



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
DIRETORIA DE INFRAESTRUTURA E ENGENHARIA

**ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR DA CONTRATAÇÃO**

Rio de Janeiro, 01 de abril de 2024.

Processo nº E-20/001.011500/2023

**I. DIAGNÓSTICO DA SITUAÇÃO ATUAL**

**1. NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO**

Referência: art. 18, §1º, I da Lei 14.133 de 2021.

Há alguns anos a Defensoria Pública evidenciou a necessidade de melhoria do espaço físico dos órgãos da Comarca de Nova Iguaçu. Em função disso, há diversos pedidos das(os) Defensoras(es) Públicas(os), que reivindicam um espaço adequado e digno de atendimento, sendo ainda ratificado pela Corregedoria Geral quando das inspeções realizadas.

Ao longo desses anos tentou-se obter cessão de mais espaço no fórum de Nova Iguaçu, sem êxito, no entanto, pois o próprio fórum não possui um espaço amplo para a quantidade de órgãos e fluxo de pessoas diárias.

Hoje, a Defensoria Pública ocupa quatro espaços distintos no fórum, ficando os órgãos descentralizados e na maioria deles, o espaço é insuficiente.

Os Núcleos de Primeiro Atendimento e as Dp's de família ocupam um espaço muito pequeno, ficando os órgãos muito apertados, afetando, inclusive a acessibilidade. Esse espaço possui uma área de espera parcialmente aberta, sujeita à ação do tempo, em especial chuva e calor (a climatização é comprometida pela abertura do espaço). Além disso, o piso da localidade está em péssimas condições, causando risco à integridade física das pessoas.

As Dp's cíveis ocupam um pequeno espaço, que não comporta todos os integrantes das equipes e sequer possui banheiro para os servidores e usuários. Da mesma forma, as Dp's de infância estão em uma sala compartilhada com a DP de defesa da vítima de violência doméstica e familiar.

As Dp's criminais ocupam salas no prédio principal do fórum, sendo este o único espaço razoável, apesar de não muito adequado em termos estruturais, em especial na área do cabeamento.

Assim, as instalações em Nova Iguaçu estão obsoletas, e já não atendem às necessidades operacionais da Sede e de acomodação das equipes. Inclusive, há dificuldade em se obter autorização do TJRJ para a mínima manutenção no local. Os gabinetes e salas de apoio já não permitem o atendimento presencial por toda a equipe, sujeitando os órgãos ao revezamento. Não há um espaço de copa adequado para as refeições. Além disso, há um recorrente problema na infraestrutura de rede de dados e voz, que dificulta o acesso aos sistemas eletrônicos, que demandarão o refazimento de todo o cabeamento.

A tarefa pela busca de um espaço adequado e que atendesse à demanda da Defensoria Pública em Nova Iguaçu se mostrou bastante desafiadora, considerando o número significativo de órgãos da Defensoria Pública na Comarca e, suas respectivas equipes, o que afastou a possibilidade e adequação de diversos imóveis objeto de busca pela COIMOB. Não bastasse, é importante lembrar que Nova Iguaçu é a maior cidade da Baixada Fluminense em extensão territorial e a segunda em população e, portanto, o fluxo de pessoas que comparecem diariamente à Defensoria Pública é muito grande, além da demanda coletiva da região.

Atualmente, a área ocupada pela Defensoria Pública em Nova Iguaçu está dividida da seguinte forma de acordo com o quadro 1:

Órgãos	Quant.
Dp's vinculadas às varas cíveis	06
Dp's vinculadas aos juizados especiais cíveis	02
Dp's vinculadas às varas criminais	02
Dp vinculada ao juizado especial criminal	01
Dp vinculada ao juizado de violência doméstica, com atribuição para defesa do imputado	01
Dp vinculada ao juizado de violência doméstica, com atribuição para defesa da vítima	01
Dp's vinculadas às varas de família	04
Dp's vinculadas às varas da infância, juventude e do idoso	02
NPA do consumidor, da infância, da juventude e do idoso	01
NPA de família	01
NPA Cível	01
NPA da tutela coletiva regionalizada	01
DP regional de órgãos e sucessões da baixada fluminense	01

**Quadro 1** divisão das áreas ocupadas no Forum de Nova Iguaçu

**Fonte:** arquivo COPRO em 24/fevereiro/2024

Todos os referidos órgãos da Defensoria Pública estão instalados atualmente em espaços cedidos no interior do FORUM, prédio do TJRJ, totalizando uma área de 664,15m<sup>2</sup>, não se mostrando adequada, trazendo reflexos na eficiência do serviço.



**Foto 1:** espera insuficiente para a **Foto 2:** espaço diminuto para **Foto 3:** infraestrutura precária no acomodação dos assistidos: acomodação dos órgãos interior das salas aglomeração

Considerando todas as situações narradas, em 2019, o tema foi submetido ao Comitê de Governança em Infraestrutura e Engenharia da Defensoria, tendo sido deliberado que a COIMOB procederia à busca por imóveis aptos a receberem a nova sede operacional da Defensoria Pública em Nova Iguaçu.

Dentre os critérios sopesados, está a localização estratégica do imóvel, próximo ao FORUM, bem como a sua capacidade construtiva em concentrar todos os órgãos da Defensoria Pública no mesmo prédio, garantindo a unicidade, a isonomia e o compartilhamento dos postos terceirizados, bem como a adequação exigida para eficiência do serviço público, acessibilidade e mobilidade.

Desde o referido ano, a COIMOB não mede esforços para encontrar um espaço adequado. Algumas possibilidades

surgiram ao longo desses anos, no entanto, todas restaram frustradas por alguns fatores.

No processo E-20/001.008285/2021, consta relatos vivenciados em Nova Iguaçu e uma possibilidade de conseguir cessão de um terreno pela Prefeitura. Ocorre que essa viabilidade restou infrutífera. No mesmo processo, foi apresentada proposta para locação de um prédio a ser construído conforme a necessidade da Defensoria Pública no formato **built to suit**. Essa proposta também não se concretizou por desistência do locador.

Neste mesmo processo há laudo apresentado pela COIMOB relatando, na época, dificuldade em encontrar imóveis na cidade que suprissem a necessidade dos órgãos.

De acordo com o estudo realizado pela COPRO, para comportar de forma adequada a Defensoria Pública da localidade, haveria a necessidade de uma área construída de aproximadamente 2.200m<sup>2</sup>, além de no mínimo 20 vagas de garagem.

Além disso, entre outros requisitos que norteiam a busca por imóveis, pode-se citar:

- (i) proximidade do FORUM;
- (ii) local com fácil mobilidade;
- (iii) local que não tenha histórico de alagamentos;
- (iv) local com metragem compatível para acomodar o número de gabinetes e salas de atendimento;
- (v) acessibilidade,
- (vi) número de banheiros mínimos, além de copa e refeitório;
- (vii) valor do imóvel compatível com os valores praticados no mercado;
- (viii) regularidade na documentação do imóvel, dentre outras.

Diante da dificuldade em encontrar um imóvel que comporte e atenda todos os requisitos apresentados, optou-se pela realização de chamamento público, de acordo com a Lei 14.133/2021, a fim de garantir ampla competitividade para encontrar a melhor solução imobiliária que atenda às necessidades da sede da Defensoria Pública na localidade de Nova Iguaçu.

## 2. JUSTIFICATIVA QUANTO À NECESSIDADE DE LOCAÇÃO

Referência: art. 18, §1º, I da Lei 14.133 de 2021.

