



III - não aceitar reduzir o seu preço registrado, na hipótese deste se tornar superior àqueles praticados no mercado; ou

IV - sofrer sanção prevista nos incisos III ou IV do caput do art. 156 da [Lei nº 14.133/21, de 1º de abril de 2021](#);

§ 1º No caso do inciso IV, caso a penalidade aplicada ao fornecedor não ultrapassar o prazo de vigência da ata de registro de preços, poderá a DPGE/RJ, mediante decisão fundamentada da Secretaria da pasta ou autoridade superior ou equivalente, decidir pela manutenção do registro de preços, sendo vedadas contratações derivadas da ata enquanto perdurarem os efeitos da sanção.

§ 2º O cancelamento de registros nas hipóteses previstas nos incisos I, II e IV do caput será formalizado, assegurado o contraditório e a ampla defesa.

**Art. 21** - O cancelamento dos preços registrados poderá ocorrer, em determinada ata de registro de preços, total ou parcialmente, pela DPGE/RJ, desde que devidamente comprovados e justificados, nas seguintes hipóteses:

I - por razão de interesse público; ou

II - a pedido do fornecedor, decorrente de caso fortuito ou força maior.

**Art. 22** - A contratação com os fornecedores registrados na ata será formalizada por intermédio de instrumento contratual, emissão de nota de empenho de despesa, autorização de compra ou outro instrumento hábil, conforme o art. 95 da [Lei nº 14.133/21, de 1º de abril de 2021](#)

**Parágrafo único.** O instrumento contratual de que trata o caput deverá ser assinado no prazo de validade da ata de registro de preços.

**Art. 23** - Os contratos decorrentes do Sistema de Registro de Preços poderão ser alterados, observado o disposto no art. 124 da [Lei nº 14.133/21, de 1º de abril de 2021](#)

**Art. 24** - A vigência dos contratos decorrentes do Sistema de Registro de Preços será definida no edital ou no aviso de contratação direta, observado o disposto no art. 105 da [Lei nº 14.133/21, de 1º de abril de 2021](#).

**Art. 25** - Esta Resolução entra em vigor na data de sua publicação, somente devendo ser aplicada para os processos instaurados sob a égide da [Lei nº 14.133/21, de 1º de abril de 2021](#).

Rio de Janeiro, 29 de fevereiro de 2024.

**PATRICIA CARDOSO MACIEL TAVARES**

Defensora Pública-Geral do Estado do Rio de Janeiro

Id: 202400397 - Protocolo: 1395286

**Referência:** Processo nº E-20/001.002132/2022

**RESOLUÇÃO DPGERJ Nº 1247 DE 29 DE FEVEREIRO DE 2024**





## DISPÕE SOBRE OS PROCEDIMENTOS DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS NO ÂMBITO DA DEFENSORIA PÚBLICA GERAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO - DPGE/RJ.

A DEFENSORA PÚBLICA-GERAL DO ESTADO, no exercício de suas atribuições legais, nos termos do art. 8º, I da Lei Complementar Estadual nº 06/77, e do art. 100 da Lei Complementar nº 80/94,

### CONSIDERANDO:

- a necessidade de regulamentação acerca dos procedimentos de locação de imóveis no âmbito da Defensoria Pública Geral do Estado do Rio de Janeiro - DPGE/RJ;
- o disposto na [Lei nº 14.133/21, de 1º de abril de 2021](#);
- o constante dos autos do processo nº E-20/001.002132/2022.

### RESOLVE:

**Art. 1º** - A locação de imóveis deverá ser precedida de licitação, ressalvado os casos de locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, conforme o disposto no V do *caput* do art.74 da [Lei nº 14.133/21, de 1º de abril de 2021](#).

**Parágrafo único.** Nas contratações de locação de imóveis devem ser observados os seguintes requisitos:

- I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;
- II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;
- III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

**Art. 2º** - A DPGE/RJ poderá firmar contratos de locação de imóveis, observados os seguintes modelos:

- I - locação tradicional o espaço físico é locado sem contemplar os serviços acessórios, os quais serão contratados independentemente, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros;
- II - locação com *facilities*: o espaço físico é locado contemplando os serviços para a sua operação e manutenção, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros, e
- III - locação *built to suit* — BTS: o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma, por si mesmo ou por terceiros, do imóvel então especificado pelo pretendente à locação, a fim de que seja a este locado, prevalecendo as condições livremente pactuadas no respectivo contrato e as disposições procedimentais previstas na [Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991](#).

§ 1º A escolha da modelagem de que trata o *caput* deverá ser justificada no estudo técnico preliminar – ETP, o qual será fundamento para a elaboração do termo de referência ou projeto básico, nos termos dos incisos XXIII e XXV do art. 6º da [Lei nº 14.133/21, de 1º de abril de 2021](#).

§ 2º Os modelos de que tratam os incisos II e III do *caput* poderão ser adotados de forma combinada, devendo ser justificada nos ETP a vantagem para a Administração.

