

**ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP****Processo SGPe DPE 131/2026****I – INFORMAÇÕES GERAIS****1. EQUIPE DE PLANEJAMENTO**

<b>NOME</b>	<b>CARGO/FUNÇÃO</b>	<b>MATRÍCULA</b>	<b>E-MAIL</b>
Andressa Zanella	Assessor para assuntos jurídicos, administrativos e institucionais	0758455-5-01	andressazanella@defensoria.sc.gov.br
João Felipe Correa Martins de Sousa Vieira	Assessor para assuntos jurídicos, administrativos e institucionais	0754936-9-01	joaofelipevieira@defensoria.sc.gov.br
Willian Acacio de Aguiar	Técnico Administrativo	0959647-0-01	willianaguiar@defensoria.sc.gov.br
Fabiola Rossi Menegotto	Diretora Geral-Administrativa	0617586-4-01	fabiolamenegotto@defensoria.sc.gov.br

**II – DIAGNÓSTICO SITUAÇÃO ATUAL****2. DESCRIÇÃO DO PROBLEMA A SER RESOLVIDO OU DA NECESSIDADE APRESENTADA (ART. 18, § 1º, I, DA LEI FEDERAL Nº 14.133, DE 2021)**

2.1. Preliminarmente, cumpre destacar que a Defensoria Pública do Estado de Santa Catarina (DPESC) é instituição essencial ao Estado Democrático de Direito, exercendo papel fundamental na orientação jurídica e na defesa dos hipossuficientes em todos os graus de jurisdição. Atua também na solução extrajudicial de conflitos e na promoção dos direitos fundamentais de grupos vulneráveis — como crianças, idosos e pessoas com deficiência — abrangendo direitos individuais, coletivos, sociais, econômicos, culturais e ambientais. Além disso, promove a conscientização sobre direitos humanos, cidadania e ordenamento jurídico, entre outras atribuições legais.

2.2. E, ainda que dotada de autonomia administrativa e financeira, tem-se apresentado o desafio inadiável, constante e progressivo de desenvolvimento

racional, programado por meio do Plano de Expansão da Defensoria Pública, que foi elaborado de modo a, dentre outros pontos, dar cumprimento ao comando contido na Emenda Constitucional nº 80/2014, que determina que “no prazo de 8 (oito) anos, a União, os Estados e o Distrito Federal deverão contar com defensores públicos em todas as unidades jurisdicionais, observado o disposto no caput deste artigo”;

2.3. Nesse contexto, com a promulgação da Lei Complementar nº 878, de 18 de julho de 2025 — que, entre outras atribuições, criou cargos de Defensor Público, Assessor para Assuntos Jurídicos e Assessor para Assuntos Jurídicos, Administrativos e Institucionais — tornou-se premente a necessidade de adequação do espaço físico atualmente ocupado pelo **Núcleo Regional de Mafra**. A medida justifica-se pela imprescindibilidade de expansão da estrutura instalada, a fim de viabilizar a disponibilização de mais defensorias públicas na comarca, em consonância com o disposto na Lei Complementar nº 878, de 18 de julho de 2025, que criou novos cargos de Defensores Públicos e de Assessores Jurídicos, Administrativos e Institucionais, aliada ao Plano de Expansão da Defensoria Pública, responsável por programar e viabilizar a expansão progressiva a todas as unidades jurisdicionais, evidencia a proximidade da ampliação do quadro funcional da Instituição.

2.4. Diante disso, a realização do chamamento público fundamenta-se na necessidade de disponibilizar novo espaço físico para abrigar o Núcleo Regional da Defensoria Pública, atualmente instalado em imóvel não residencial urbano, situado na Rua Dom Pedro II, nº 315, Vila Buenos Aires, Mafra/SC - CEP 89300-000 - o qual não mais atende às demandas estruturais e funcionais do Núcleo Regional de Mafra.

2.5. Com o respectivo resultado, objetiva-se a instalação do Núcleo Regional da Defensoria Pública em imóvel adequado, que proporcione qualidade nos ambientes de trabalho, assegurando eficiência, salubridade, acessibilidade e privacidade necessárias ao pleno desempenho das funções institucionais da Defensoria Pública.

2.6. Resta, portanto, evidenciado o interesse público na adoção da presente medida, consistente na locação de novo imóvel que atenda às exigências de funcionalidade, economicidade e segurança institucional, garantindo as condições adequadas para o exercício das atividades finalísticas da Defensoria Pública.

