

DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Processo nº 06410002.001478/2024-77

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

- 1.1. Este documento apresenta o estudo técnico preliminar que serve, essencialmente, para assegurar a viabilidade técnica da contratação e embasar o Termo de Referência, conforme previsto na Lei nº 14.133/2021, art. 6º, inciso XX.
- 1.2. O objeto deste estudo é avaliar a possibilidade de locação de imóvel para abrigar o Núcleo Criminal de Natal e o Núcleo Especializado de Acompanhamento Processual Cível de Natal, atualmente distribuídos nos Núcleos Sedes de Natal - Unidade II e III.
- 1.3. Conforme Art. 89. da Lei nº 14.133/2021, serão aplicados supletivamente aos contratos administrativos os princípios da teoria geral dos contratos e as disposições de direito privado. Nos termos do artigo 95, o instrumento de contrato é obrigatório aplicando-se no que couber o disposto no art. 92.
- 1.4. Destacam-se ainda a Lei 8.245/1991, a qual dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes, e o Código Civil (Lei 10.406/2002), em seus artigos 565 a 578, que dispõe acerca da locação de bens.
- 1.5. Assim, a contratação em tela será regulada majoritariamente pela Lei nº 8.245/91, resguardando-se a incidência das normas da Lei nº 14.133/2021, que se mostrarem compatíveis com o regime de direito privado.

2. NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO, CONSIDERANDO O PROBLEMA A SER RESOLVIDO (ART. 18, §1º, INCISO I, DA LEI FEDERAL N. 14.133/2021):

- 2.1. A teor do art. 134 c/c art. 5º, inciso LXXIV, da Constituição Federal de 1988, a garantia fundamental da assistência jurídica integral e gratuita instrumentaliza-se por meio das Defensorias Públicas, tendo o legislador constituinte adotado expressamente o modelo denominado "salaried staff model", no qual é criado um organismo estatal destinado à prestação direta dos serviços jurídicoassistenciais, com profissionais concursados, titulares de cargos públicos efetivos e remunerados de maneira fixa diretamente pelo Estado, sob regime de dedicação exclusiva (art. 134, § 1º, da CRFB).
- 2.2. Atenta à necessidade de efetivar o referido modelo de assistência jurídica previsto constitucionalmente, a Lei Complementar Estadual n. 251, de 7 de julho de 2003, criou a Defensoria Pública do Estado do Rio Grande do Norte, estabelecendo-a como "instituição permanente, função essencial à justiça, incumbindo-lhe a orientação jurídica e assistência judicial e extrajudicial integral e gratuita aos necessitados, em qualquer juízo ou instância", nos moldes do art. 1º da mencionada legislação estadual.
- 2.3. Desde então, verifica-se um constante processo de consolidação, expansão e contínua estruturação da DPE/RN, ensejando, como consectário lógico, a necessidade de contratações de espaços físicos adequados para execução da atividade-fim da Instituição.
- 2.4. Com isso, o presente estudo tem como finalidade embasar a contratação de locação de imóvel não residencial para abrigar o Núcleo Criminal de Natal e o Núcleo Especializado de Acompanhamento Processual Cível de Natal.
- 2.5. A atuação do Núcleo Criminal de Natal está regulamentada na Resolução de nº 275/2021-CSDP, 1º de outubro de 2021, e se dá através de 19 (dezenove) órgãos de atuação, além de servidores, estagiários, residentes e colaboradores.
- 2.6. A atuação do Núcleo Especializado de Acompanhamento Processual Cível de Natal está regulamentado na Resolução de nº 217/2020 - CSDP, de 07 de agosto de 2020, e se dá através dos Defensores Públicos lotados nas Defensorias Públicas com atribuições perante as Varas Cíveis especializadas ou não, de Família e Sucessões e da Infância e Juventude da Comarca de Natal, excetuados os Defensores que integram o Núcleo de Gestão de Primeiro Atendimento de Natal.
- 2.7. A quantidade de atendimentos diários é de aproximadamente 100 assistidos.
- 2.8. O número de funcionários efetivos dos referidos Núcleos, atualmente, é de 132 pessoas distribuídas nas seguintes funções: 32 defensores públicos, 4 assistentes sociais, 2 assistentes defensoriais, 12 servidores administrativos, 32 estagiários, 32 residentes, 1 estagiário de TI, 10 estagiários de serviço social e psicologia, 3 recepcionistas, 2 seguranças e 2 ASG.
- 2.9. Atualmente, o Núcleo Criminal de Natal e o Núcleo Especializado de Acompanhamento Processual Cível de Natal funcionam em dois imóveis locados, distribuídos da seguinte forma:
 - 2.9.1. Unidade II - 1ª Defensoria da Infância e Juventude, 4ª Defensoria Cível, 5ª Defensoria Cível, 6ª Defensoria Cível, 7ª Defensoria Cível, 8ª Defensoria Cível e 9ª Defensoria Cível. Além disso, tem-se as seguintes defensorias criminais: 3ª Defensoria Criminal, 4ª Defensoria Criminal, 5ª Defensoria Criminal, 6ª Defensoria Criminal, 15ª Defensoria Criminal e 16ª Defensoria Criminal, localizados na Rua Dr. Lauro Pinto, 371, Lagoa Nova, Natal/RN.
 - 2.9.2. Unidade III - 11ª Defensoria Cível, 12ª Defensoria Cível, 13ª Defensoria Cível, 14ª Defensoria Cível, 15ª Defensoria Cível e 16ª Defensoria Cível. Além disso, tem-se as seguintes defensorias criminais: 8ª Defensoria Criminal, 9ª Defensoria Criminal, 10ª Defensoria Criminal, 11ª Defensoria Criminal, 12ª Defensoria Criminal, 13ª Defensoria Criminal, 14ª Defensoria Criminal e 17ª Defensoria Criminal, localizados na Av. Norton Chaves, 2254, Lagoa Nova, Natal/RN.
- 2.10. Além disso, tem-se a 1ª Defensoria Criminal e 2ª Defensoria Criminal, que compõem o Tribunal de Juri, e a 7ª Defensoria Criminal, 18ª Defensoria Criminal e a 19ª Defensoria Criminal, que compõem o Núcleo de Execução Penal, sendo estas lotadas no Fórum Miguel Seabra Fagundes.