Diante da crescente demanda por estruturação física na Defensoria Pública do Rio de Janeiro, considerando não só o avanço territorial da Instituição por todo o Estado, mas também a necessidade de investimento em imóveis que ofereçam segurança e adequação aos ambientes de trabalho, dimensionados e aptos ao exercício das atividades laborais de toda a equipe envolvida, são constantes e necessárias as tomadas de decisão de gestão, avaliando-se uma multiplicidade de valores como orçamento, infraestrutura, acessibilidade e impacto na eficiência do serviço.

Quanto ao aspecto estrutural, não se tem apenas a preocupação com um espaço físico que comporte mobiliário para a prestação do serviço. O nível de exigência estrutural alcança novos patamares, observando-se que a infraestrutura instalada deve ser suficiente para suportar rede lógica, telefonia, sistema de refrigeração e carga elétrica, ou seja, locais adequados para o pleno funcionamento dos centros operacionais da Defensoria Pública, imprescindíveis à eficiência e continuidade na prestação do serviço, além da preocupação com a acessibilidade em seu sentido mais amplo.

A ocupação de um imóvel adequado não é só uma questão espacial, transcende a isso, vez que influencia a qualidade do serviço público prestado, afetando o princípio da eficiência e representando importante fator motivacional higiênico de não insatisfação da equipe, instrumento imprescindível a ser observado na gestão de pessoas de uma instituição.

Portanto, **a escolha dos imóveis onde se instalam as sedes das Defensorias Públicas em todo o Estado do Rio de Janeiro, por óbvio, influencia na qualidade do serviço prestado, na gestão de pessoas e no fortalecimento político da instituição.** Em razão disto, impõe-se um novo olhar e avaliação na tomada de decisão sobre os instrumentos utilizados para obter os referidos imóveis.

Se por um lado há **a preocupação de que os imóveis sejam adaptáveis ao tipo de padrão mínimo** exigido para as instalações, propiciando segurança, ambientes de trabalho adequados, suporte ao funcionamento dos equipamentos, acolhimento da crescente demanda populacional e possibilidade de ajustamento das equipes de trabalho, todos fatores

essenciais à garantia da eficiência na prestação do serviço, por outro lado **há também a obrigatoriedade da observância de princípios como o da transparência, impessoalidade, probidade administrativa, competitividade, economicidade... na escolha e execução dos procedimentos administrativos para aquisição, locação ou cessão, ou seja, nos instrumentos de supressão da demanda imobiliária para instalação de novas sedes.**

Assim, o crescimento institucional sob o aspecto espacial exige a estruturação de mais unidades organizacionais da Defensoria Pública, seja para alcançar novos municípios, seja para melhor estruturar sedes já existentes, que se tornaram obsoletas, o que representa condição indispensável a proporcionar maior acolhimento e acessibilidade da população e a possibilitar a consecução dos objetivos institucionais, com desempenho eficiente da missão constitucional acometida à Defensoria do Rio de Janeiro.

De acordo com o estudo técnico realizado pela Coordenação Imobiliária da Defensoria Pública do Rio de Janeiro, atualmente estamos ocupando parte expressiva do território estadual, mas ainda há defasagem quanto às dependências físicas, que se mostram em muitos lugares impróprias para abrigar os gabinetes e os postos de trabalho das equipes, bem como destoantes diante do crescente número de assistidos que se valem do serviço.

**A Defensoria Pública do Rio de Janeiro conta atualmente com 183 (cento e oitenta e três) sedes, distribuídas por 85 (oitenta e cinco) Municípios do Estado do Rio de Janeiro,** considerando o interior, a Capital e suas regionais.

As referidas sedes estão instaladas em espaços diversos, e a ocupação está regularizada e formalizada pelos seguintes **instrumentos contratuais e legais:**

Ø 59 Locações;

Ø 113 Cessões onerosas e gratuitas, firmadas com órgãos públicos: TJRJ, SEPLAG e Municípios;

Ø 11 Imóveis próprios, os quais integralizam o patrimônio imobilizado da Instituição;

O movimento de expansão da Defensoria Pública em termos de estruturação física foi acompanhando o crescimento da Instituição e, obviamente, motivado pelo aumento exponencial da demanda, decorrente da legitimação da Instituição frente à sociedade, já que sua atribuição não mais cingia-se exclusivamente à assistência individual pelo critério de hipossuficiência, mas passou a englobar situações outras de vulnerabilidades. Com isto, agigantou-se a atuação da Instituição, inclusive com alcance coletivo, o que associadamente exigiu maior estrutura físico-espacial para viabilizar a prestação eficiente do serviço público.

Assim, a Instituição ganhou **capilaridade no Estado do Rio de Janeiro, estando presente em 100% das Comarcas e em alguns municípios que não são comarcas, como Macuco e Carapebus.**

Inicialmente a Defensoria Pública foi se instalando nas dependências dos Tribunais de Justiça Estaduais, por cessão gratuita e, posteriormente, por cessão onerosa, totalizando hoje 41 (quarenta e uma) a **ocupação nos interiores dos Foruns**, pelo qual se paga a razão de R\$ 17,54 (dezessete reais e cinquenta e quatro centavos) por m<sup>2</sup>, incluídas as despesas ordinárias de consumo como água e luz.

A par disto há **cessões em espaços de propriedade de outros órgãos públicos**, municipais e estaduais (SEPLAG), que são **gratuitas**, cabendo à Defensoria somente o pagamento das despesas de consumo de água e luz, hoje totaliza 41 cessões.

**Patrimônio imobilizado próprio**, adquirido por **doação** de outros órgãos públicos, condicionados ou não a convênios, por **desapropriação** e por **aquisição onerosa**, perfazendo um total de **11 imóveis**.

E chegamos às **locações**, por fim, **firmadas com particulares, pessoas físicas e jurídicas, que hoje totalizam 59 contratações e 2 sublocações em Brasília.**

Quanto às locações têm-se que a Defensoria Pública do Rio de Janeiro encontrou neste instrumento a possibilidade de expansão de suas sedes ou readequação das mesmas em locais mais condizentes à sua atividade fim. **Adotando a contratação direta e a novel *built to suit*, consegue garantir a adequação do imóvel, a privilegiada locação, a acessibilidade ao público, a economicidade com a prévia elaboração de laudos avaliatórios comparativos dos preços de mercado, bem como a vantajosidade pelo custeio da obra pelo proprietário, afastando a necessidade de deslocamento de equipe e gasto com material pela Instituição.**

Verifica-se, portanto, a partir do levantamento acima destacado, uma **multiplicidade de instrumentos para satisfação da demanda pela estruturação das sedes da Defensoria em todo o Estado.** Impossível padronizar a forma de se instrumentalizar e regularizar o uso dos imóveis, diante da diversidade das realidades sociais de todo o Estado, do mercado imobiliário regionalizado e da própria oferta, sendo que além de tudo isso deve-se conciliar as características do

imóvel que se busca, que deve ser adequado à prestação do serviço.

**A equação crucial para justificar a adoção da multiplicidade de instrumentos na supressão da demanda imobiliária** é a necessidade e urgência de expansão da Defensoria Pública versus a impossibilidade de aquisição de patrimônio próprio para atendimento desta demanda, a curto e médio prazo.

Nunca foi tão necessária à tomada de decisão do gestor proceder a análise não só dos processos rotineiros, mas dos que envolvem a proposição de mudanças organizacionais, que são estratégicas. A mudança se constitui como um fenômeno inerente a qualquer tipo de organização e vem se mostrando como uma incessante necessidade na Administração Pública, principalmente após a inserção da noção de eficiência como um dos princípios constitucionais.