### **3. DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO COM O PLANO ANUAL DE COMPRAS (ART. 18, § 1º, II, DA LEI FEDERAL Nº 14.133, DE 2021)**

3.1. Dentro do planejamento da DPESC para o exercício de 2026, como também para os anos seguintes, verifica-se que tal dispêndio encontra-se previsto no plano anual de compras da Instituição, conforme se visualiza no planejamento apresentado no plano de contratação anual 2026, sequência 24, publicado no site da Instituição: <https://defensoria.sc.def.br/editais-e-licitacoes/download-categoria/8-plano-de->

[contratacao-anual](#).

#### 4. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS PARA O CHAMAMENTO PÚBLICO

- 4.1. O imóvel que se pretende alugar é fornecido por empresa/corretor imobiliário ou diretamente com o proprietário da edificação;
- 4.2. São requisitos mínimos específicos para análise do chamamento público:
- a) RG e do CPF do proprietário e, se houver, do representante legal (se pessoa física)
  - b) Procuração do representante legal (se houver);
  - c) Certidão de Matrícula do imóvel;
  - d) Credencial de Chamamento Público (anexo I);
  - e) Proposta de Locação (anexo II);
  - f) Planta Baixa do Imóvel ou, caso seja possível, cópia do projeto arquitetônico, com quadros de áreas, do imóvel, incluindo hall de entrada e garagens, em formatos .dwg e .pdf;
  - g) Fotos do imóvel, internas e externas;
  - h) Atestado de Habite-se da Prefeitura;
  - i) Atestado de Habite-se do Corpo de Bombeiros de Santa Catarina;
  - j) certidões negativas de débitos (proprietário e representante legal):
    - **Federal** e Dívida Ativa da União;
    - **Estadual** (Santa Catarina e também do Estado onde o proprietário reside);
    - **Municipal** (local da prestação do serviço e onde o proprietário reside);
    - **Trabalhista**;
    - Regularidade do **FGTS-CRF** (somente PJ);
    - **Falência e Concordata** Eproc;
    - Negativa de **improbidade Administrativa** do CNJ;
    - Negativas referentes a **punições vigentes** contidas nos Sistemas Correccionais (CEIS);
  - k) Apresentação de, no mínimo, 01 (uma) avaliação imobiliária de profissionais/corretores demonstrando:
    - Valor da locação;
    - Características e descrição do imóvel;

- Estado de conservação do imóvel (Bom, ruim, regular);
- l) Declaração sobre a Regularidade do Imóvel (anexo III);
- m) Declaração Negativa de Parentesco (anexo IV);
- n) Declaração da Lei Geral de Proteção de Dados (anexo V);
- o) Declaração que não emprega menor de 18 anos (anexo VI);
- p) Declaração de Sustentabilidade (anexo VII);
- q) Declaração de Acessibilidade (anexo VIII), com demonstração de fotográfica (externa e interna);
- r) Declaração de Cotas de Alagamento da Via Pública e do Imóvel (Anexo IX), com a respectiva comprovação documental.

4.3. Caso o proponente não disponha dos documentos indicados nas alíneas “h” e “i” do item 4.2, poderá suprir a exigência mediante declaração, conforme os itens 3 e 4 do ANEXO III.

**5. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES PARA CONTRATAÇÃO, ACOMPANHADAS DE MEMÓRIAS DE CÁLCULO E DOS DOCUMENTOS QUE LHE DÃO SUPORTE (CONSIDERAR INTERDEPENDÊNCIAS COM OUTRAS CONTRATAÇÕES, DE MODO A POSSIBILITAR ECONOMIA DE ESCALA) (ART. 18, § 1º, IV, DA LEI FEDERAL Nº 14.133, DE 2021)**

5.1. Considerando que o presente estudo técnico se destina à instrução do processo para posterior publicação de chamamento público, visando à prospecção do mercado imobiliário no Município de Mafra, com vistas à futura locação tradicional de imóvel para instalação da Defensoria Pública para os seguintes itens possíveis:

ITEM	DESCRIÇÃO	QUANTIDADE
1	Chamamento Público – Aviso de Procura para eventual Locação de Imóvel/prédio comercial com ÁREA TOTAL ESTIMADA MÍNIMA de 200 m <sup>2</sup> e MÁXIMA de 400 m <sup>2</sup> , localizado no Município de Mafra, ideal para alocar o Núcleo Regional da Defensoria Pública do Estado de Santa Catarina	1

	para atendimento junto à população hipossuficiente.	
--	---	--

### **III – PROSPECÇÃO DE SOLUÇÕES**

#### **6. LEVANTAMENTO MERCADOLÓGICO (QUE CONSISTE NA ANÁLISE DAS ALTERNATIVAS POSSÍVEIS, E JUSTIFICATIVA TÉCNICA E ECONÔMICA DA ESCOLHA DO TIPO DE SOLUÇÃO A CONTRATAR) (ART. 18, § 1º, V, DA LEI FEDERAL Nº 14.133, DE 2021)**

6.1. Diante da necessidade do objeto deste estudo, busca realizar o levantamento de mercado no intuito de prospectar e analisar soluções para a pretensa contratação que atendam às prerrogativas do interesse público para a Administração, mormente, sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência.

