14.133/2021.

20. DA VIGÊNCIA CONTRATUAL:

20.1. O prazo de vigência de locação é de **60 (sessenta meses) meses**, contados a partir da data da assinatura do contrato, tendo eficácia legal após a sua publicação no Diário Oficial do Estado, podendo ser prorrogado, nos termos do artigo 6º, da Lei Federal n.º 14.133/2021.

20.2. O prazo de locação e o período de carência deverão obedecer ao disposto na Fase 17 do Proc. n. 2146/2023.

21. DA EXTINÇÃO DO CONTRATO:

21.1. Poderá qualquer das partes rescindirem o presente instrumento, por inadimplência das cláusulas ou descumprimento das condições estabelecidas neste contrato, mediante comunicação prévia, por escrito, no prazo de 30 dias;

21.2. O presente contrato poderá ser rescindido pelos motivos previstos nos art. 137 e 139, todos da Lei Federal n.º 14.133/21 e artigos 299 a 306, do Decreto Estadual n. 1.525/22 e suas alterações;

21.3. A rescisão, por algum dos motivos previstos na Lei Federal n.º 14.133/21 e no Decreto Estadual n. 1.525/22 e suas alterações, não dará ao LOCADOR direito a indenização a qualquer título, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial.

22. DA GESTÃO E DA FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO:

22.1. A gestão do contrato será realizada pela área técnica responsável pela execução contratual, em conjunto com a Gerência de Contratos da Instituição.

22.1.1. Serão observadas pelos gestores as atribuições elencadas no art. 14 do Decreto Estadual n.º 1.525/2022.

22.1.2. O gestor do contrato deverá ainda se atentar ao modelo de gestão contratual, anexo a este instrumento.

22.2. A fiscalização do Contrato será realizada por um servidor da área técnica

responsável pela fiscalização contratual, em conjunto com o gestor do contrato.

22.2.1. O fiscal do contrato deverá se atentar a todas as atribuições a ele estabelecidas por meio do art. 15 do Decreto Estadual nº 1.525/2022.

22.2.2. O fiscal do contrato deverá ainda se atentar ao modelo de execução contratual, anexo a este instrumento.

22.3. Os gestores e fiscais de contrato devem ser previamente designados, por portaria geral ou específica, e cientificados pessoalmente, preferencialmente por meio eletrônico.

22.4. Fazem parte deste instrumento os modelos de execução do objeto e o modelo de gestão de contrato.

23. DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL:

23.1. Findo o prazo da locação, a LOCATÁRIA obriga-se a entregar o imóvel em perfeito estado de conservação, independentemente de qualquer notificação.

24. DO DIREITO DE PREFERÊNCIA:

24.1. Caso o locador manifeste a vontade de vender o imóvel objeto do presente contrato, deverá propor por escrito à locatária com igualdade de condições ao terceiro pretendente. A locatária se obrigará a emitir a resposta no prazo de 30 (trinta) dias.

24.2. Se a locatária não manifestar interesse pelo imóvel no prazo estipulado na cláusula anterior, ocorrerá a decadência deste direito, legitimando, assim, o locador que proceda a venda à terceiro interessado.

24.3. No caso de alienação do imóvel no curso da locação, deverá o locador fazer inserir no instrumento de transmissão, cláusula expressa que obriga o adquirente a respeitar e cumprir todas as condições do contrato, se a locatária não exercer seu direito de preferência.

25. DA ANTICORRUPÇÃO:

25.1. Para a execução deste, nenhuma das partes poderá oferecer, dar ou se comprometer a dar a quem quer que seja, ou aceitar ou se comprometer a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por intermédio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou benefícios de qualquer espécie, seja de forma direta ou indireta quanto ao objeto deste contrato, ou de outra forma a ele não relacionada, o que deve ser observado, ainda, pelos prepostos e colaboradores.

26. DOS RESULTADOS PRETENDIDOS:

26.1. Com a nova locação pretende-se que o Núcleo seja instalado em um local amplo, de fácil acesso, onde os atendimentos sejam realizados com conforto e privacidade. Pretende-se também que o novo imóvel seja acessível, onde todos os espaços e mobiliários possam ser alcançados, acionados, utilizados e vivenciados por qualquer pessoa.