2.11. Considerando que, atualmente, os órgãos de atuação encontram-se distribuídos em dois imóveis, onde em cada um estão instaladas defensorias cíveis e criminais. Considerando ainda que unir as defensorias que atuam na mesma temática em um só imóvel, permite maior integração institucional e, principalmente, concentração dos serviços, facilitando o fluxo dos assistidos, evitando mais deslocamentos às pessoas assistidas pela DPE.

2.12. Tem-se ainda que a instalação do Núcleo Criminal de Natal e o Núcleo Especializado de Acompanhamento Processual Cível de Natal em um só imóvel, possibilita a redução de área construída necessária, uma vez que alguns espaços poderão ser compartilhados, reduzindo ainda os gastos com segurança, ASG, materiais de limpeza, energia elétrica, entre outros.

2.13. Diante do exposto, verifica-se que a celebração de um contrato de locação de outro imóvel que possibilite a reorganização das Unidades II e III, relocando os órgãos de atuação com mesma temática numa sequência física de espaço, se afigura como solução capaz de sanar a problemática apresentada.

3. DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL (ART. 18, §1º, INCISO II, DA LEI FEDERAL N. 14.133/2021):

3.1. Justifica-se a ausência de demonstração da contratação junto ao Plano Anual de Contratação - PAC, haja vista que o referido instrumento se encontra em fase de elaboração na Coordenadoria de Administração Geral.

4. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO (ART. 18, §1º, INCISO III, DA LEI FEDERAL N. 14.133/2021):

4.1. Tendo em vista a natureza do serviço contratado, o presente estudo considerou a necessidade da contratação e a legislação vigente sobre o tema.

4.2. A descrição dos requisitos mínimos da contratação deverá constar no Termo de Referência/Projeto Básico e deverá abarcar, pelo menos, o compilado no quadro abaixo:

QUADRO DE ÁREAS PARA AMBIENTES				
SETORES / AMBIENTES	Dimensões aproximadas do Ambiente (M)	Área útil estimada por ambiente (M ²)	Quantidade	Especificações para o ambiente
SETOR ATENDIMENTO AO PÚBLICO				
ÁREA DE RECEPÇÃO/ESPERA PÚBLICO	-	150	1	- Capacidade para, no mínimo, 100 (cem) pessoas sentadas em cadeiras/longarinas no mesmo horário. Previsão de individualização de espera entre público cível e criminal; - Previsão de área para, no mínimo, 03 (três) estações de trabalho (recepção de entrada); - Previsão de espaço para instalação de bebedouro; - Área para detector de metais em acesso.
ÁREA DE GUICHÊS DE ATENDIMENTO	1,40 x 5,00	7	25	- Cada guichê com espaço para 01 cadeira para atendente e 02 (duas) cadeiras para assistidos; - A área de guichês, preferencialmente, deverá estar com parede ou divisória de vedação, com visor de vidro transparente, em relação à área de espera, conferindo maior isolamento acústico aos atendentes e privacidade aos assistidos, mas sem comprometer a visibilidade.
SALA DE CONCILIAÇÃO	3,00 x 3,00	9	2	- Espaço para, no mínimo, 01 mesa redonda e cadeiras.
SALA DE INFORMÁTICA (T.I.)	3 (largura mínima estimada)	16	1	- Capacidade para 02 (duas) estações de trabalho e mobiliário; - Previsão de locação de 2 hacks de cabeamento estruturado. - Previsão de instalação de 2 pontos de ar condicionado
SALA DE APOIO À AMAMENTAÇÃO	2,50 x 3,00	7,5	1	- Espaço para, no mínimo, 01 bancada e poltrona.
ESPAÇO PARA BRINQUEDOTECA	2,50 x 3,00	7,5	1	- Espaço aberto, em ambiente espera, visando implantação de tatame, cadeiras infantis e livros.
SANITÁRIOS ACESSÍVEIS AO PÚBLICO	1,5 (largura mínima)	3	2	- Instalação de lavatório e sanitário; instalação das barras de apoio conforme legislação vigente; atendimento a todos os requisitos das normas de acessibilidade.
SANITÁRIOS COMUNS	1,2 (largura mínima)	2,4	2	Instalação de, no mínimo, 01 lavatório e 01 sanitário.
SETOR ADMINISTRATIVO E NÚCLEOS				
ASSESSORIA DEFENSORIAL (NÚCLEO CÍVEL)	3,50 x 6,00	21	1	- Espaço para, no mínimo, 04 conjuntos de mesa e cadeira para atendente e 02 cadeiras para assistidos.
NÚCLEO DE INFÂNCIA E JUVENTUDE (NÚCLEO CÍVEL)	3,00 x 5,50	16,5	1	- Espaço para, no mínimo, 03 conjuntos de mesa e cadeira para atendente e 02 cadeiras para assistidos.
SALA DE ATENDIMENTO CRIMINAL (NÚCLEO CRIMINAL)	3,00 x 4,50	13,5	1	- Espaço para, no mínimo, 02 conjuntos de mesa e cadeira para atendente e 02 cadeiras para assistidos.
NÚCLEO DE EXECUÇÃO PENAL - TRIAGEM (NÚCLEO CRIMINAL)	3,00 x 5,50	16,5	1	- Espaço para, no mínimo, 03 conjuntos de mesa e cadeira para atendente e 02 cadeiras para assistidos.
ASSESSORIA DEFENSORIAL (NÚCLEO CRIMINAL)	3,00 x 7,00	21	1	- Espaço para, no mínimo, 04 conjuntos de mesa e cadeira para atendente e 02 cadeiras para assistidos.
NÚCLEO DE APOIO À VÍTIMA (NÚCLEO CRIMINAL)	5,00 x 6,00	30	1	- Espaço para, no mínimo, 06 conjuntos de mesa e cadeira para atendente e 02 cadeiras para assistidos.
AUDITÓRIO	-	80	1	- Espaço para, no mínimo, 50 assentos e mesa para conferencista.
SETOR GABINETES DOS DEFENSORES PÚBLICOS - NÚCLEO CÍVEL				
GABINETE DE DEFENSORIA PÚBLICA	3,00 x 3,00	9	15	- Ambiente de atendimento do defensor ao(s) assistido(s); Cada gabinete terá sua antessala (estagiários/residentes) pela qual ocorrerá o acesso ao gabinete.
ANTESSALA DE GABINETE	3,00 x 3,00			- Espaço para, no mínimo, 02 estações de trabalho para estagiários/residentes;

PARA ESTAGIÁRIOS/ RESIDENTES		9	15	este ambiente deverá estar vinculado diretamente ao gabinete do defensor respectivo.
SALA DE REUNIÕES (NÚCLEO CÍVEL)	4,00 x 6,00	24	1	- Capacidade para, no mínimo, 8 pessoas sentadas ao redor de mesa, incluída circulação ao redor.
SANITÁRIOS ACESSÍVEIS PARA SERVIDORES	1,5 (largura mínima)	3	2	- Instalação de lavatório e sanitário; instalação das barras de apoio, conforme legislação vigente; atendimento a todos os requisitos das normas de acessibilidade.
SANITÁRIO PARA SERVIDORES	1,2 (largura mínima)	2,4	4	Instalação de lavatório e sanitário.
SETOR GABINETES DOS DEFENSORES PÚBLICOS - NÚCLEO CRIMINAL				
GABINETE DE DEFENSORIA PÚBLICA	3,00 x 3,00	9	21	- Ambiente de atendimento do defensor ao(s) assistido(s); Cada gabinete terá sua antessala (estagiários/residentes) pela qual ocorrerá o acesso ao gabinete.
ANTESSALA DE GABINETE PARA ESTAGIÁRIOS/ RESIDENTES	3,00 x 3,00	9	21	- Espaço para, no mínimo, 02 estações de trabalho para estagiários/residentes; este ambiente deverá estar vinculado diretamente ao gabinete do defensor respectivo.
SALA DE REUNIÕES (NÚCLEO CRIMINAL)	3,50 x 6,00	21	1	- Capacidade para, no mínimo, 8 pessoas sentadas ao redor de mesa, incluída circulação ao redor.
SANITÁRIOS ACESSÍVEIS PARA SERVIDORES	1,5 (largura mínima)	3	4	- Instalação de lavatório e sanitário; instalação das barras de apoio, conforme legislação vigente; atendimento a todos os requisitos das normas de acessibilidade.
SANITÁRIO PARA SERVIDORES	1,2 (largura mínima)	2,4	4	Instalação de lavatório e sanitário.
SETOR SERVIÇO				
COPA	-	25	2	Com bancada e espaço para acomodação de refrigerador e eletrodomésticos.
DEPÓSITO DE MATERIAL DE LIMPEZA	1 (largura mínima)	2	2	- Acesso independente de copa/despensa; - Previsão de instalação de lavanderia para higienização de materiais de limpeza.
ALMOXARIFADO	-	7	2	Área para armários/arquivos
ÁREA ÚTIL (AMBIENTES)			1.376,70 m²	