6.2. Assim, em pesquisa sobre o panorama do mercado na internet, observou-se que, em matéria de soluções para o caso em tela, a Administração Pública em geral costuma adotar ao menos 02 (duas) opções para execução deste serviço, são eles:

6.2.1. **Aquisição** - No modelo de aquisição de imóvel, a Administração Pública adquire o imóvel e assume todos os custos dela decorrentes: aquisição de terreno ou imóvel já construído, construção ou reforma, a depender do estágio do bem adquirido, além da manutenção. Essa solução é adotada em situações específicas como, por exemplo, quando a locação não se mostra uma opção viável.

6.2.1.1. Ocorre que, embora conste no planejamento de contratações da Defensoria Pública do Estado de Santa Catarina e haja previsão de execução orçamentária pelo FADEP, a solução de aquisição de imóvel próprio mostra-se inviável para atender à atual necessidade do Núcleo Regional de Mafra, em razão dos elevados custos envolvidos (aquisição, reforma, etc.), do tempo necessário para a execução das obras e da indisponibilidade de equipe técnica para condução do respectivo processo.

6.2.2. **Locação** - No modelo de locação de imóvel, o serviço consiste na disponibilização de imóvel pelo locador, com todas as características requeridas pela contratante/locatária, mediante os termos contratuais, uma vez que não haja local de posse da Administração Pública que seja compatível com a sua necessidade. Este é o modelo mais representativo no âmbito dos órgãos da Administração Pública Estadual atualmente.

6.2.2.1. Diante disso, o chamamento público visa à prospecção do mercado imobiliário no Município de Mafra, com vistas à futura locação tradicional de imóvel para instalação da Defensoria Pública, subsidiando a respectiva análise mercadológica.

## 7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO (ART. 18, § 1º, VI, DA LEI FEDERAL Nº 14.133, DE 2021)

7.1. O preço médio de referência para a presente contratação será estimado com a respectiva conclusão da prospecção de mercado, para o período estimado entre 5 (cinco) e 10 (dez) anos, admitidas prorrogações, nos termos da legislação aplicável e conforme o interesse público, não constituindo a presente previsão obrigação ou garantia quanto à duração efetiva do contrato. Registra-se que a análise mercadológica detalhada será realizada oportunamente, após a conclusão do referido chamamento. Nessa nova etapa, será elaborado novo estudo técnico, em conformidade com a decisão administrativa prolatada.

## 8. COMPARATIVO DAS SOLUÇÕES

8.1. Por conseguinte, como cedição foi realizado mais um levantamento das demais contratações, a fim de verificar a melhor sistemática utilizada que atendesse à necessidade do órgão, quais sejam:

Requisitos	Aquisição de Imóvel	Locação de Imóvel
Valores necessários	<b>Alto custo</b> com aquisição e construção terreno/imóvel – e necessidade de realizar construção/reforma do edifício;	Custos com aquisição, construção ou reforma a cargo do locador. <b>Médio custo</b> para pagamento de aluguel;
Tempo dispendido para contratação e posterior construção/reforma;	<b>Prazo longo</b> para o cumprimento da demanda e início das atividades;	<b>Prazo curto</b> para o cumprimento da demanda e início das atividades;
Necessidade de profissionais habilitados aptos à desenvolver/fiscalizar respectivas obras, tais como engenheiros, arquitetos, etc.	<b>Alto custo</b> , visto que a DPESC não possui profissionais em seu quadro funcional;	<b>Baixo custo</b> , visto que já existe no quadro funcional servidor administrativo apto à fiscalização contratual;
Custo com manutenções estruturais;	<b>Alto custo</b> , visto que o dispêndio recairá sob as custas da própria DPESC;	<b>Baixo custo</b> , visto que o dispêndio recairá sob as custas do Locador;
Tempo para início das atividades;	<b>Prazo longo</b> para o início das atividades;	<b>Prazo curto</b> para o início das atividades;
Flexibilidade para possíveis mudanças de local, em virtude de crescimento Institucional;	<b>Baixa</b> , visto a necessidade de Alienação de Imóvel;	<b>Alta</b> , visto a possibilidade de distrato da locação em detrimento do interesse Público;
Vantajosidade econômica a curto e médio prazo	<b>Baixo</b> , visto o alto custo necessário aquisição, construção e ou reforma de imóvel;	<b>Médio</b> , visto que não há retorno financeiro com o dispêndio de locação de imóvel;
Ganhos de eficiência Administrativa a longo prazo	<b>Alto</b> , visto que o imóvel poderá se valorizar durante os anos.	<b>Médio</b> , visto que não há retorno financeiro com o dispêndio de locação de imóvel;