27. DA PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS

27.1. Em virtude da vigência da Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (Lei nº 13.709/2018 – LGPD”), que dispõe sobre o tratamento de dados pessoais, inclusive nos meios digitais, fica estabelecido que:

27.1.1. O Locador (a) obriga-se a atuar em conformidade com a legislação vigente sobre Proteção de Dados Pessoais, em especial a Lei nº 13.709/2018 - Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), bem como com as determinações de órgãos reguladores e fiscalizadores da matéria, sob pena de responsabilização administrativa, civil e criminal.

27.1.2. O contrato não transfere a propriedade de quaisquer dados da Defensoria Pública do Estado de Mato Grosso ou dos clientes deste para o Locador (a).

27.1.3. O Locador (a) tratará os dados pessoais a que tiver acesso em virtude do contrato apenas para a execução e na medida do necessário para atender as finalidades do objeto locado.

27.1.4. A Defensoria Pública do Estado de Mato Grosso não autoriza o Locador (a) a usar, compartilhar ou comercializar quaisquer eventuais elementos de dados, que se originem ou sejam criados a partir do tratamento de dados pessoais objeto do Contrato.

27.1.5. O Locador (a) não poderá, sem autorização e/ou instruções prévias da Defensoria Pública do Estado de Mato Grosso, transferir ou, de qualquer outra forma, compartilhar e/ou garantir acesso aos Dados Pessoais ou a quaisquer outras informações a terceiros.

27.1.6. O Locador (a) deverá manter sigilo das operações de tratamento de dados pessoais que realizar em razão do contrato, bem como implementar medidas técnicas e administrativas necessárias para proteger os dados contra a destruição, acidental ou ilícita, a perda, a alteração, a comunicação ou difusão ou o acesso não autorizado, além de garantir que o ambiente (físico ou lógico) utilizado por ela para o tratamento de dados pessoais seja estruturado de forma a atender aos requisitos de segurança, padrões de boas práticas de governança e princípios gerais previstos na legislação e nas demais normas regulamentares aplicáveis.

27.1.7. As obrigações de sigilo e processamento dos dados pessoais impostos ao Locador (a) se estendem a seus prepostos e subcontratados (se autorizado em contrato), garantindo que o acesso aos dados pessoais somente seja concedido às pessoas designadas para executar as atividades descritas no Contrato e que estejam sob obrigação de confidencialidade com relação aos dados pessoais tratados.

27.1.8. O Locador (a) deverá realizar as atividades de tratamento de dados pessoais decorrentes do contrato segundo as instruções lícitas e documentadas fornecidas pela Defensoria Pública do Estado de Mato Grosso; conforme a política de privacidade e demais normas internas da Defensoria Pública Estadual; bem como da legislação pertinente à proteção de dados pessoais, sob pena de arcar com as perdas e danos que eventualmente causar à Defensoria Pública do Estado de Mato Grosso e a terceiros, sem prejuízo das demais sanções aplicáveis.

27.1.9. O Locador (a) responderá administrativa e judicialmente, sem prejuízo de eventual reparo a dano patrimonial, moral, individual ou coletivo, que causar a terceiros, em razão do exercício de atividade de tratamento de dados pessoais decorrentes do contrato, por violação à legislação de proteção de dados pessoais e às instruções lícitas da Defensoria Pública do Estado de Mato Grosso, bem como por violação da segurança, nos termos do Parágrafo único do Artigo 44 da LGPD.

27.1.10. O Locador (a) fica obrigada a garantir a segurança da informação prevista na LGPD, nas normas regulamentares pertinentes e no instrumento contratual, em relação aos dados pessoais, mesmo após o seu término.

27.1.11. O Locador (a) deverá notificar a Defensoria Pública do Estado de Mato Grosso, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, sobre exposições ou ameaças em relação à conformidade com a proteção de dados, bem como sobre reclamações e solicitações dos titulares de Dados Pessoais bem como intimações e notificações judiciais ou de outras autoridades públicas, que venha a receber em razão do contrato.