Atualmente, um dos instrumentos que se mostra viável e legal para a obtenção de espaços adequados à estruturação de novas sedes é o da locação, o que no futuro poderá ser suplantado pela aquisição de sedes próprias. Entretanto, registre-se, para avançar à fase de tomada de decisão acerca de futuras aquisições imobiliárias para possibilitar a substituição dos contratos locatícios e de cessão, ou mesmo para investimento em ativo imobilizado, há que se implementar requintado estudo contábil com projeções de incremento orçamentário, o que se apresenta como uma decisão de gestão a longo prazo.

Para que as mudanças sejam implementadas nas organizações é preciso que anteriormente seus gestores avaliem as opções de decisão e escolham por aquela que melhor se adequa ao objetivo proposto pelas mesmas, o que se observou no caso concreto. Está evidente que a decisão tomada pelo Comitê de Infraestrutura foi resultado da interação entre os envolvidos nesse processo, o que é apontado por estudiosos como Sobral e Peci (2013) e Daft (2015) como algo ideal no que diz respeito à processos decisórios ocorridos em instituições públicas.

Faz-se necessário contextualizar que desde 2019 (até antes, embora sem registro concreto) a COBIN e a Engenharia têm empreendido esforços para locar um novo imóvel, a fim de transferir a atual sede da Defensoria Pública em Nova Iguaçu, considerando que o local onde hoje está situada não é mais considerado adequado, em razão do aumento da equipe, e por suas próprias condições de infraestrutura.

Após várias tentativas frustradas, seja pela inadequação da metragem do imóvel, pela inviabilidade de ampliação, ou por inexistência de documentação regularizada, verificou-se a possibilidade de realização de um chamamento público, pelo qual fosse possível analisar a melhor opção jurídica existente em mercado (seja locação de imóvel já construído ou a construção personalizada, nos moldes contratuais *built to suit*).

A partir do chamamento público poder-se-ia analisar as mais diversas soluções imobiliárias em Nova Iguaçu e, por meio de critérios objetivos, obter a opção que seja mais vantajosa de acordo com os requisitos necessários para uma sede da Defensoria Pública, levando em consideração ainda os princípios da Administração Pública.

Dentre outros requisitos, a proposta deverá levar em consideração: i) impessoalidade; ii) vantajosidade, iii) economicidade, (iv) moralidade, v) publicidade, vi) eficiência; vii) igualdade; viii) transparência; ix) competitividade; x) celeridade, xi) localização do imóvel (mais próximo do fórum); xii) espaço adequado para todos os órgãos, equipes e usuários da Defensoria Pública; xiii) acessibilidade; xiv) mobilidade; xv) sustentabilidade.

Desde dezembro de 2020, com a aprovação do Comitê de Governança pela busca de novo imóvel, vários foram visitados, tendo como referência a proximidade ao FORUM, bem como à possibilidade de ser construída sede apta a receber todos os órgãos.

Houve a tentativa de negociação de 2 contratos de locação no modelo *built to suit*, ainda na vigência da Lei 8666/93. Esses contratos, no entanto, não foram finalizados por desistência do proprietário/locador.

Os arts. 6º, XLIII e 81 da Lei 14133/21 trazem a hipótese de chamamento público para a hipótese de levantamento das melhores condições e soluções para uma demanda e no caso em tela, busca-se encontrar a melhor solução imobiliária para a Defensoria Pública de Nova Iguaçu.

Desta feita, conclui-se pela necessidade da Administração Pública em obter uma solução imobiliária em Nova Iguaçu, que atenda a todos os interesses administrativos, em especial, que comporte toda a estrutura e infraestrutura da Defensoria Pública na localidade, dando-se início ao procedimento para a elaboração do edital de chamamento público.

### **3. COMPROVAÇÃO DA INEXISTÊNCIA DE IMÓVEIS PÚBLICOS VAGOS E DISPONÍVEIS QUE ATENDAM O OBJETO**

Após a realização de pesquisa junto ao SISPAT - Sistema de Patrimônio Imóvel do Estado do Rio de Janeiro não foram identificadas edificações com as características descritas no Anexo I do Termo de Referência, conforme consta registrado no processo E- 20/001.007085/2023 – *índex* 1393907.

### **4. DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO COM O PLANO ANUAL DE COMPRAS**

Referência: art. 18, §1º, II da Lei 14.133 de 2021.

O objeto da presente contratação consta do Plano Anual de Contratações da DEFENSORIA e do Plano Plurianual (PPA).

### **5. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**

Referência: art. 18, §1º, III da Lei 14.133 de 2021.

São requisitos mínimos e indispensáveis para o imóvel pretendido:

- 5.1. Atender ou permitir adaptação para atendimento aos parâmetros relacionados ao programa de necessidades – Caderno de Especificações – Anexo I do Termo de Referência, principalmente no que se refere à acessibilidade, segurança contra incêndio e contra descargas atmosféricas, infraestrutura de instalações físicas, elétricas e lógicas e de climatização, dentre outros;
- 5.2. No caso de aquisição o proponente deverá assumir, às suas expensas, todas as intervenções necessárias para a construção e ou adaptação do imóvel aos requisitos especificados;
- 5.3. O imóvel deve possuir área construída não inferior a 2.200m<sup>2</sup>. Áreas diferentes da faixa especificada poderão ser aceitas, desde que o imóvel permita a implantação de todos os setores descritos no programa de necessidades, sem espaços ociosos injustificados;
- 5.4. Deverá ser observado os princípios conceituais de integração de unidades administrativas de modo a reduzir a demanda por espaço físico; priorização dos princípios de projeto e construção sustentáveis, que proporcionem a redução do consumo de energia e água
- 5.5. O edifício deve estar localizado em uma área próxima ao FORUM da comarca de Nova Iguaçu, delimitada pela poligonal formada entre as Ruas Barão de São Félix e Margarida Alvarez limitando-se entre a Av. Luz e a Praça do Skate até a Rua Cel. Bernardino de Melo conforme delimitado na foto 4, onde circule transporte coletivo garantindo a mobilidade das equipes e assistidos;
- 5.6. A edificação deve estar inserida em zoneamento que permita o uso, ocupação e funcionamento dos serviços a serem desempenhados no local, de acordo com plano diretor municipal;
- 5.7. A edificação deve estar localizada em via pavimentada, dotada de infraestrutura urbana básica (rede de drenagem pluvial, rede de abastecimento de água potável, rede de esgotamento sanitário, rede de energia elétrica e iluminação, vias adjacentes pavimentadas e rede de telefonia, e dados);
- 5.8. A edificação deve estar localizada em região atendida por paradas de transporte coletivo, serviços de restaurante ou lanchonete a aproximadamente 300m de distância;
- 5.9. A edificação deve estar localizada em região de fácil acesso de veículos e pedestres, inclusive às pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida;
- 5.10. Permitir a instalação de estrutura atendendo às diretrizes especificadas no Anexo I do Termo de Referência;

- 5.11. O estacionamento deverá atender à legislação aplicável e possuir quantitativo de vagas de, no mínimo, 20, sendo uma delas reservada para pessoas com dificuldades de locomoção, seguindo a Norma ABNT NBR 9050. A área deverá ser pavimentada;
- 5.12. O proponente deverá atender às exigências das especificações arquitetônicas, das instalações hidrossanitárias, das instalações de rede elétrica, de redes estruturadas de lógica e telefonia, de elevadores, de climatização e de segurança conforme Anexo I do Termo de Referência;
- 5.13. Os serviços prestados deverão se pautar sempre no uso racional de recursos e equipamentos, a fim de atender às diretrizes de responsabilidade ambiental adotadas pela Defensoria Pública;
- 5.14. Em uma locação de imóveis, por sua vez, vislumbra-se, como principais impactos ambientais, aqueles relacionados diretamente à utilização da edificação. Nesse sentido, serão priorizados os princípios de projeto e construção sustentáveis, que proporcionem redução do consumo de energia e água.
- 5.15. O tempo estimado para locação é de 20 (vinte) anos, podendo ser prorrogado sucessivamente, respeitada a vigência máxima decenal, desde haja interesse entre as partes e observada a adequabilidade mercadológica do valor cobrado a título de aluguel.