Continuidade sustentável	<b>Alto</b> , considerando que a aquisição e construção respeitará os ditames de sustentabilidade previstos nas legislações vigentes.	<b>Alto</b> , considerando que a aquisição e construção respeitará os ditames de sustentabilidade previstos nas legislações vigentes.
Sustentabilidade social e ambiental	<b>Alto</b> , considerando que a aquisição e construção respeitará os ditames de sustentabilidade previstos nas legislações vigentes.	<b>Alto</b> , considerando que a aquisição e construção respeitará os ditames de sustentabilidade previstos nas legislações vigentes.
Incorporação de tecnologias	<b>Médio</b> , de acordo com o orçamento institucional.	<b>Médio</b> , de acordo com o orçamento institucional.
Opções menos onerosas à Administração	<b>Mais</b> onerosa à Administração	<b>Menos</b> onerosa à administração.

8.2. Consta-se, pois, que a locação do imóvel é melhor opção, à medida que o espaço será utilizado diariamente e quaisquer outras opções teriam maior custo para a instituição.

#### IV – SOLUÇÃO ESCOLHIDA

#### 9. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA (ART. 18, § 1º, VII, DA LEI FEDERAL Nº 14.133, DE 2021)

9.1. A solução administrativa adotada consiste na realização de Chamamento Público para prospecção do mercado imobiliário no município de Mafra, objetivando eventual futura locação tradicional de imóvel urbano não residencial, destinado à instalação do Núcleo Regional da Defensoria Pública do Estado de Santa Catarina.

9.2. O procedimento visa, mediante coleta de propostas técnicas, identificar imóveis que atendam aos requisitos mínimos de funcionalidade, acessibilidade, infraestrutura, localização estratégica e condições de segurança estabelecidos no Edital, de modo a propiciar a escolha mais vantajosa para a Administração Pública.

9.3. Assim, a opção pela realização do Chamamento Público atende integralmente à exigência legal, uma vez que possibilita:

- a) **ampla publicidade e isonomia** – ao permitir a participação de todos os interessados que disponham de imóveis aptos, assegura a observância do princípio da **impessoalidade** (art. 37, caput, CF/88) e garante condições iguais de competição.
- b) **Eficiência administrativa** – o procedimento viabiliza a seleção de imóvel que melhor atenda às necessidades funcionais da Defensoria Pública, proporcionando adequado espaço físico, acessibilidade universal e condições de trabalho dignas, em conformidade com o princípio da **eficiência** (art. 37, caput, CF/88).

c) **Economicidade e racionalidade** – a comparação entre diversas propostas do mercado imobiliário local permite que a Administração opte pela alternativa mais vantajosa sob o aspecto econômico, prevenindo gastos desnecessários e observando o princípio da **economicidade** (art. 70, CF/88).

d) **Segurança jurídica e transparência** – a escolha pelo chamamento público reforça a legitimidade do processo decisório, garantindo transparência, publicidade e segurança à contratação, em consonância com os princípios da **legalidade** e da **publicidade** (art. 37, caput, CF/88).

9.4. Portanto, a solução escolhida mostra-se a mais adequada à consecução do interesse público, assegurando à Defensoria Pública do Estado de Santa Catarina a instalação célere e eficiente de suas unidades administrativas, em espaço físico adequado ao atendimento digno da população em situação de vulnerabilidade, reafirmando o compromisso institucional com o acesso à justiça.

9.5. Descrição da solução como um todo

9.5.1. O imóvel a ser locado deve atender todas as exigências relacionadas à manutenção e à assistência técnica, quando for o caso, bem como deverá, obrigatoriamente, atender aos requisitos mínimos específicos conforme item 9.5.5:

9.5.2. Ainda, o imóvel deverá estar totalmente concluído ou em fase final de construção, em condições de operação e adaptado aos padrões exigidos neste Edital e TR, e ao constante da proposta apresentada;

9.5.3. Todos os elementos construtivos e componentes físicos que integram a edificação deverão atender à legislação de uso e ocupação do solo, ao conjunto de normas urbanísticas contidas no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do (município) – PDOT e ao Plano Diretor Local – PDL.