27.1.12. O Locador (a) se compromete a cooperar e a fornecer à Defensoria Pública do Estado de Mato Grosso, no prazo estabelecido, todas as informações relacionadas ao tratamento de dados pessoais que estiverem sob sua custódia em razão do contrato e que sejam necessárias para responder às solicitações ou reclamações feitas com fundamento na Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais.

27.1.13. O Locador (a) deverá notificar a Defensoria Pública do Estado de Mato Grosso, por escrito e imediatamente após tomar ciência do fato, sobre a ocorrência de incidente de segurança envolvendo dados pessoais tratados em razão do contrato. Essa notificação deverá conter, no mínimo:

- a) data e hora provável do incidente;
- b) data e hora da ciência pelo Locador (a);
- c) relação dos tipos de dados afetados pelo incidente;
- d) número de titulares afetados e demais informações sobre os titulares envolvidos;
- e) indicação de medidas que estiverem sendo tomadas para reparar o dano e evitar novos incidentes;
- f) os riscos relacionados ao incidente;
- g) dados de contato do Encarregado de Proteção de Dados ou outra pessoa junto à qual seja possível obter mais informações sobre o ocorrido;
- h) os motivos da demora, no caso de a comunicação não ter sido imediata.

27.1.14. A Defensoria Pública do Estado de Mato Grosso terá o direito de acompanhar, monitorar, auditar e fiscalizar a conformidade do Locador (a) com as obrigações de Proteção de Dados Pessoais, sem que isso implique em qualquer diminuição da responsabilidade que o Locador (a) possui perante a LGPD e o Contrato.

27.1.15. O Locador (a) arcará com todos os custos, incluindo indenizações e penalidades aplicadas à Defensoria Pública do Estado de Mato Grosso por eventuais danos que esta venha a sofrer em decorrência do uso indevido dos dados pessoais por parte do Locador (a), sempre que ficar comprovado que houve falha de segurança (técnica e administrativa), descumprimento das regras da lei geral de proteção de dados citadas no contrato e das orientações do Defensoria Pública do Estado de Mato Grosso, sem prejuízo da aplicação das penalidades do contrato.

27.1.16. O Locador (a) declara que, caso utilize sistema próprio para armazenamento dos dados fornecidos pela Defensoria Pública do Estado de Mato Grosso para execução dos serviços:

- a) adotará procedimentos e controles, abrangendo, no mínimo, a autenticação, a criptografia, a detecção de intrusão e a prevenção de vazamento de informações e dados recebidos da Defensoria Pública do Estado de Mato Grosso para execução do objeto do Contrato;
- b) realizará testes e varreduras para detecção de vulnerabilidade, mantendo seus sistemas eletrônicos livres de programas maliciosos;
- c) efetuará a gestão de acessos aos seus sistemas eletrônicos pelos seus prepostos, de forma efetiva, assegurando o cumprimento das obrigações do Contrato e da legislação reguladora;
- d) manterá o registro das operações de tratamento de dados pessoais que realizarem;
- e) seguirá os padrões de segurança técnica e procedimentos de segurança das informações testadas e validadas e referendados pelo Defensoria Pública do Estado de Mato Grosso por meio do contrato ou em suas Políticas de Governança, de Segurança da Informação e de Privacidade.

28. DOS CASOS OMISSOS:

28.1. Os casos omissos deverão ser dirimidos de acordo com a Lei Federal nº 8.245/91 e alterações, Lei Federal nº 14.133/21 e do Decreto Estadual n. 1.525/22.

29. DO FORO:

18.1. As partes elegem o Foro da Comarca de Cuiabá como o competente para dirimir eventuais pendências acerca deste contrato, na forma do disposto na Lei Federal nº 14.133/2021 c/c Decreto Estadual nº 1.525/2022.

Cuiabá/MT, 18 de setembro de 2023.

Rafael Robson Andrade do Carmo Janones
Assessor Jurídico - Gerência de Licitações
Coordenadoria de Aquisições e Contratos

De acordo:

Edvan Oládio Neves da Silva
Coordenador de Infraestrutura Física

ANEXO I – MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

O presente anexo tem o condão de atender à exigência legal constante do inciso V, art. 42 do Decreto Estadual nº 1.525/2022, para o fim de definir como o contrato deverá produzir os resultados pretendidos, desde o início até o encerramento.