* Área útil de circulação: Na estimativa de área útil mínima acima não estão inclusas as áreas úteis de circulações necessárias para conexões entre ambientes, devendo ser considerada uma maior otimização conforme realidade de espaços e layout da edificação, bem como atendimento às normas pertinentes a tais espaços, especialmente quanto a requisitos de acessibilidade e prevenção e combate a incêndio.

** Vagas de estacionamento: A área de vagas destinadas ao estacionamento deverá ter disponibilidade para implantação de, no mínimo, 34 (trinta e quatro) vagas, ou de acordo com o tipo de via de tráfego e quantitativo de área construída do empreendimento, conforme medidas e características convencionais estabelecidas na Lei Complementar nº 55, de 27 de janeiro de 2004^[1], e nas normas de acessibilidade vigentes. Dentre o número de vagas de estacionamento, deverá apresentar, no mínimo, 01 (uma) vaga acessível para pessoa com deficiência e 01 (uma) para pessoa idosa, conforme norma ABNT NBR 9050/2020. A área de estacionamento poderá ser coberta ou aberta (sem cobertura). A área útil destinada ao estacionamento é independente da área útil mínima dos ambientes disposta no cálculo acima

4.3. Considerando a área útil dos ambientes estimada acima, o imóvel deverá possuir, como referência, área construída entre 1.700,00 m² e 2.200 m². No entanto, poderão ser considerados imóveis com área construída inferior à supracitada, desde que comprovada a sua viabilidade e que seja apresentado um layout que atenda a inserção dos ambientes constantes na tabela acima. Sendo assim, a área construída mínima de 1.700,00 m², não deve ser considerado como limitador e critério de eliminação, pois cada proposta será analisada individualmente, sendo considerados outros aspectos tais como localização, condições de transporte público, estado de conservação, vizinhança, quantidade de vagas de estacionamento privativo, preço de aluguel, entre outras.

4.4. No que se refere a localização e considerando que o Núcleo Criminal de Natal e o Núcleo Especializado de Acompanhamento Processual Cível de Natal, devido à particularidade das atividades desenvolvidas, demandam deslocamentos frequentes dos defensores até o Fórum Miguel Seabra Fagundes, definiu-se que a distância máxima desejada do imóvel proposto ao referido fórum, guiando-se por vias públicas, seja de 5 km.

4.5. A distância máxima desejável também não é fator limitador de análise dos imóveis propostos.

4.6. Ainda quanto à localização, o imóvel proposto deve estar localizada em área não sujeita historicamente a alagamentos nas vias em torno do edifício e em local de fácil acesso a veículos e caminhões de pequeno porte..

4.7. A edificação deverá atender às exigências de acessibilidade arquitetônica, conforme a NBR 9050/2020 - Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos da Lei nº 10.098/2000 e o Decreto nº 5.296/2004.

4.8. Os imóveis propostos não devem 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.

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

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

4.11. No caso de imóveis com mais de um pavimento, se faz necessário o fornecimento e a instalação de plataformas ou elevadores, de acordo com as normas, pelo proprietário do imóvel, incluindo as manutenções.

4.12. As adequações/reformas necessárias no imóvel deverão estar totalmente concluídas no momento do recebimento provisório, e em condições de operação, após vistoria da equipe técnica da DPE/RN, e emissão de termo de recebimento definitivo em até 5 dias

4.13. Caso se concretize a locação, a DPE/RN indicará a posição onde deverão ser instalados os pontos específicos de elétrica e os pontos de cabeamento estruturado. O locador deverá adaptar o imóvel às necessidades de ambientes e áreas a fim de proporcionar o funcionamento adequado da DPE/RN, bem como realizar as adequações necessárias no layout, nas redes elétricas, no cabeamento estruturado, nas instalações hidrossanitárias, no sistema de climatização e demais sistemas prediais para atender o padrão de infraestrutura

da locatária.

4.14. Quanto à climatização, todos os ambientes, exceto banheiros e corredores, deverão ser refrigerados. 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.

4.15. O locador deverá executar às expensas a completa infraestrutura para instalação de aparelhos de ar-condicionado, do tipo split, cujo modelo será oportunamente informado ao locador. Ressalta-se que os aparelhos de ar-condicionado bem como à manutenção será realizada pela DPE.