9.5.4. Entende-se como requisitos necessários, aqueles condicionantes à aceitação das propostas. Já os requisitos desejáveis não condicionam à aceitação das propostas, todavia serão considerados na avaliação técnica, para tomada de decisão em relação às opções de imóveis que forem ofertadas.

9.5.5. Constituem **REQUISITOS NECESSÁRIOS** dos imóveis a serem credenciados no presente edital de prospecção:

a) Imóvel preferencialmente monouitário e em pavimento térreo, com **ÁREA TOTAL ESTIMADA MÍNIMA de 200 m<sup>2</sup>** e **MÁXIMA de 400 m<sup>2</sup>**, com **ÁREA ÚTIL** suficiente para abrigar:

- 02 (dois) Gabinetes individualizados destinados aos (as) defensores (as) públicos (as) titulares (mínimo 14 m<sup>2</sup> por gabinete), cada qual acompanhado de sala de assessoria própria (mínimo 20 m<sup>2</sup> por sala), dotada de privacidade e isolamento acústico;

- 01 (um) Gabinete individualizado destinado aos (as) defensores (as) públicos (as) substitutos (mínimo 14 m<sup>2</sup> por gabinete);
- 02 (duas) Salas de triagem (mínimo 7,5 m<sup>2</sup> por sala) com privacidade e isolamento acústico;
- Espaço adequado para recepção, segurança, sala de espera e brinquedoteca;
- Copa funcional destinada a refeições (mínimo 10 m<sup>2</sup>);
- Espaço adequado para DML/lavanderia (mínimo 3 m<sup>2</sup>);
- Áreas complementares (sala de conciliação, espaço para aleitamento materno, depósito, etc.);
- Toda a circulação, áreas para equipamentos e instalações e demais áreas técnicas não descritas proporcional à metragem quadrada total do imóvel.

b) estar situado em raio máximo de até 2 km (dois quilômetros) do Fórum da Comarca, em área de fácil acesso ao público assistido, atendida por transporte público nas proximidades, e inserido em zoneamento compatível com o uso institucional, conforme previsto no Plano Diretor do Município de Mafra, permitindo o funcionamento de serviços públicos;

c) atender integralmente aos requisitos mínimos de acessibilidade previstos na ABNT NBR 9050, incluindo, dentre outros: rota acessível à edificação (rampa de acesso, plataforma elevatória ou elevador), acessibilidade aos pavimentos superiores (quando houver) por meio de, ao menos, um equipamento de elevação vertical, bem como sanitário acessível;

d) dispor de instalações sanitárias de uso público, separadas por gênero (masculino e feminino), contendo vasos sanitários, cubas ou lavatórios, torneiras, espelhos e divisórias internas;

e) contar com, no mínimo, 01 (uma) unidade sanitária acessível à Pessoa com Deficiência (PCD) ou com mobilidade reduzida, devidamente equipadas com vaso sanitário, bancada com tampo em granito, cuba ou lavatório, torneira especial, espelho e barras de apoio;

f) estar localizado em área não alagadiça e/ou sujeita a enchentes;

g) apresentar pintura uniforme em toda a área interna (paredes e tetos), preferencialmente em cores claras;

h) dispor de ambientes providos de iluminação natural;

i) contar com instalações elétricas adequadas, com fiação compatível com a carga necessária ao funcionamento das atividades da Defensoria Pública;

j) vagas de estacionamento (cobertas ou descobertas): previsão de, no mínimo, 02 (duas) vagas;