**6 . 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 conforme art. 18, §1º, IV da Lei 14.133 de 2021.

O edifício deve ser localizado em uma área próxima ao FORUM da comarca de Nova Iguaçu, delimitada pela poligonal formada entre as Ruas Barão de São Félix e Margarida Alvarez limitando-se entre a Av. Luz e a Praça do Skate até a Rua Cel. Bernardino de Melo conforme delimitado na foto 4.

No caso de nova construção, o lote deve ser plano, afastando-se as propostas em terreno em aclive e ou declive, em razão da maior dificuldade construtiva, da dificuldade de aproveitamento total da área, do custo elevado da obra, além do tempo de entrega. Será observado ainda se a área proposta possui histórico de alagamentos.

**Foto 4:** Fonte: Google Maps em 24/fevereiro/2024

A edificação deverá atender os requisitos mínimos de acordo com as seguintes especificações:

- Ø Área construída aproximada de no mínimo 2.200,00 m² delimitadas no quadro 2;
- Ø Número de pavimentos em caso de indisponibilidade de construção plana: 04 (sem contar a laje técnica);
- Ø Vagas de garagem observando a legislação Municipal: mínimo de 20 (Sendo uma reservada para PcD seguindo a norma ABNT NBR 9050);
- Ø Quantidade de elevadores: não inferior a 2 (dois) observando o disposto na norma NBR 5665;
- Ø Acesso e circulações: devem atender às normas de acessibilidade (NBR 9050/2015) e do Corpo de Bombeiros;
- Ø Acessibilidade do imóvel que deverá atender aos requisitos da Norma ABNT NBR 9050;
- Ø Itens de sustentabilidade e eficiência energética, tais como construção de reservatório para recolhimento de água de chuva, instalação de painéis fotovoltaicos.
- Ø Bicicletário

AMBIENTE	ÁREA MÍNIMA (m²)	QUANT.	OBS.
Áreas coletivas e de trabalho			

Sala de espera - principal	160,00	01	130 lugares
Sala de espera - intermediárias	30,00	03	30 lugares
Salas de atendimentos - núcleos	50,00	03	10 postos de atendimento
Salas de atendimentos - varas e juizados	30,00	22	07 postos de atendimento
Gabinetes (defensor)	12,00	25	01 posto de trabalho
Sala de mediação	9,00	02	01 posto de trabalho
Sala de reunião	15,00	03	12 lugares
Auditório	80,00	01	
Sala de segurança	12,00	01	02 postos de trabalho
Sala de rede e equipamentos	12,00	02	Pavimentos alternados
Deposito e arquivo	09,00	01	A determinar o pavimento
<b>ÁREAS MOLHADAS E DE APOIO</b>			
Sanitário usuários (público) Fem./Masc.	16,00	02	Mínimo 06 bacias cada no 1º pavimento
Sanitários população fixa Fem./Masc.	16,00	08	Mínimo 06 bacias cada por pavimento
Sanitários para P.C.D.	3,00	04	Mínimo 01 por pavimento
Vestiário	9,00	02	1º pavimento
Copa	18,00	04	Mínimo 01/pav.
Área de serviço	9,00	02	1º pavimento
D.M.L	6,00	04	Por pavimento
D.T.L	6,00	01	1º pavimento
Laje técnica cobertura	100,00	01	

**Quadro 2:** Quantitativo bem como as áreas mínimas dos ambientes

**Fonte:** COPRO – em 24/fevereiro/2024

Os espaços devem ser distribuídos nos pavimentos da seguinte maneira:

### **1º PAVIMENTO**

A área de acesso principal da edificação deve localizar-se na lateral do afastamento frontal da construção, cujo nível do piso interno é elevado em relação ao piso externo e acessível por rampa. Na lateral oposta deverá estar a entrada de veículos e a frente do lote deverá ser protegida com grade e portão.

- Recepção e Espera
- Vestiários / Sanitários Feminino, Masculino e Acessível
- Escada / Elevadores / Circulação
- Área de serviço



- DTL
- DML
- Copa
- Sala de segurança
- Estacionamento para mínimo de 20 Vagas
- Área para reservatório inferior de água potável devidamente calculado para a demanda do imóvel, além de reservatório para recolhimento de água de chuva para lavagem externa e utilização na limpeza interna.
- Bicicletário

## **2º PAVIMENTO**

- 01 Sala de Espera secundária (mínimo de 42 lugares)
- 03 Salas de Atendimento, todas com gabinete.
- 01 sala de Reunião/Mediação
- 01 Refeitório
- 01 Sanitário acessível
- 01 Sanitário para população fixa
- Sala de equipamento rede estruturada de informática não inferior a 12m<sup>2</sup>
- Escada / Elevadores / Circulação
- DML
- Auditório

## **3º e 4º PAVIMENTO (PAVIMENTO TIPO)**

- Sala de Espera secundária (mínimo de 42 lugares)
- 11 Salas de Atendimento, todas com gabinete.
- 01 sala de Reunião/Multiuso
- 01 Copa
- Sanitário Acessível
- Sanitários para população fixa
- Escada / Elevadores / Circulação
- DML
- Sala de equipamento rede estruturada de informática não inferior a 12m<sup>2</sup> no quarto pavimento

## **COBERTURA**

- Sala de Máquinas de Elevador
- Compartimento das Caixas d'Água – reservatório superior para água potável e água da chuva
- Depósito
- Escada / Elevadores / Circulação
- Área Técnica externa para ar condicionado

## **II. PROSPECÇÃO DE SOLUÇÕES**

### **7. LEVANTAMENTO MERCADOLÓGICO (QUE CONSISTE NA ANÁLISE DAS ALTERNATIVAS POSSÍVEIS, E JUSTIFICATIVA TÉCNICA E ECONÔMICA DA ESCOLHA DO TIPO DE SOLUÇÃO A CONTRATAR)**

Referência: art. 18, §1º, V da Lei 14.133 de 2021.

## **ESTUDO DE CASO:**

Vários instrumentos são utilizados para suprir a necessidade de novas sedes operacionais na instituição.

Diante disto, levantada a demanda por localidade, e verificada a existência ou não de imóveis próprios ou cedidos, segue a tomada de decisão de gestão acerca de qual instrumento deve ser utilizado.

Diante disto, são promovidos convênios com Municípios e EMOP para a construção em imóveis de propriedade da Defensoria, pelos quais se dá o repasse de orçamento para pagamento da obra; são firmados contratos de locação BTS para novas sedes onde não se têm imóvel próprio, pelo qual se paga pela locação com amortização ou não do investimento de customização/construção, ou se elege a via de cessão onerosa junto à SEPLAG ou TJRJ.