INFORMAÇÕES PRIMÁRIAS SOBRE A LOCAÇÃO

1. Nome do Locador:

2. Nº Contrato OU NAD:

3. Valor da inicial da locação:

4. Descrição do objeto:

INFORMAÇÕES SECUNDÁRIAS SOBRE A LOCAÇÃO

1. Data do início da locação:

2. Vigência da Locação:

3. Data do recebimento do imóvel:

4. Data da realização da vistoria:

5. Nº do termo aditivo (se for o caso):

6. Valor atualizado (se for o caso):

7. Data da devolução do imóvel (se for o caso):

8. Outras informações que achar pertinente:

INFORMAÇÕES ACERCA DA EXECUÇÃO/FISCALIZAÇÃO DA LOCAÇÃO

1. A locação está a contento?

2. A necessidade de melhorias?

3. Consta no processo escritura do imóvel?

3. O envio do recibo de aluguel está de acordo com o contrato?

4. O recibo está sendo enviado no prazo certo?

5. As faturas de água e impostos estão sendo pagos pelo locador?

6. Outros questionamentos se acharem pertinente

CONCLUSÃO ACERCA DA EXECUÇÃO DA LOCAÇÃO:

*A fiscalização será realizada com base na Seção IV - Das atribuições dos gestores e fiscais de contratos do Decreto Estadual nº 1.525/2022.

* O presente anexo trata-se de um modelo padrão podendo sofrer alterações, conforme a natureza do objeto, a ser registrado pelo gestor/fiscal do contrato.

Cuiabá, de de 2023.

Assinatura (Nome, Cargo e Setor)

ANEXO II – LEVANTAMENTO DE MERCADO

AMOSTRA 01

1. Características do imóvel:

Tipo: Imóvel comercial

Endereço: Avenida Brasil, 2018, W, Centro, Tangará da Serra, Mato Grosso

Área: 450,00 m²

Valor de locação: R\$ 8.500,00 (oito mil e quinhentos reais)

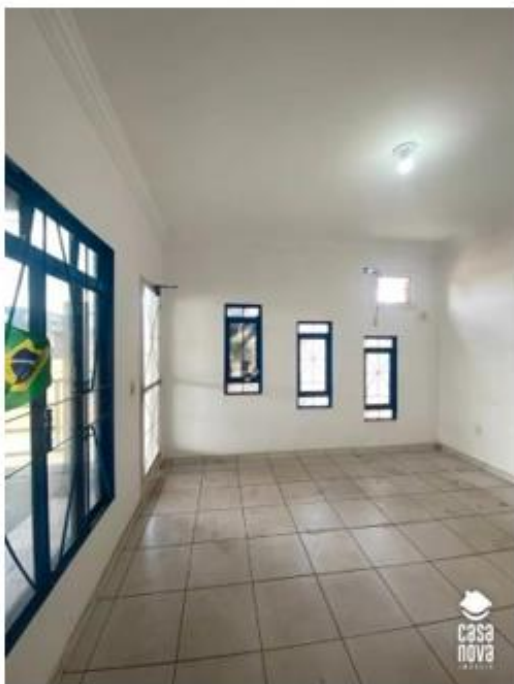
Estacionamento: Não possui vaga de estacionamento

Contato: Casa Nova Imóveis

Telefone: (65) 3325-1310

Imagens do imóvel:





AMOSTRA 02

1. Características do imóvel:

Tipo: Imóvel comercial

Endereço: Rua 110, Tarumã, Tangará da Serra, Mato Grosso.

Área: 30 m²

Valor de locação: R\$1.300,00 (mil e trezentos reais)

Estacionamento: Não possui área para estacionamento

Contato: Casa Nova Imóveis

Telefone: (65) 3325-1310

Imagens do imóvel:





AMOSTRA 03

1. Características do imóvel:

Tipo: Imóvel Comercial

Endereço: Rua dos Arecas esquina com a Avenida Zelino Lorenzetti, Parque do Bosque, Tangará da Serra, Mato Grosso.