9.5.6. Constituem **REQUISITOS DESEJÁVEIS** dos imóveis a serem credenciados no presente edital de prospecção:

- a) imóvel novo ou com, no máximo, 5 (cinco) anos de construção, contados da data de emissão do *Habite-se* até a publicação do Chamamento Público;
- b) edificações reformadas recentemente;
- c) fachada em consonância com o padrão institucional, garantindo a harmonia arquitetônica e a identidade visual da Defensoria Pública;
- d) imóvel em pavimento térreo, preferencialmente monousuário, de modo a evitar o compartilhamento de acessos e áreas comuns com múltiplos locatários, ressalvada a coexistência com órgãos ou entidades afins à Defensoria Pública;
- e) layout interno, infraestrutura elétrica e de climatização compatíveis com o padrão funcional da Defensoria Pública do Estado de Santa Catarina, ou que se mostrem passíveis de adequação, sendo desejável a realização das adaptações pelo locador ou por terceiro por ele contratado, de modo a atender às necessidades específicas da Defensoria Pública para o Núcleo Regional de Mafra, incluindo:
- Intervenções para adequação do layout interno, compreendendo, entre outras, a instalação, substituição ou realocação de divisórias em drywall com isolamento termoacústico, bem como a substituição de pisos, forros, sistemas de iluminação e aberturas;
  - Adequação da infraestrutura elétrica, compatível com o padrão funcional da Defensoria Pública, ou passível de adequação, com capacidade instalada suficiente para atender ao funcionamento de todos os equipamentos necessários ao pleno exercício da atividade defensorial;
  - Adequação completa da infraestrutura de climatização, com todas as esperas devidamente executadas e prontas, para a futura instalação de aparelhos de ar-condicionado do tipo Split.
- f) pisos internos em cerâmica, porcelanato e/ou vinílico, preferencialmente em cores claras;
- g) ambientes dotados de ventilação natural;
- h) hidrômetro individualizado;
- i) quadro de energia elétrica individualizado por andar;
- j) luminárias em quantidade suficiente para a iluminação integral dos ambientes, compatíveis com o padrão modular de forro e preferencialmente em tecnologia LED;
- k) existência de elementos de sustentabilidade, tais como bicicletário, reaproveitamento de água da chuva, *brises* e/ou películas de proteção solar, entre outros;
- l) vagas privativas de estacionamento cobertas;

m) espaço livre suficiente para suportar expansão futura (gabinetes individualizados, salas de assessoria, salas de atendimento);

9.5.7. Caso o imóvel ofertado não atenda integralmente aos **requisitos necessários** previstos no item 9.5.5., adequações do imóvel com vistas ao atendimento dos requisitos poderão ser realizadas por parte do locador ou terceiro, sem ônus para Administração Pública, mediante apresentação de proposta para avaliação da Diretoria-Geral Administrativa e da Assessoria de Engenharia e Arquitetura.

9.5.8. Caso o imóvel ofertado não atenda integralmente aos **requisitos desejáveis** previstos no item 9.5.6., adequações prediais com vistas ao atendimento dos requisitos poderão ser realizadas pelo proprietário, mediante apresentação de proposta para avaliação da Diretoria-Geral Administrativa e da Assessoria de Engenharia e Arquitetura, podendo ser incorporadas ao valor da locação, limitando-se o valor total da proposta ao valor de locação praticado pelo mercado.

9.5.9. Havendo possibilidade de contratação futura, serão considerados mais vantajosas as adequações sem ônus para a Administração Pública.

## **10. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO (ART. 18, § 1º, VIII, DA LEI FEDERAL Nº 14.133, DE 2021)**

10.1. Considerando que o objeto do chamamento público é a prospecção de mercado imobiliário em Mafra, no intuito de conferir maior transparência, vantagem e eficiência na eventual locação de imóvel para a instalação do Núcleo Regional de Mafra da Defensoria Pública do Estado de Santa Catarina, não se mostra viável o parcelamento da contratação.

## **11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES (ART. 18, § 1º, XI, DA LEI FEDERAL Nº 14.133, DE 2021)**

11.1. Trata-se de procedimento autônomo, a fim de subsidiar a tomada de decisão para acerca da forma de eventual futura contratação (processo licitatório ou inexigibilidade de licitação).

11.2. Caso forem encontrados dois ou mais imóveis, é possível a realização de licitação ou, caso cumpridos os requisitos estampados no art. 74, § 5º, da Lei n. 14.133/2021, poderá haver a contratação direta por inexigibilidade de licitação.

11.3. Com o resultado da prospecção, a relação de contratações correlatas ou interdependentes pode-se mencionar a necessidades de novas contratações ou aditivos contratuais que impactem diretamente nos setores logísticos como a DIAD,

GEAJU, GETI, GEPES, com intuito de atender não só demandas atuais, como também ampliações de novas estruturas.

## **12. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO (ART. 18, § 1º, X, DA LEI FEDERAL Nº 14.133, DE 2021)**

12.1. Finalizada a prospecção de mercado imobiliário em Mafra objeto deste chamamento público, em caso de eventual futura locação de imóvel para a instalação do Núcleo Regional de Mafra, a Administração deverá adotar providências essenciais à segurança e regularidade da contratação, tais como:

- a) Verificação da propriedade e regularidade registral do imóvel;
- b) Comprovação da regularidade fiscal e trabalhista do proponente;
- c) Vistoria técnica no imóvel para confirmar a adequação às especificações do edital;
- d) Análise de conformidade às normas de segurança, acessibilidade e prevenção contra incêndios;
- e) Elaboração de minuta contratual, submetida ao parecer jurídico.