Cada caso é analisado pontualmente, a depender da situação imobiliária e da possibilidade orçamentária.

Com a nova lei de licitações, quando se entende pela locação, a modalidade BTS precisou ser ajustada, não sendo permitida a contratação direta, a menos que se identifique a inexigibilidade, o que se apura após os trâmites do chamamento público prévio, que se pretende com o presente.

O estudo abaixo indica os custos de pagamento das obras por convênio, que dependem de dispêndio em curto prazo de orçamento vultoso, ainda que com previsão orçamentária pela PLOA.

A locação BTS, especialmente no caso que se pretende, possibilita que se tenha uma sede operacional totalmente adaptada às necessidades da Instituição, sem que esta desembolse o valor integral, ou a curto prazo, para investimento. O que se tem é o pagamento pelo valor de mercado imobiliário ao investidor, sem reembolso pela obra, que se torna atrativo ao mesmo pelo prazo alongado da locação.

Assim, torna-se vantajoso para a Administração a opção pela locação BTS, justamente em razão de não haver imediato pagamento da obra, os riscos da demora na licitação e inerentes ao procedimento, sem contar que a Instituição não possui imóveis próprios aptos à construção em todos os municípios, o que dependeria de investimento para aquisição imobiliária.

Portanto, diante da inexistência de imóveis prontos para a locação (que atenderia a urgência da demanda), tendo em vista a necessidade de encontrar outra solução, analisou-se a vantajosidade da elaboração de um edital de chamamento público para locação de imóvel nos moldes do contrato *built to suit* ou da construção de uma sede própria em terreno de terceiro, que se ajuste à prospecção imobiliária e às necessidades trazidas pela instituição para cada localidade onde se tenha que instalar uma sede operacional da Defensoria Pública.

Ao final da presente análise, constatou-se que a construção de uma sede própria exigiria imóvel de propriedade da Defensoria, devidamente regularizado e demandaria desembolso imediato para pagamento da obra, riscos da licitação ou convênio, dificuldades de corpo técnico para acompanhamento, dentre outros problemas enfrentados pela Instituição, além de ser mais complexa e mais demorada.

Inicialmente, cabe à Administração Pública a análise das condições orçamentárias para imobilizar uma vultosa quantia em um imóvel, deixando de realizar outros investimentos necessários e imobilizando um capital tão grande.

Apenas para efeito de esclarecimentos quanto aos custos do convênio para construção de Sedes em terreno próprio, pontua-se que a Defensoria Pública atualmente está em fase final de construção de duas sedes próprias: uma no bairro de Santa Cruz no Rio de Janeiro e outra em Campos dos Goytacazes e vai licitar, por intermédio de termo de cooperação celebrado com a EMOP, mais outras 4 obras – São Pedro da Aldeia, Jacarepaguá, Itaperuna e Alcântara.

Quanto às obras de Campos dos Goytacazes e de Santa Cruz, que estão em fase de finalização, tiveram o início do trâmite para a construção (elaboração dos projetos e licitação do projeto executivo) em 2017, ou seja, há aproximadamente 7 anos. E somente em 2021 conseguimos prosseguir com outro convênio para a execução propriamente das obras. Isto já aponta o risco de demora na finalização dos projetos executivos, ponto acima destacado, que não é enfrentado pelo contrato de locação em comento, visto que há a necessidade de se cumprir o prazo de entrega ajustado, sob pena de não se iniciar o pagamento da locação.

Quanto aos custos da obra, verifica-se que a obra do imóvel de Campos dos Goytacazes teve início em março de 2022, com previsão de término em julho de 2023 e foi orçada em R\$ 14.566.473,36 (quatorze milhões quinhentos e sessenta e seis mil quatrocentos e setenta e três reais e trinta e seis centavos considerando uma área total de construção de 1.366,59 m<sup>2</sup>. E a obra do imóvel de Santa Cruz teve início em março de 2022 com previsão de término para abril de 2023 e foi orçada em R\$ 9.617.488,80 (nove milhões seiscentos e dezessete mil quatrocentos e oitenta e oito reais e oitenta centavos) considerando uma área total construída de 1.667,93 m<sup>2</sup>. Muito embora sejam valores de investimentos em imóveis próprios, houve a necessidade de descentralização de quase a totalidade no exercício de um ano, o que impediu o investimento em outros projetos, o que também não acontece com a destinação do orçamento para pagamento do custeio de locação, que é descentralizado mensalmente, e diluído no tempo de execução do contrato que, no caso, é bastante alongado.

E da mesma forma se analisa o investimento imediato para outras Sedes Operacionais erguidas em imóveis próprios, que já está em análise a perspectiva de se adotar também o BTS de reversão, quando o investimento também

será absorvido pela instituição e pago ao tempo de execução do contrato.

Por meio desses exemplos, temos a noção do tempo necessário para uma construção ser realizada pela Administração Pública, considerando os trâmites do procedimento legal.

A tabela 1, abaixo, exemplifica um resumo das obras, considerando o custo total orçado, a área total construída, o custo do metro quadrado e o tipo de construção. A média do custo por metro quadrado aferido é de R\$ 8.663,83 (oito mil seiscentos e sessenta e três reais e oitenta e três centavos), e isso é importante para demonstrar o impacto orçamentário com a descentralização imediata em caso de convênio ou mesmo de licitação interna.

**Tabela 1:** valores do metro quadrado praticados pela EMOP nos contratos de Campos dos Goytacazes, Santa Cruz e São Pedro da Aldeia (novo processo em andamento na EMOP)

No caso em tela, não se pretende amortizar o investimento realizado pelo locador, sendo de inteira responsabilidade deste os custos de customização/construção do imóvel, de acordo com o pretendido pela Defensoria, e apresentado no Caderno de Especificações.

A vantajosidade da locação no modelo *built to suit* para a nova sede de Nova Iguaçu apresenta-se porque não há imóvel próprio na localidade, o que para se valer de licitação ou convênio para construção, dependeria de aquisição imobiliária. Sendo assim, diante do orçamento destinado previamente para infraestrutura, a locação seria o mais apropriado, afastando dotação para aquisição imobiliária na localidade.

A construção de um novo imóvel no modelo convencional (licitação), apresentaria o custo abaixo especificado:

**Custo para a construção:**

Ø Custo do metro quadrado: 8.663,83 (custo médio *tabela 1*)

Ø Área total construída da nova sede de Nova Iguaçu: 2.200,m<sup>2</sup> (*Anexo I do TR*)

Ø Custo da construção: R\$ **18.194.043,00** (dezoito milhões cento e noventa e quatro mil quarenta e três reais).

A proposta apresentada para a locação, diante do laudo matemático apresentado pela COIMOB seria de **R\$ 124.000,00** (cento e vinte e quatro mil reais).

Além da vantagem em relação ao valor de locação o *built to suit* estima-se ainda o tempo máximo de 18 (dezoito) meses para entrega do imóvel, considerando a desnecessidade, para a construção, do cumprimento dos requisitos legais para a licitação.

Saliente-se que, pelo requisito legal, o valor do aluguel no contrato tipo *built to suit*, não pode ser superior a 1% do valor do bem.