Área: 189,00 m²

Valor de locação: R\$ 5.000,00 (cinco mil reais)

Estacionamento: Não possui área para estacionamento

Contato: Casa Nova Imóveis

Telefone: (65) 3325-1310

Imagens do imóvel:





AMOSTRA 04

1. Características do imóvel:

Tipo: Imóvel comercial

Endereço: Avenida Tancredo de Almeida Neves, 1873, Jardim Olímpico, Tangará da Serra – MT.

Área: .018,00 m²

Valor de locação: R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais)

Estacionamento: Possui vaga de estacionamento

Contato: Casa Nova Imóveis

Telefone: (65) 3325-1310

Imagens do imóvel:





AMOSTRA 05

1. Características do imóvel:

Tipo: Imóvel Comercial

Endereço: Rua Antonio Hortolani, 138, W, Centro, Tangará da Serra, Mato Grosso.

Área: 120 m²

Valor de locação: R\$ 3.300,00 (três mil e trezentos reais)

Estacionamento: Não possui área para estacionamento

Contato: Casa Nova Imóveis

Telefone: (65) 3325-1310

Imagens do imóvel:





AMOSTRA 06

1. Características do imóvel:

Tipo: Imóvel Comercial

Endereço: Avenida Ismael José do Nascimento, 1245, setor W Jardim Tangará I, Tangará da Serra - MT

Área: 750,00 m²

Valor de locação: R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais)

Estacionamento: Possui área para estacionamento

Contato: Welinton

Telefone: (65) 9977-3450

Imagens do imóvel:





**ANEXO III - RELATÓRIO TÉCNICO OPINATIVO DE LOCAÇÃO DE Nº
003/2023**

**RELATÓRIO TÉCNICO OPINATIVO DE VALOR DE LOCAÇÃO Nº 003/2023.
IMÓVEL: AV. TANCREDO DE ALMEIDA NEVES, Nº 1873, JARDIM OLÍMPICO,
TANGARÁ DA SERRA-MT.**

O presente relatório tem como finalidade avaliar o valor de locação do imóvel localizado na Avenida Tancredo de Almeida Neves, número 1873, Jardim Olímpico, Tangará da Serra/MT. Não houve vistoria técnica presencial no imóvel.

Considerando que não foi possível obedecer a todos os requisitos da Norma ABNT-NBR 14.653-2/2014, sobre avaliação de imóveis urbanos, para enquadrar este trabalho como laudo de avaliação, o presente relatório trata-se apenas de relatório técnico opinativo.