## **13. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS (ART. 18, § 1º, XII, DA LEI FEDERAL Nº 14.133, DE 2021)**

13.1. Os imóveis objeto deste chamamento público deverão encontrar-se em conformidade com a legislação ambiental vigente, estando livre de contaminações, passivos ambientais ou restrições que impeçam sua regular utilização para os fins pretendidos pelo locatário. O proponente será o responsável pelo descarte adequado de materiais provenientes das obras e reformas que realizar, devendo garantir que os resíduos sejam destinados a locais licenciados, conforme determina a Política Nacional de Resíduos Sólidos (Lei nº 12.305/2010) e demais normas correlatas.

13.2. No caso de obras ou reparos para adequação do imóvel apresentado, o PROPONENTE deverá obedecer aos termos das Resoluções CONAMA nº 307, de 05/07/2002, e nº 448 de 18/01/2012, ou que vier a substituí-las, providenciando a destinação ambientalmente adequada dos resíduos da construção civil originários da contratação, obedecendo, no que couber, aos seguintes procedimentos:

13.2.1. Resíduos Classe A (reutilizáveis ou recicláveis como agregados): deverão ser reutilizados ou reciclados na forma de agregados, ou encaminhados a aterros de resíduos classe A de preservação de material para usos futuros; e

13.2.2. Resíduos Classe D (perigosos, contaminados ou prejudiciais à saúde): deverão ser armazenados, transportados, reutilizados e destinados em conformidade com as normas técnicas específicas.

13.3. Em nenhuma hipótese o PROPONENTE poderá dispor os resíduos originários da contratação em aterros de resíduos sólidos urbanos, áreas de “bota fora”, encostas, corpos d’água, lotes vagos e áreas protegidas por Lei, bem como em áreas não licenciadas;

13.4. Observar, ainda, as seguintes diretrizes de caráter ambiental:

13.4.1. Qualquer instalação, equipamento ou processo, situado em local fixo, que libere ou emita matéria para a atmosfera, por emissão pontual ou fugitiva, utilizado na execução contratual, deverá respeitar os limites máximos de emissão de poluentes admitidos na Resolução CONAMA nº 382, de 26/12/2006, e legislação correlata, de acordo com o poluente e o tipo de fonte; e

13.4.2. Na execução das obras ou reparos, conforme o caso, a emissão de ruídos não poderá ultrapassar os níveis considerados aceitáveis pela Norma NBR-10.151 - Avaliação do Ruído em Áreas Habitadas visando o conforto da comunidade, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, ou aqueles estabelecidos na NBR-10.152 - Níveis de Ruído para conforto acústico, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, nos termos da Resolução CONAMA nº 01, de 08/03/90, e legislação correlata.

13.5. Ainda, deverão ser utilizados, nas obras ou reparos de adequações do imóvel, agregados reciclados, sempre que existir a oferta de tais materiais, capacidade de suprimento e custo inferior em relação aos agregados naturais, inserindo-se na planilha de formação de preços os custos correspondentes, caso necessário.

## **14. RESULTADOS PRETENDIDOS (ART. 18, § 1º, IX, DA LEI FEDERAL Nº 14.133, DE 2021)**

14.1. A expectativa dos resultados a serem alcançados com a presente prospecção de mercado é:

14.1.1. Declarar os benefícios diretos e indiretos que a Defensoria Pública almeja com a uma eventual futura contratação, em termos de economicidade, eficácia, eficiência, de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis, inclusive com respeito a impactos ambientais, bem como, se for o caso, de melhoria da qualidade de produtos ou serviços oferecidos à sociedade.

14.1.2. Dentre os resultados pretendidos:

a) garantir as mínimas condições de alocação de móveis e agentes públicos;

- b) conferir facilidade de acesso do público alvo e qualidade no atendimento;
- c) obter estrutura adaptada aos assistidos que procuram os serviços da Defensoria Pública, mantendo, sobretudo, a privacidade e qualidade do atendimento;
- d) possibilitar o atendimento jurídico em sentido amplo, de natureza judicial e extrajudicial, e de educação em direitos, para atuar não só individualmente, mas também por meio da tutela coletiva;

14.1.3. Um ambiente adequado possibilitará melhor aproveitamento e organização dos recursos humanos e materiais disponíveis, bem como melhoria dos serviços prestados;

14.1.4. Não paralisação das atividades essenciais desenvolvidas pelas defensorias públicas atuantes naquela localidade.

14.1.5. Os resultados pretendidos de adequação do ambiente de armazenamento de documentos e de racionalização dos espaços ocupados são os benefícios diretos que a Defensoria Pública almeja com a solução proposta, em termos de economicidade, eficácia, eficiência, de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis, inclusive com respeito a impactos ambientais positivos.