Assim, em cenário que se visualiza uma restrição orçamentária, é fundamental compatibilizar a necessidade de realização de vários investimentos em áreas de evolução tecnológica, como o setor de Tecnologia da Informação, com um contingenciamento de despesas, priorizando o que é de mais relevante e o melhor custo benefício

Dessa forma, a celebração de um contrato de locação na modalidade *built to suit* permitiria a liberação de recurso para que sejam promovidos investimentos que melhorem a qualidade do trabalho da atividade fim.

Outro fator a ser ponderado é o custo de manutenção e realização de benfeitorias necessárias, as quais, muitas vezes, a equipe da Engenharia da Defensoria Pública não possui condições técnicas para empreender e, no caso do contrato de locação *built to suit*, tais reparos ficariam a cargo do locador.

A realização das licitações para obras de manutenção estrutural de imóveis próprios é muito comum na defensoria Pública, sendo que, em caso de contrato locatício, caberia ao proprietário essa manutenção, por ser obra estrutural.

Impõe ainda trazermos à análise a necessidade de, talvez, no prazo de 20 anos, o imóvel eventualmente construído pela Defensoria Pública se torne obsoleto ou até mesmo insuficiente ou desnecessário para a atividade, havendo a necessidade de uma mudança substancial da sua estrutura.

Em se tratando de imóvel próprio, a solução viável seria a análise da viabilidade de uma ampliação com acréscimo de construção ou abandono do imóvel (em caso de inutilidade) ou fragmentação da área ocupada (desmembramento dos espaços em caso de quedar insuficiente o espaço para as equipes e atendimento). Em muitas dessas hipóteses, a Defensoria Pública teria um prédio que não atende 100% das necessidades.

No caso de contrato locatício, se essa hipótese se aventar, haveria a opção de uma rescisão contratual com a busca por um outro imóvel mais adequado e que atenda às novas necessidades do serviço público, sendo uma solução mais eficiente e econômica.

Por todo o exposto, este Estudo Técnico Preliminar **conclui, por meio dos documentos comprobatórios**

acostados ao processo que a contratação no modelo *built to suit* é a mais vantajosa para o imóvel da nova sede da Defensoria Pública de Nova Iguaçu.

## 8 . ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO, ACOMPANHADA DOS PREÇOS UNITÁRIOS REFERENCIAIS, DAS MEMÓRIAS DE CÁLCULO E DOS DOCUMENTOS QUE LHE DÃO SUPORTE

Referência: art. 18, §1º, VI da Lei 14.133 de 2021.

Visando à estimativa de valor para a contratação foi realizada uma ampla pesquisa de mercado junto a imobiliárias. Foi elaborado laudo técnico a fim de atestar os valores de locação nos moldes *built to suit* com o objetivo de nortear a tomada de decisão acerca do objeto que se pretende contratar conforme apresentado no laudo que acompanha o processo.

Para esse procedimento foi delimitada a área de interesse da Defensoria Pública, levando em conta os parâmetros ora descritos neste Estudo Técnico Preliminar.

O estudo tem como objetivo nortear o processo de seleção quanto à proposta mais vantajosa para a administração.

O Laudo de avaliação do mercado imobiliário obedece criteriosamente aos princípios fundamentais da engenharia de avaliação, com a estrita observância dos postulados constantes nas NBR 14.653-1 e 14.653-2, da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

O **método aplicado**, visando encontrar o justo valor locatício, é o **comparativo, utilizando pesquisa mercadológica**.

Para o grau de Fundamentação, o presente laudo é classificado como grau I conforme o que dispõem a Norma da ABNT em seu item 9.2.2.

Para o grau de Precisão, o presente trabalho é classificado como de grau I conforme o que dispõe a ABNT em seu item 9.2.3.

## III. SOLUÇÃO ESCOLHIDA

O contrato *built to suit* é a espécie atípica por meio do qual o locatário contrata com o locador a construção de uma edificação, de acordo com as especificações dadas por aquele, que **pagará a este, mensalmente, um valor que se destina a remunerar o uso do imóvel, podendo envolver ou não a amortização do investimento realizado**.

Assim, por meio de um único instrumento contratual, as partes entabulam a contratação de locação atípica necessariamente precedida da contratação de construção. O empreendedor-locador, em terreno de sua propriedade, constrói para o locatário de acordo com as necessidades deste último para, em contrapartida, locar ao locatário por médio ou longo prazo em condições diferenciadas e previamente negociadas que propiciem ao empreendedor-locador um retorno financeiro.

Não há impedimento de que, ao invés de adquirir um terreno onde possa ser erguida a construção, o objeto do contrato consista em modificação substancial em imóvel já existente, desde que o torne perfeitamente adequado à finalidade do locatário.

Não havia a previsão do *built to suit* no ordenamento jurídico positivo brasileiro. Tratava-se de contrato atípico utilizado pelos empresários e incorporadores do mercado imobiliário americano.

A primeira previsão nacional decorreu da Lei 12.744/2012 que inseriu o art. 54-A à lei 8.245/9114. A Lei 12.744/2012 disciplinou o *built to suit* como um contrato de locação.

Entretanto, o *built to suit*, apesar de se aproximar do contrato de locação, contém elementos específicos que o tornam muito mais complexo que uma mera relação locatícia:

è A relação contratual com obrigações completamente alheias a um contrato de locação, como a seleção/aquisição de imóvel e a construção de obra sob medida, ou seja, conforme orientação do contratante;

è Absorção do núcleo do contrato de locação por uma nova estrutura que é sustentada por uma obrigação totalmente diversa do âmbito da relação locatícia: obrigação da construção sob medida e a consequente contrapartida financeira que tem por finalidade, principalmente, amortizar o investimento realizado e, de forma secundária,

retribuir o uso da coisa

O *built to suit* já vinha sendo utilizado pela Administração Pública antes da Lei 13.190/2015, porém de forma cautelosa. Representa atualmente o resultado de uma série de medidas que visam a transferir do Estado para a iniciativa privada a execução de obras públicas.

Conforme lição de Justen Filho, extraída de sua obra “Contornos da atividade administrativa de fomento no direito administrativo brasileiro: novas tendências: **“se os recursos estatais são escassos e devem ser destinados aos setores mais carentes, não há sentido de participar de um empreendimento que poderia ser satisfatoriamente executado por meio exclusivamente da iniciativa privada”**”.

As razões que justificam o uso do *built to suit* pela Administração Pública são:

- i) a inexistência ou contingenciamento de dotação orçamentária para aquisição por compra ou desapropriação de bens imóveis;
- ii) os altos custos de reformas realizadas em imóveis alugados pela administração pública que não são revertidos ao patrimônio público;
- iii) falta de imóveis que atendam às necessidades específicas dos entes públicos, visando a uma melhor prestação de serviços públicos.

Num contexto em que o orçamento estatal é limitado, seja em razão da aplicação de percentuais mínimos do orçamento em áreas específicas, seja pelas limitações impostas pela Lei de Responsabilidade Fiscal, a imobilização de grandes parcelas de capital para pagamentos de indenizações de desapropriações e posterior construção ou reforma de um imóvel não é a melhor alternativa ao melhor atendimento do interesse público.

A Defensoria, devido ao seu grande número de deveres e atribuições, deve direcionar o seu capital para suas atividades fins, evitando a imobilização do capital.

Assim, a locação sob medida, o *built to suit*, é uma opção que deve ser utilizada pela Administração Pública. O uso do *built to suit* por questões orçamentárias se justifica, visto que o aporte financeiro se dá de forma diferida, ao contrário do que ocorreria numa compra ou desapropriação de imóvel que pressupõem pagamento à vista e em dinheiro.