1. Localização:

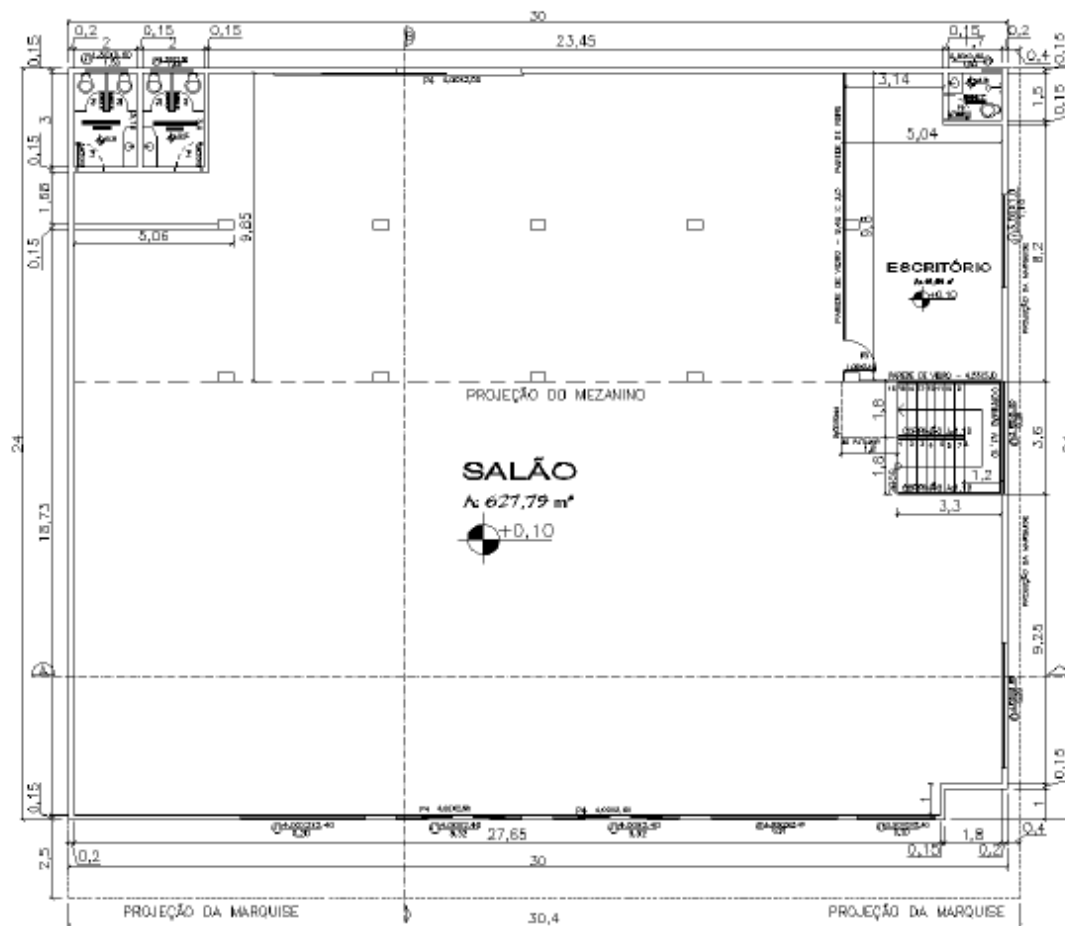
O imóvel em questão possui ótima localização e infraestrutura básica, com abastecimento de água e energia elétrica. O imóvel localiza-se no Jardim Olímpico, a quatro quadras da Fórum da cidade, perto de importantes vias do município, o que facilita o acesso ao Núcleo pelos assistidos.



Figura 1 - Localização do Imóvel / Fonte: Google Maps.

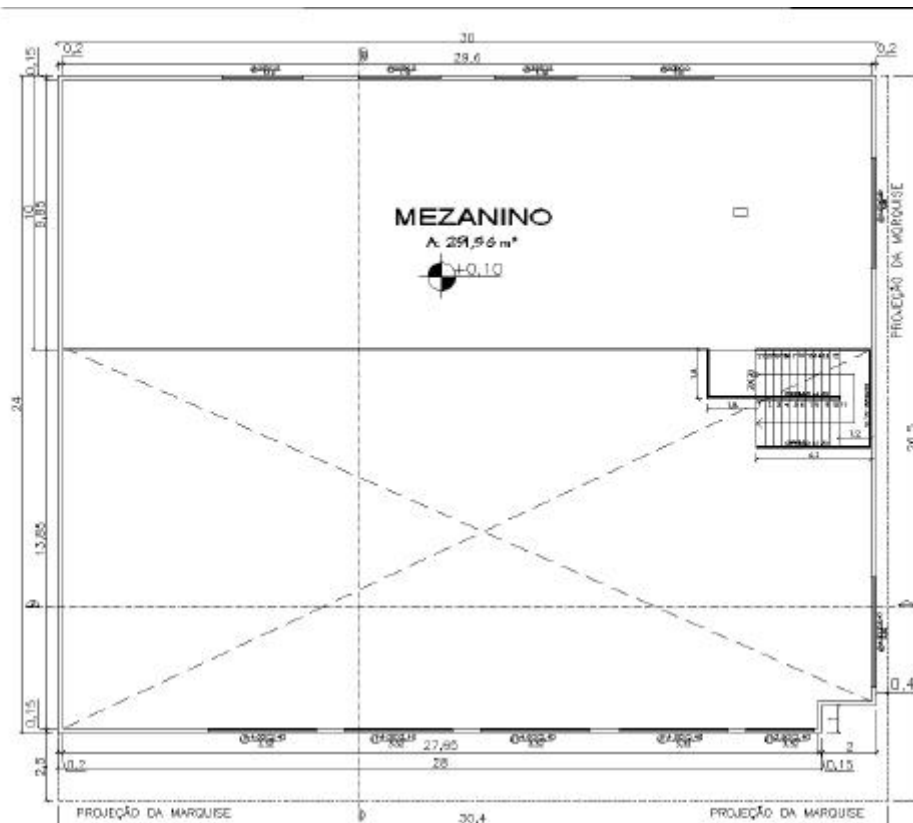
2. Características do imóvel:

Trata-se de um imóvel comercial com mezanino, ainda em fase de construção, contendo no térreo 01(um) grande salão, 02(dois) banheiros sendo um masculino e outro feminino, 01(um) escritório com 01(um) banheiro dentro e um mezanino. O imóvel possui estacionamento e possui aproximadamente 1.018,00 m² de área construída. Segue abaixo as plantas, bem como imagens do imóvel:



PLANTA BAIXA - TÉRREO

Figura 2 - Planta Baixa do Imóvel / Fonte: CIF



PLANTA BAIXA - MEZANINO

Figura 3 - Planta Baixa do Imóvel / Fonte: CIF



Figura 4 - Banheiro / Fonte: CIF



Figura 5 - Mezanino / Fonte: CIF

2.2 Vantagens do imóvel:

O imóvel possui algumas características vantajosas a esta Instituição, quais sejam:

a) Boa localização:

O imóvel em questão possui uma boa localização, possibilitando aos assistidos um fácil acesso ao Núcleo, bem como permitindo aos Defensores Públicos um curto deslocamento Núcleo-Fórum-Núcleo.

b) Imóvel novo:

O imóvel é novo, ainda está em construção e a Defensoria Pública será a primeira locatária.

c) Adequações:

O espaço não possui acessibilidade, pois não possui banheiro adaptado e nem circulação vertical adequada (rampa, elevador, plataforma elevatória), no entanto, em diligências com a Golin Imobiliária, que está fazendo a intermediação da locação junto ao proprietário, foi relatada a possibilidade da realização das seguintes adequações pelo proprietário do imóvel:

- Construção de dois banheiros para os servidores;
- Construção de três banheiros para os assistidos (sendo um para Pessoas com Deficiência);
- Alteração da porta de acesso aos fundos;
- Instalação da plataforma PCD;
- Deixar pontos de água e esgoto para a copa e DML;
- Adaptar a rede elétrica do imóvel para a demanda a ser utilizada;
- Rebaixar o forro do salão principal.

d) Tamanho do imóvel:

Devido ao mercado imobiliário do município, é difícil encontrar imóveis grandes, que atendam a demanda atual da Defensoria Pública, no entanto, o presente imóvel possui uma área satisfatória, que após algumas adaptações, atenderá completamente esta Instituição. Segue abaixo o layout proposto para o imóvel.





2.3 Desvantagens do imóvel:

a) Custo das outras adequações:

A única desvantagem encontrada no imóvel, é o custo das outras adequações que serão necessárias para adaptar o imóvel ao layout demonstrado acima. Estas adequações deverão ser realizadas pela Defensoria Pública.

Serão necessários os seguintes serviços, entre outros:

- Instalação das divisórias em gesso acartonado (incluindo emassamento e pintura);
- Instalação de portas e visores;
- Instalação de rede lógica e elétrica;
- Instalação para ares condicionados (elétrica, pré-instalação e drenos);
- Adequação da fachada.

3. Valor do aluguel do imóvel:

O valor da locação do imóvel em questão é de **R\$ 35.000,00** (trinta e cinco mil reais) mensais.

4. Metodologia utilizada:

Neste parecer técnico opinativo, foi utilizado parte do Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, da Norma ABNT-NBR 14.653-2/2014. Desta maneira, foi realizada uma pesquisa de dados do mercado de imóveis, com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível. A Norma ABNT-NBR 14.653-2/2014 relata o seguinte sobre a pesquisa de mercado:

"O levantamento de dados tem como objetivo a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado no qual o imóvel avaliando esteja inserido e constitui a base do processo avaliatório. Nesta etapa o engenheiro de avaliações investiga o mercado, coleta dados e informações confiáveis preferentemente a respeito de negociações realizadas e ofertas, contemporâneas à data de referência da avaliação, com suas principais características econômicas, físicas e de localização".