4.16. A climatização da sala de equipamentos de tecnologia da informação deverá funcionar 24 (vinte e quatro) horas por dia, 07 (sete) dias por semana e contar com equipamento de backup (sistema redundante).

4.17. Quanto ao cabeamento estruturado, este 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 (fornecido pelo locador).

4.18. Toda a infraestrutura deverá ser tecnicamente expansível, em até 20%, (vinte por cento) visando ampliações quando do surgimento de necessidades futuras.

4.19. A definição dos requisitos da contratação deverá ainda observar o padrão construtivo e estrutural das demais unidades da Defensoria Pública do Estado, o quantitativo de pessoal e a demanda de atendimento do Núcleo Criminal de Natal e o Núcleo Especializado de Acompanhamento Processual Cível de Natal, ressalvados os critérios de segurança, ergonomia e acessibilidade.

4.20. Quanto aos requisitos de habilitação, recomenda-se que o Termo de Referência/Projeto Básico preveja os documentos que comprovem a regularidade fiscal do locador nos âmbitos federal, estadual e municipal, bem como a documentação do imóvel quanto à propriedade e aprovação nos órgãos competentes.

4.21. Quanto à documentação técnica do imóvel, deverá ser apresentado em até 90 dias do recebimento definitivo, o documento Habite-se, atualizado, expedido pela Prefeitura Municipal, bem como o AVCB/CLCB válido.

4.22. Deve ser apresentado ainda, em até 90 dias após a entrega do imóvel, o projeto arquitetônico "as built" do imóvel e o projeto de combate a incêndio aprovado pelo CBM/RN, em cópias digitais (pdf) e editáveis (dwg).

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO (ART. 18, §1º, INCISO V, DA LEI FEDERAL N. 14.133/2021):

5.1. Diante da necessidade do objeto deste estudo, foi realizado o levantamento de mercado no intuito de prospectar e analisar soluções para a pretensa contratação, que atendam aos critérios de vantajosidade para a Administração, sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência. Prioritariamente, conforme artigo 74, parágrafo 5º, inciso II, da Lei nº 14.133/2021 a Administração deve certificar-se da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto. Com este intuito, foram enviados os ofícios ao Município, Estado e União, conforme documento ID 27527713, porém não se obteve resposta. Sendo assim, no caso da não disponibilidade de imóvel público resta à Administração duas possibilidades:

a) **Aquisição:** A Administração Pública adquire o imóvel e assume todos os custos dele decorrentes tais como a construção, quando da aquisição de terreno ou ampliação no caso de imóvel já edificado. Custeia ainda a reforma quando necessária e arca com os custos decorrentes da manutenção do imóvel, sejam elas preventivas ou corretivas.

i. Vantagens: É possível personalizar o imóvel conforme a necessidade da Administração. Permite, na maioria dos casos, a sua ampliação caso necessário

ii. Desvantagens: Necessidade de dotação orçamentária para aquisição plena de terreno e construção completa do imóvel ou reforma. Forte aporte financeiro em curto período de tempo. Necessidade de atividades administrativas que visem a manutenção do imóvel.

b) **Locação:** A Administração firma um contrato de locação que consiste na disponibilização de imóvel pela contratada, com todas as características requeridas pela contratante, mediante os termos contratuais.

i. Vantagens: A manutenção é por conta do locador não sendo necessário o dispêndio de esforços da Administração para contratação de empresa especializada na manutenção de imóveis.

ii. Desvantagens: Dependência do mercado de imóveis quanto a oferta de imóveis que atenda às necessidades da DPE quanto às características físicas e localização.

5.2. Quanto à aquisição, considerando o valor do Custo Unitário Básico - CUB, valor este disponibilizado mensalmente pelo Sinduscon/RN e comumente utilizado quando se deseja ter uma estimativa do custo de uma construção, tem-se a seguinte estimativa:

CUB (maio/2024): R\$1.970,42/m²

Área: 1.900,00 m²

Custo com fundações (5% do valor do CUB): R\$98,52/m²

Custo com elevador (*% do valor do CUB): R\$157,63/m²

Total: R\$4.230.489,84

5.3. Considerando ainda que o valor acima não leva em conta o BDI, tem-se que para um BDI de 25% o custo estimado para a construção seria de R\$5.288.112,30

5.4. Foram ainda realizadas pesquisas na internet quanto à venda de terrenos, entre 750 m² e 3.000 m² sendo encontradas as seguintes ofertas:

Area (m ²)	Valor	Fonte
2.040,00	R\$ 1.590.000,00	https://rn.olx.com.br/rio-grande-do-norte/terrenos/terreno-2040m-para-construcao-de-predio-em-lagoa-nova-1302595097?lis=listing_1100
2.750,00	R\$ 3.550.000,00	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/oportunidade-de-investimento-imovel-ideal-para-2978842253.html
1.300,00	R\$ 1.500.000,00	https://rn.olx.com.br/rio-grande-do-norte/terrenos/terreno-a-venda-1300-m-por-r-1-500-000-00-lagoa-nova-natal-rn-1248683606?lis=listing_1100
806,00	R\$ 1.600.000,00	https://rn.olx.com.br/rio-grande-do-norte/terrenos/natal-terreno-padrao-lagoa-nova-972333618?rec=a&lis=vi_web%7C1100%7Cwho_saw_also_saw%7C0
1.050,00	R\$ 1.050.000,00	https://rn.olx.com.br/rio-grande-do-norte/terrenos/terreno-945m-duas-frentes-lagoa-nova-1118619895?rec=a&lis=vi_web%7C1100%7Cwho_saw_also_saw%7C0
1.116,00	R\$ 1.600.000,00	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-lagoa-nova-bairros-natal-1116m2-venda-RS1600000-id-2545847080/
788,00	R\$ 709.000,00	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-lagoa-nova-bairros-natal-788m2-venda-RS709000-id-2545845162/
	R\$	https://rn.olx.com.br/rio-grande-do-norte/terrenos/terreno-945m-duas-frentes-lagoa-nova-1118619895?

945,00	1.050.000,00	rec=a&lis=vi_web%7C1100%7Cwho_saw_also_saw%7C0
--------	--------------	---

5.5. Para o cálculo da média foram excluídos os valor por m² fora do intervalo de 75% a 125% da média. Diante disso, tem-se como estimativa o valor médio de R\$1.197,91/m² de área do terreno para imóveis localizados no bairro de Lagoa Nova, Natal/RN.

5.6. Considerando que para a construção de uma edificação de 1.900,00 m² estima-se a necessidade de um terreno com 1.000,00 m² cujo valor resultaria em aproximadamente R\$1.197.910,00.

5.7. Com isso o custo estimado para aquisição do terreno e construção do imóvel para instalação Núcleo Criminal de Natal e o Núcleo Especializado de Acompanhamento Processual Cível de Natal seria de aproximadamente R\$6.486.022,30

5.8. Além disso, eventual aquisição de imóvel dependeria da existência de alocação de recursos orçamentários para tal finalidade, bem como previsão na Lei de Diretrizes Orçamentárias e no Plano Plurianual.

5.9. Quanto à locação, foram realizadas pesquisas na internet e no município constatando-se baixa disponibilidade de imóveis sendo encontrado os seguintes:

Area (m ²)	Valor	Fonte
2.200,00	R\$ 60.000,00	https://rn.olx.com.br/rio-grande-do-norte/comercio-e-industria/predio-para-alugar-2200-m-por-r-60-000-00-mes-lagoa-nova-natal-rn-1306470130?lis=listing_1120
1.550,00	R\$ 50.000,00	https://rn.olx.com.br/rio-grande-do-norte/comercio-e-industria/predio-para-alugar-1550-m-por-r-50-000-00-mes-lagoa-nova-natal-rn-1303119771?lis=listing_1120
1.742,00	R\$ 54.900,00	https://rn.olx.com.br/rio-grande-do-norte/comercio-e-industria/predio-comercial-em-lagoa-nova-com-1742-m-com-14-vagas-de-garagens-1244982187?lis=listing_1120
1.600,00	R\$ 60.000,00	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-comercial-para-alugar-lagoa-nova-natal-rn-2978714048.html

5.10. Diante disso, tem-se como estimativa o valor médio de R\$32,14/m² de área construída para imóveis localizados em Natal/RN.

5.11. Considerando as vantagens e as desvantagens das possibilidades acima apresentadas, entende-se ser viável para a DPE a locação de um imóvel já que a aquisição requer um alto aporte financeiro e demanda a contratação de empresa para manutenção do imóvel. É válido ressaltar ainda que para aquisição seria necessário tempo para todo o trâmite legal sendo então inviável, por ora, a aquisição. Porém é válido considerar a aquisição a médio prazo.

6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO (ART. 18, §1º, INCISO VII, DA LEI FEDERAL N. 14.133/2021):

6.1. Quanto ao levantamento de mercado, sugere-se a realização de chamamento público, o qual conforme entende o TCU (Acórdão 1.479/2019 - TCU - Plenário), é um mecanismo para prospecção de mercado, cujo intuito é identificar os imóveis que atendam às necessidades da administração pública.

6.2. Assim, a Administração Pública informa a sua intenção de realizar locação de um imóvel e determina suas condições.

6.3. Em que pese a ausência de previsão legal para a realização do procedimento, ele está previsto na Orientação Normativa AGU n.º 68/2020, que recomenda a medida quando não exista imóvel público que atenda aos requisitos necessários para instalação de órgãos ou entidades. Trata-se, portanto, de prática que confere maior transparência e publicidade à contratação.