No referido contrato demonstra-se com facilidade que se trata de modalidade mais vantajosa para o atendimento do interesse público, visto que se trata de contrato de alto custo, bem como de uma avença na qual a rescisão antecipada é extremamente desfavorável à Defensoria Pública.

Atualmente, a opção mais vantajosa é o uso do *built to suit* possibilitando a aquisição de um imóvel sem grandes comprometimentos orçamentários imediatos, visto que o aporte financeiro se dá de forma diferida.

Conforme expressamente consta da recomendação do TCU sobre contratações desta, a escolha do modelo de locação resta justificada pelo presente Estudo Técnico, amparada em estudos preliminares, que contemplem aspectos de viabilidade técnica, especialmente laudo de avaliação com apuração dos valores de mercado, demonstrada a vantagem do selecionado, economicidade, impessoalidade e atendimento ao interesse público no tocante à eficiência na prestação do serviço.

Assim, para o presente processo de locação foram atendidos os seguintes questionamentos:

Ø Restou identificada a economicidade da locação, especialmente considerando a unificação dos órgãos numa mesma edificação, representando a entrega de outros imóveis que servem de sede aos referidos órgãos;

Ø Houve um sistema de governança confiável e efetivo para a tomada de decisão sobre a locação, passando pela análise de gestão e pela consulta aos interessados;

Ø Foi realizado estudo técnico preliminar de viabilidade e avaliação a amparar a tomada de decisão;

Ø É possível comprovar a impossibilidade de satisfação do interesse sob tutela estatal por outra via e apurar a dificuldade com de imóveis com as características descritas no Anexo I do Termo de Referência, apto a atender as demandas, considerando a localização, espaço físico passível de absorver todos os órgãos estacionamento,

acessibilidade do público e proximidade a outros órgãos públicos, inclusive o TJRJ.

Desta forma, constam presentes os requisitos essenciais à contratação, quais sejam: necessidade do imóvel para desempenho das atividades administrativas, adequação de um determinado imóvel para satisfação das necessidades estatais e compatibilidade de preço (ou aluguel) com os parâmetros de mercado.

<b>9 . DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA (inclusive das exigências relacionadas à manutenção e assistência técnica quando for o caso)</b>
--

Referência: art. 18, §1º, VII da Lei 14.133 de 2021.
--

Verifica-se a vantajosidade à Instituição no tipo de contratação escolhida, qual seja, *built to suit*, considerando os requisitos arquitetônicos, construtivos, prazo de contratação e considerando o não dispêndio imediato de somas vultosas necessárias à aquisição e transformação do imóvel, evitando-se a imobilização de ativos e a impossibilidade de execução orçamentária para outras prioridades da gestão.

Assim, a solução escolhida na modalidade *built to suit* apresenta diversas vantagens para a Administração Pública. Pode-se destacar as principais vantagens:

- Ø evitar dispêndios elevados antes da utilização do empreendimento e concentra a força de trabalho na atividade-fim da organização;
- Ø ausência de elevado investimento inicial;
- Ø aporte financeiro de forma diferida;
- Ø utilização de edificações construídas de acordo com a necessidade específica da instituição ;
- Ø transferência de todos os esforços de execução da obra, fiscalização de contrato e acompanhamento da quitação de encargos ao particular;
- Ø redução de equipes alocadas em licitação, contratação e fiscalização de obras públicas;
- Ø facilidade na obtenção de dotação orçamentária;
- Ø diminuição do tempo de planejamento e execução, pois os investidores privados são mais ágeis nas ações ;
- Ø troca de dívida para investimentos em infraestrutura por compromisso de pagamento ;
- Ø priorização dos recursos orçamentários para as funções constitucionais exclusivas da Defensoria;
- Ø redução do compromisso de investimento público em setores nos quais é viável o investimento pela iniciativa privada;
- Ø transferência do risco do negócio ao proprietário.

No que se refere à customização, o imóvel é construído e ou adaptado sob medida a fim de atender às necessidades dos setores a serem instalados. Isso permite que a locatária adquira um espaço adaptado à sua utilização, transferindo para o locador o custo da obra, além das responsabilidades quanto à execução de projetos e licenças junto aos órgãos estaduais e municipais, garantia de obra e equipamentos. Junta-se a isso a logística com a contratação de mão de obra para execução das etapas e aquisição de materiais.

Outro ponto importante está relacionado aos custos de manutenção, tendo em vista que o processo de manutenção necessária, invariavelmente, fica a cargo do locador, bem como, garantia de obra e garantia dos equipamentos instalados na edificação.

Em relação à necessidade da contratação, consta caracterizada a efetiva necessidade do novo imóvel para atender à Defensoria Pública no Município de Nova Iguaçu, já que as instalações antigas estão obsoletas e imprestáveis ao atendimento do interesse público e inviabilizando a eficiência na prestação do serviço conforme documento acostado no processo E-20/001.008285/2021- index 0690635, além de estar comprovada a inexistência de imóveis disponíveis no âmbito da Administração que atendam às necessidades da Defensoria em relação ao dimensionamento de espaço

físico, acessibilidade, infraestrutura, localização entre outros requisitos.

A pesquisa junto ao mercado imobiliário serve como norte para a seleção da melhor proposta de locação, uma vez que deve-se mostrar compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia, que se infere do laudo elaborado pela COIMOB.

Por fim, chama-se a atenção para o tipo de contrato, uma vez que a modalidade possui prazo mais longo do que os tradicionais de locação, e isso proporciona mais estabilidade para a Administração em relação à sua permanência no imóvel, evitando transtornos com mudanças constantes de endereço.

#### **10. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO**

Referência: o art. 18, §1º, VIII da Lei 14.133 de 2021.

Acerca da possibilidade do parcelamento do objeto contratual, inciso VIII do artigo 18 da Lei 14.133 de 2021:

O parcelamento do objeto é a análise relativa à divisão do objeto licitado em itens ou lotes, sempre que isso incorrer em potencial aumento da competitividade, sem afetar negativamente os aspectos técnicos, com economia de escala preservada.

O parcelamento deve ser objeto de decisão da Administração motivada a partir de elementos técnicos, econômicos ou mesmo operacionais, resultantes de avaliação de cada caso, razão porque não há um critério automático e geral par tal decisão.

No caso específico, por tratar-se de LOCAÇÃO, o parcelamento do objeto, em via de regra não se aplica, pois não seria tecnicamente inviável, por tratar-se de um único contrato onde o locador tem obrigações específicas com a locatária, sendo o parcelamento inapropriado e inexecutável.

#### **11. RESULTADOS PRETENDIDOS**

Referência: art. 18, §1º, IX da Lei 14.133 de 2021.

Os principais resultados desejados, são:

Localização estratégica do imóvel, próximo ao FORUM com a unificação de todos os órgãos em uma sede única; capacidade construtiva em concentrar todos os órgãos da Defensoria Pública no mesmo imóvel, garantindo a unicidade, a isonomia e o compartilhamento dos postos terceirizados; adequação exigida para eficiência do serviço público; acessibilidade; mobilidade; infraestrutura, fato que influencia na qualidade dos serviços prestados e acessibilidade.

Além disso, espera-se a economicidade com a escolha da proposta mais vantajosa, além de isonomia.

Ressalta-se que Nova Iguaçu é a maior cidade da Baixada Fluminense em extensão territorial e a segunda em população e, portanto, a construção da nova sede será um marco no que tange à prestação dos serviços prestados pela Defensoria no Município de Nova Iguaçu.