Desta maneira, as amostras foram coletadas através de sites de imobiliárias na cidade de Tangará da Serra/MT. Foram obtidas 05 (cinco) amostras, as quais estão anexas a este relatório.

É importante registrar a dificuldade de encontrar imóveis grandes no município para locação.

Depois da pesquisa concluída, foi calculado o valor de locação por metro quadrado de cada imóvel e foi realizada a média do valor de locação por metro quadrado. Após a obtenção do valor de locação por metro quadrado, o resultado foi multiplicado pela área do imóvel avaliando para se obter o valor médio de aluguel do imóvel avaliado.

AMOSTRAS DE IMÓVEIS EM TANGARÁ DA SERRA – MT				
Nº	Endereço do imóvel	Área construída	Valor de locação	Valor de locação/ m²
		(m²)	(R\$)	(R\$)
01	Avenida Tancredo de Almeida Neves, 1873, Jardim Olímpico, Tangará da Serra – MT.	1.018,00	R\$ 35.000,00	R\$ 34,38
02	Avenida Brasil, 2018, W, Centro, Tangará da Serra, Mato Grosso.	450,00	R\$ 8.500,00	R\$ 18,88
03	Rua 110, Tarumã, Tangará da Serra, Mato Grosso.	30,00	R\$ 1.300,00	R\$ 43,33
04	Rua dos Arecas, esquina com a Avenida Zelino Lorenzetti, Parque do Bosque, Tangará da Serra, Mato Grosso.	189,00	R\$ 5.000,00	R\$ 26,45
05	Rua Antonio Hortolani, 138, W, Centro, Tangará da Serra, Mato Grosso.	120,00	R\$ 3.300,00	R\$ 27,50
06	Avenida Ismael José do Nascimento, 1245, setor W Jardim Tangará I, Tangará da Serra - MT, 78300-000	750,00	R\$ 25.000,00	R\$ 33,33
MÉDIA DO VALOR DE LOCAÇÃO DOS IMÓVEIS				R\$ 30,64
OBS.: 1. Os imóveis possuem características, tamanhos e localização diferentes, por este motivo, existe a variação de valores.				

Tabela 1 - Média de preço de locação

Portanto, foi encontrada a média do valor de locação por metro quadrado do imóvel no valor de R\$ 30,64 (trinta reais e sessenta e quatro centavos).

5. Dificuldade na obtenção de amostras:

Registra-se que a busca por imóveis para locação na cidade de Tangará da Serra é estritamente restrita, fator este que agrava ainda mais a possibilidade de encontrar bons imóveis para a instalação desta Instituição.



6. Conclusão:

Após a obtenção da média do valor de locação por metro quadrado dos imóveis, no valor de valor de R\$ R\$ 30,64 (trinta reais e sessenta e quatro centavos) foi multiplicado o valor pela área a ser locada, qual seja 1018 m².

Desta maneira, o valor médio de locação do imóvel (seguindo os valores de mercado) é no valor mensal de **R\$ 31.191,52** (trinta e um mil cento e noventa e um reais e cinquenta e dois centavos).

Considerando que o valor cobrado pela locação do imóvel é de **R\$ 35.000,00** (trinta e cinco mil reais) mensalmente, conclui-se que o valor solicitado pelo proprietário do imóvel a título de aluguel está um pouco acima do valor de mercado.

Cuiabá/MT, 26 de abril de 2023.

EDVAN OLADIO
NEVES DA
SILVA:694446091
20
Assinado de forma digital
por EDVAN OLADIO NEVES
DA SILVA:69444609120
Dados: 2023.04.26
15:09:07 -04'00'
Edvan Oládio Neves da Silva
Coordenador de Infraestrutura Física

GUSTAVO RUVIERI DE
AMORIM:03307285122
Assinado de forma digital por
GUSTAVO RUVIERI DE
AMORIM:03307285122
Dados: 2023.04.26 15:06:18 -04'00'
Gustavo Ruvieri de Amorim
Assessor Técnico