6.4. Neste sentido, a Corte de Contas, no supracitado acórdão, reconhece que, embora seja exemplar a prática de chamamento público, sua finalidade só será atingida caso seja dada a devida publicidade.

6.5. Ao analisar processos de locações de imóveis por diferentes órgãos e entidades, o Tribunal de Contas da União (TCU - Acórdão 1.479/2019 - TCU - Plenário) distinguiu três modelos principais de locações:

6.5.1. *Locação tradicional*, modelo no qual aluga-se apenas o espaço físico, com contratação independente de serviços adicionais;

6.5.2. *Locação com facilities*, que é o modelo de condomínio. Nesta espécie o locatário contrata não apenas a locação com espaço físico, mas também serviços como limpeza, administração predial, vigilância e recepção;

6.5.3. *Locação built to suit*, na qual o locador investe recursos monetários em um imóvel com o objetivo de ajustá-lo às necessidades de um locatário específico, e as quantias pagas a título de aluguel incluem a amortização de tais investimentos. A Corte de Contas aponta que tais contratos são, em regra, atípicos. Neles prevaleceriam as condições livremente pactuadas no instrumento contratual, e não os dispositivos da Lei n.º 8.245/91.

6.6. No caso em tela, considerando que trata-se da necessidade de um imóvel com área construída mínima de 1.700,00 m² não sendo esta uma área considerada grande e sem característica peculiares que gerassem adaptações particulares ao imóvel, sugere-se que a Administração opte pela modalidade tradicional uma vez que esta geralmente apresenta menores valores a serem pagos referente ao aluguel.

6.7. Tendo em vista que a contratação em análise se submete principalmente à Lei n.º 8.245/91, é possível que a avença seja celebrada com período de vigência distinto daquele estabelecido pela Lei n.º 14.133/2021. Assim, sugere-se o prazo inicial de 60 (sessenta) meses.

6.8. Vale ressaltar que para que o imóvel seja alugado, se faz necessária a adoção de medidas aptas a garantir à acessibilidade ao prédio, visto que se trata de obrigação imposta pelas Leis n.º 10.098/2000, n.º 13.146/2015, pelo Decreto n.º 5.296/2004 e pela norma ABNT NBR 9050, considerando suas atualizações.

7. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO (ART. 18, §1º, INCISO IV, DA LEI FEDERAL N. 14.133/2021):

7.1. Conforme o constante na Resolução de nº 217/2020 - CSDP, de 07 de agosto de 2020 e na Resolução de nº 275/2021-CSDP, 1º de outubro de 2021 e visitas técnicas realizadas pelo Arquiteto e Urbanista Cícero Marques Siqueira Neto, Subcoordenador de Projetos e Manutenções aos núcleos, observou-se a necessidade de locação de um imóvel para abrigar o Núcleo Criminal de Natal e o Núcleo Especializado de Acompanhamento Processual Cível de Natal, conforme especificações presentes neste documento e nos instrumentos convocatórios.

8. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO (ART. 18, §1º, INCISO VI, DA LEI FEDERAL N. 14.133/2021):

8.1. Para a estimativa do valor da contratação foi priorizada a busca por preços praticados no mercado, através de pesquisas em sites e imobiliárias, para imóveis localizados em bairros que atendam a distância máxima requerida no item 4.4 do presente ETP.

8.2. Sendo assim, conforme mencionado anteriormente, após pesquisas na internet e em imobiliárias verificou-se uma expectativa de valor mensal de R\$65.000,00,00, totalizando para os 60 meses um montante de R\$3.900.000,00

8.3. Ressalte-se que o valor locatício será obtido mediante avaliação de mercado, conforme Art. 51 da Lei 14.133/2021, com regular observância da NBR 14.653 e suas partes, preferencialmente, através do método comparativo direto de dados, conforme definido em 6.6 da ABNT NBR 14653-1:2019.

9. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO (ART. 18, §1º, INCISO VIII, DA LEI FEDERAL N. 14.133/2021):

9.1. Tendo em vista a característica da pretensa contratação, não se vislumbra a possibilidade de parcelamento da solução em análise.

10. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES (ART. 18, §1º, INCISO XI, DA LEI FEDERAL N. 14.133/2021):

10.1. As contratações correlatas para realização da mudança e utilização do imóvel são:

- a) Contratação de empresa para fornecimento contínuo de água potável e coleta de esgoto - COMPANHIA DE ÁGUAS E ESGOTOS DO RIO GRANDE DO NORTE - CAERN - Processo 06410018.000298/2024-07 - Contrato 14/2024 - DPE/RN;
- b) Contratação de empresa para fornecimento de internet - Telecomunicações Brasília LTDA - Processo 06410018.001025/2024-71 - Contrato 04/2023-DPE/RN.
- c) Contratação de empresa para fornecimento de energia elétrica - COSERN - Processo 06410018.000696/2024-15 - Contrato 03/2022-DPE/RN.
- d) Contratação de empresa para fornecimento de móveis - Processo 06410018.000244/2024-33;
- e) Contratação de empresa para fornecimento e instalação de letreiros - Em fase de elaboração - Processo 06410002.001283/2024-27;
- f) Contratação de empresa para fornecimento de aparelhos de ar-condicionado - Em fase de elaboração - Processo - 06410018.000387/2024-45
- g) Contratação de empresa para instalação/manutenção de aparelhos de ar-condicionado - PRO-SERVICE SERVIÇOS PROFISSIONAIS E ESPECIALIZADOS LTDA ME - Processo 06410018.001463/2024-30 - Contrato 33/2023-DPE/RN
- h) Contratação de empresa para realização de mudança - Licitação em andamento - Processo 06410002.001198/2024-69

11. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS EM TERMOS DE ECONOMICIDADE E DE MELHOR APROVEITAMENTO DOS RECURSOS HUMANOS (ART. 18, §1º, INCISO IX, DA LEI FEDERAL N. 14.133/2021):

11.1. A contratação em tela busca prover o Núcleo Criminal de Natal e o Núcleo Especializado de Acompanhamento Processual Cível de Natal de instalações físicas e infraestrutura adequada ao desempenho de suas atividades, proporcionando aos seus servidores e colaboradores um ambiente de trabalho salubre e seguro.

11.2. A presente contratação possibilita, também, melhores condições de atendimento ao público da Defensoria Pública do Estado.

11.3. Além disso, a adoção das práticas voltadas para a sustentabilidade tratadas neste estudo visa proporcionar maior economicidade e melhor aproveitamento dos recursos financeiros, materiais e naturais. Dessa forma, busca-se a proposta mais vantajosa, traduzida na conjugação entre preço, qualidade do imóvel e desenvolvimento sustentável.

12. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO (ART. 18, §1º, INCISO X, DA LEI FEDERAL N. 14.133/2021):

12.1. Destacam-se, dentre as providências a serem adotadas prévias à celebração do contrato, a realização do chamamento público tratado no Item 6 deste Estudo Técnico Preliminar.

12.2. De acordo com a Orientação Normativa AGU nº 68/2020, caso não exista imóvel público que atenda aos requisitos necessários para instalação da entidade, é recomendável a promoção de chamamento público para prospecção do mercado imobiliário.

13. DESCRIÇÃO DOS POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS (ART. 18, §1º, INCISO XII, DA LEI FEDERAL N. 14.133/2021):

13.1. Considerando que o objeto da presente contratação é a locação de imóvel não residencial apto a abrigar o Núcleo Criminal de Natal e o Núcleo Especializado de Acompanhamento Processual Cível de Natal, não é esperado que a contratação represente relevante impacto ambiental.

13.2. Em caso de locações que necessitam de reforma ou adaptação será de inteira responsabilidade do locador a observância dos requisitos ambientais.

13.3. Recomenda-se, ainda, que, na medida do possível, o imóvel apresente, no mínimo:

13.3.1. A instalação de luminárias e lâmpadas de alta eficiência e a presença de janelas envidraçadas a fim de aumentar a luminosidade do ambiente;

13.3.2. Vasos sanitários com caixa acoplada e descargas de acionamento duplo, de modo a reduzir o uso de água.

13.3.3. Os sistemas e equipamentos instalados que prezem pelo uso racional de água e energia elétrica.

14. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO DO CONTRATO (ART. 18, §1º, INCISO XIII, DA LEI FEDERAL N. 14.133/2021)

14.1. Considerando as prerrogativas expostas neste estudo entendo como viável a presente contratação.


14.2. Justificativa da viabilidade


14.2.1. Nos termos da legislação em vigor, e caso as especificações expostas neste Estudo Técnico Preliminar sejam adotadas, entende-se viável a contratação proposta.

14.2.2. Cabe destacar que os autos processuais ainda deverão ser analisados pela Assessoria Jurídica da Defensoria Pública do Estado, para análise da legitimidade jurídica da contratação, e pelo Ordenador da Despesa, para justificar a contratação após a identificação e seleção do imóvel, no que tange à oportunidade e conveniência da contratação.

Natal, data da assinatura eletrônica.

[1] LEI COMPLEMENTAR Nº 055, DE 27 DE JANEIRO DE 2004. - Institui o Código de Obras e Edificações do Município de Natal e dá outras providências.

 Documento assinado eletronicamente por **LARISSA DANTAS BENEVIDES DA CRUZ, Coordenadora de Engenharia Arquitetura e Projetos**, em 01/08/2024, às 10:11, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 4º do [Decreto nº 27.685, de 30 de janeiro de 2018](#).

 Documento assinado eletronicamente por **CÍCERO MARQUES SIQUEIRA NETO, Subcoordenador de Projetos e Manutenção**, em 01/08/2024, às 10:13, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 4º do [Decreto nº 27.685, de 30 de janeiro de 2018](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.rn.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **28145613** e o código CRC **4E3A2F3D**.