#### **12. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO**

Referência: art. 18, §1º, X da Lei 14.133 de 2021.

Todas as ações necessárias a fim de viabilizar a contratação estão dispostas neste documento, de modo a nortear o processo de seleção visando a seleção da proposta mais adequada.

Ressalta-se com tudo que o documento de análise de risco elencou as possibilidades de risco descrevendo para cada item a contingência para minimizar os possíveis impactos na contratação.

#### **13. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E OU INTERDEPENDENTES**

Referência: o art. 18, §1º, XI da Lei 14.133 de 2021.

No caso de contrato de locação na modalidade *built to Suit*, não há necessidade de contratações e ou

aquisições correlatas, tendo em vista que nesse tipo de contrato, tanto a adequação do imóvel existente, quanto à construção de um novo imóvel customizado é atribuição do locador, não cabendo à locatária contratações correlatas.

#### **14. SOBRE PARTICIPAÇÃO DE LICITANTES EM REGIME DE CONSÓRCIO PARA A PRESENTE CONTRATAÇÃO**

Será aceito a participação de consórcio, visto que, em regra, a formação de consórcios é admitida quando o objeto a ser licitado envolve questões de complexidade ou de relevante vulto. Nestes casos, a Administração, com vistas a aumentar o número de participantes, admite a formação de consórcio.

Tendo em vista que é prerrogativa do Poder Público, na condição de contratante, a escolha da participação, ou não, de empresas constituídas sob a forma de consórcio e, considerando os motivos acima expostos, levando-se em conta o objeto licitado, concluímos pela participação em regime de consórcio.

#### **15. SOBRE A PERMISSÃO DA PARTICIPAÇÃO DE COOPERATIVAS PARA A PRESENTE CONTRATAÇÃO**

O presente objeto possui caráter especializado, portanto, de subordinação, elemento que não é adequado ao regime de cooperativa, haja vista que tal regime se caracteriza pela ausência de subordinação e pela autonomia dos trabalhadores cooperados. A subordinação exigida no presente objeto violaria os princípios que regem o próprio trabalho cooperado, e mais, frustraria o caráter competitivo da seleção, pois diferentemente das empresas prestadoras de serviços, as cooperativas podem oferecer preços bem mais em conta, já que não têm que arcar com encargos trabalhistas. Considerando os motivos acima expostos, levando-se em conta o objeto, o Enunciado n.º 33 – PGE sobre participação de cooperativas nas contratações públicas, a Diretoria de Infraestrutura e Engenharia conclui pela não participação de grupos em regime de cooperativa.

#### **16. DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS**

Referência: art. 18, §1º, XII da Lei 14.133 de 2021.

Os serviços prestados deverão se pautar sempre no uso racional de recursos e equipamentos, a fim de atender às diretrizes de responsabilidade ambiental adotadas pela Defensoria Pública.

Em uma locação de imóveis, por sua vez, vislumbra-se, como principais impactos ambientais, aqueles relacionados diretamente à utilização da edificação. Nesse sentido, conforme consta do Anexo I do Termo de Referência, serão priorizados os projeto e construção sustentáveis, que proporcionem redução do consumo de energia e água.

A arquitetura sustentável é aquela que leva em conta fatores como orientação solar, utilização de *briese soleil* para a proteção da fachada com maior incidência solar, utilização de materiais recicláveis nas compartimentações internas, proporcionando flexibilidade a fim de que sejam facilmente reutilizados e redimensionados evitando demolições. Uso de materiais de empresas certificadas quanto ao uso de madeira de reflorestamentos.

No caso de construção, o locador deverá priorizar a utilização de recursos renováveis, além do descarte correto de resíduos sólidos.

O consumo de energia desempenha um papel importante nos custos financeiros e, principalmente, ambientais, de uma construção. Prezar pela eficiência energética significa garantir que a energia para manter o local seja de fontes limpas e com baixo impacto sobre o meio ambiente. Isso inclui a inclusão de painéis fotovoltaicos.

Outro fator importante é a gestão de água. A gestão desse recurso vital deve ser observada durante a construção e ao longo de toda a vida útil do imóvel.



## 17. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO PARA O ATENDIMENTO DA NECESSIDADE A QUE SE DESTINA

Referência art. 18, §1º, XIII da Lei 14.133 de 2021.

Como queria-se demonstrar, ao longo desses anos a Defensoria Pública tentou, sem sucesso, a cessão de mais espaço no Fórum de Nova Iguaçu, já que atualmente, a Defensoria ocupa espaços distintos no prédio do TJRJ ficando os órgãos descentralizados e na maioria deles, o espaço é insuficiente.

Ficou demonstrado ao longo do Estudo técnico que as instalações em Nova Iguaçu são obsoletas, e já não atendem às necessidades operacionais da Sede e de acomodação das equipes, além do recorrente problema na infraestrutura de rede de dados e voz, que dificulta o acesso aos sistemas eletrônicos, que demandarão o refazimento de todo o cabeamento.

Considerando todas as situações narradas, o tema foi submetido ao Comitê de Governança em Infraestrutura e Engenharia da Defensoria, tendo sido deliberado que a COIMOB procederá à busca por imóveis aptos a receberem a nova sede operacional da Defensoria Pública em Nova Iguaçu.

Optou-se pela realização de chamamento público, de acordo com a Lei 14.133/2021, a fim de garantir ampla competitividade para encontrar a melhor solução imobiliária que atenda às necessidades da sede da Defensoria Pública nessa localidade.

A partir disso, visando à estimativa de valor para a contratação foi realizada uma ampla pesquisa de mercado imobiliário, seguindo laudo técnico a fim de atestar a média do valor de locação nos moldes *built to suit* com o objetivo de nortear o presente Chamamento.

Além disso, o texto apresenta um estudo de caso fazendo uma analogia entre os valores apurados no caso de uma locação *built to suit* e os valores estimativos no caso do modelo de construção convencional, tomando como base os processos de construção em andamento entre a Defensoria e a EMOP.

Foram demonstradas as razões que justificam o uso do *built to suit* pela Administração Pública, tais como: a inexistência ou contingenciamento de dotação orçamentária para aquisição por compra ou desapropriação de bens imóveis; utilização de edificações construídas de acordo com a necessidade específica da instituição; transferência de todos os esforços de execução da obra, fiscalização de contrato e acompanhamento da quitação de encargos ao particular; facilidade na obtenção de dotação orçamentária; diminuição do tempo de planejamento e execução, pois os investidores privados são mais ágeis nas ações; transferência do risco do negócio ao proprietário.

Conclui-se que a solução de locação por meio da contratação de locação no modelo *built to suit* é a mais vantajosa e adequada para a instalação da nova sede da Defensoria Pública no Município de Nova Iguaçu.

**Observação:** todos os documentos obrigatórios para instaurar o Chamamento, bem como Termo de Referência, DOD, Análise de Risco e Laudo Imobiliário estão acostados no processo **E-20/001.011500/2023**.



Documento assinado eletronicamente por **MAURICIO TEIXEIRA NOYA**, Diretor de Infraestrutura e Engenharia, em 03/04/2024, às 13:32, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [http://sei.rj.def.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](http://sei.rj.def.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **1425166** e o código CRC **8638E922**.

Referência: Processo nº E-20/001.011500/2023

SEI nº @document

Avenida Marechal Câmara, 314 - Bairro Centro  
Rio de Janeiro - RJ - CEP 20020-080  
- [www.defensoria.rj.def.br](http://www.defensoria.rj.def.br)