## **15. ANÁLISE DOS RISCOS QUE POSSAM COMPROMETER O SUCESSO DA LICITAÇÃO E A BOA EXECUÇÃO CONTRATUAL (ART. 4º, XI, DA RESOLUÇÃO CDDPESC Nº 124, DE 2023)**

15.1. Principais riscos identificados:

<b>Risco Identificado</b>	<b>Probabilidade</b>	<b>Impacto</b>	<b>Consequência</b>	<b>Medidas de Mitigação</b>
<b>Baixa adesão ao chamamento público</b>	Média	Alta	Poucas ou nenhuma proposta apresentada, inviabilizando análise comparativa.	Ampla divulgação do chamamento público (site oficial, imprensa, ofícios a imobiliárias locais), prorrogação de prazo se necessário.
<b>Propostas de imóveis fora dos requisitos mínimos (metragem, localização, acessibilidade)</b>	Alta	Alta	Desclassificação de grande parte das propostas, redução de alternativas viáveis.	Detalhar claramente os requisitos técnicos no TR e edital, e reforçar critérios em FAQ ou

Risco Identificado	Probabilidade	Impacto	Consequência	Medidas de Mitigação
				canal de esclarecimentos.
<b>Imóveis situados em áreas sujeitas a enchente/inundações</b>	Média	Alta	Risco de paralisação de atividades essenciais da DPESC.	Exigir certidão municipal sobre cota de enchente e vistoria técnica in loco antes da seleção final.
<b>Valores de aluguel acima da média de mercado</b>	Média	Média	Dificuldade em justificar economicidade e vantajosidade na futura contratação.	Solicitar avaliação imobiliária independente e pesquisa de mercado comparativa.
<b>Imóveis sem regularização documental (habite-se, matrícula atualizada, averbações, etc.)</b>	Alta	Alta	Impossibilidade jurídica de contratação do imóvel.	Exigir documentação mínima já na fase de chamamento, com prazo para complementação.
<b>Necessidade de reformas ou benfeitorias de grande vulto</b>	Média	Alta	Atraso na instalação do Núcleo Regional e aumento de custos ao erário.	Priorizar imóveis em boas condições, exigir laudo técnico preliminar e prever cláusula de que benfeitorias essenciais sejam realizadas pelo locador.
<b>Falta de acessibilidade em conformidade com a legislação</b>	Média	Alta	Violação de direitos fundamentais e inviabilidade jurídica da locação.	Exigir laudo técnico de acessibilidade, conforme Lei nº 10.098/2000 e Decreto nº 5.296/2004.
<b>Risco de judicialização por terceiros (ex.: contestação do chamamento)</b>	Baixa	Média	Atraso no processo e risco de suspensão da contratação.	Fundamentar o processo em ETP robusto, parecer jurídico e instrução documental completa.

Risco Identificado	Probabilidade	Impacto	Consequência	Medidas de Mitigação
<b>Atraso na entrega do imóvel pelo locador</b>	Média	Alta	Prejuízo na continuidade dos serviços da Defensoria Pública.	Prever cláusula resolutiva expressa e multa contratual em caso de descumprimento do prazo.

## 16. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO PARA O ATENDIMENTO DA NECESSIDADE A QUE SE DESTINA (ART. 18, § 1º, XIII, DA LEI FEDERAL Nº 14.133, DE 2021)

16.1. Com base neste estudo técnico preliminar, a análise técnica demonstra que a solução escolhida — **Chamamento Público para prospecção e eventual futura locação de imóvel não residencial no Município de Mafra** — é a medida mais adequada para atender às necessidades institucionais da Defensoria Pública do Estado de Santa Catarina. Portanto, compreende-se ser **RAZOÁVEL** e **VIÁVEL** a forma de seleção para contratação da solução demandada.

## 17. IMPACTOS AMBIENTAIS E PRÁTICAS DE SUSTENTABILIDADE:

17.1 Quanto aos critérios e práticas de sustentabilidade, preencher uma das seguintes alternativas:

(X) Este chamamento possui item com critério de sustentabilidade indicado como requisito sustentável;

( ) Apesar de haver critérios de sustentabilidade, optou-se por não adotá-los;

( ) Não há critérios de sustentabilidade.

17.2 Qual a justificativa da não adoção de critérios de sustentabilidade ou de não haver critérios de sustentabilidade?

Não se aplica.