**Art. 3º** - Deverá fazer constar, no ETP, além dos elementos definidos no §1º do art. 18 da [Lei nº 14.133/21, de 1º de abril de 2021](#), o seguinte:

- I - a comprovação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto, por meio de consulta ao SISPATRI ou sistema que venha lhe suceder;



II - a comprovação da inviabilidade ou inconveniência de compartilhamento de imóvel com outros órgãos da administração pública;

III - justificativa da escolha de um dos modelos de locação, demonstrando a vantagem e a viabilidade jurídica e econômica da solução escolhida em comparação com os demais modelos ou com a aquisição ou continuidade de uso de imóvel da Administração;

IV - requisitos mínimos e desejáveis do imóvel pretendido em termos de características físicas necessárias para atendimento da demanda, proximidade de serviços disponíveis, vida útil, benfeitorias, especificidades do mercado local, dentre outros;

V - estimativa de área mínima, observando-se:

a) o quantitativo da população principal do órgão, incluindo os postos de trabalho integrais, os postos de trabalho reduzidos, os servidores em trabalho remoto, a área útil do imóvel atualmente ocupado, a área de escritórios, a área de apoio, a área técnica, a área específica, caso necessária, e a quantidade de veículos oficiais;

b) a necessidade de atendimento ao público ou de peculiaridades de prestação do serviço, caso necessário; e

VI - estimativa do custo, detalhando, no mínimo:

a) custo mensal de locação, e

b) custo de adaptação, quando imprescindíveis às necessidades de utilização.

**Art. 4º** - Os contratos de locação observarão os seguintes prazos:

I - até 5 (cinco) anos, contados da data de recebimento do objeto inicial, nas hipóteses da locação tradicional e da locação com *facilities*;

II - até 10 (dez) anos, nos contratos de locação BTS sem investimento, no qual inexistem benfeitorias permanentes;

III - até 20 (vinte) anos, nos contratos de locação BTS com investimento, e,

IV - até 35 (trinta e cinco) anos, nos contratos de locação BTS com investimento, quando implicar a elaboração de benfeitorias permanentes, realizadas exclusivamente às expensas do contratado, que serão revertidas ao patrimônio da Administração ao término do contrato.

§ 1º Os contratos firmados de que tratam o inciso I e II poderão ser prorrogados sucessivamente, respeitada a vigência máxima decenal, desde que haja previsão em edital e que a autoridade competente ateste que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o contratado ou a extinção contratual sem ônus para qualquer das partes.

§ 2º Na hipótese do inciso IV do *caput*, o prazo de vigência do contrato deverá ser compatível com a amortização dos investimentos realizados, não inferior a 5 (cinco) anos, nem superior a 35 (trinta e cinco) anos, incluindo eventual prorrogação.

**Art. 5º** - Ressalvadas as hipóteses indicadas no art. 14 desta Resolução, deverá ser realizado o chamamento público com o objetivo de prospectar no mercado imóveis disponíveis para locação que atendam às necessidades definidas no ETP.

**Art. 6º**. São as fases do chamamento público:

I - a abertura, por meio de publicação de edital;

II - a apresentação das propostas de imóveis disponíveis para locação que atendam às especificações do edital;

III - a avaliação e estudo de leilante; e

IV - a seleção e a aprovação das propostas de locação.

**Art. 7º** - O edital do chamamento público conterá, no mínimo:

I - a data e a forma de recebimento das propostas;



II - os requisitos mínimos a serem estabelecidos, caso a caso, pelas Secretarias de Infraestrutura, Logística e Coordenação do Interior, devidamente ratificados pela Subdefensoria Pública-Geral de Gestão;

III - adaptações e ações a serem realizadas às expensas do locador;

IV - localização, vigência e modelo de proposta de locação; e

V - critérios de seleção das propostas.

**Art. 8º** - O edital de chamamento público será publicado no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) e no Portal eletrônico da DPGE/RJ, com a antecedência mínima de 08 (oito) dias úteis, contados da data da sessão pública de recebimento das propostas.

**Art. 9º** - O resultado do chamamento público será publicado no PNCP e no Portal eletrônico da DPGE/RJ.

**Art. 10** - A proposta selecionada passará por estudo de leiaute para verificação quanto à adequação do imóvel aos requisitos mínimos definidos no edital de chamamento público, devendo o imóvel ser alvo de visita técnica pela DPGE/RJ com a elaboração de respectivo laudo.

**Parágrafo único** - Será permitido que os proponentes apresentem área diferenciada daquela estabelecida pela Administração como referência, desde que comprovem a exequibilidade da proposta, demonstrada por meio do estudo de leiaute.

**Art. 11** - Caso sejam selecionados dois ou mais proponentes, deverá ser realizado o estudo de leiaute para todas as propostas, nos moldes do art. 10 desta Resolução.

**Art. 12.** O estudo de leiaute, subsidiará a decisão de realizar o processo licitatório ou o processo de contratação direta, por inexigibilidade de licitação.

§ 1º Na hipótese de haver mais de uma proposta com equivalência de especificações que atendam ao edital de chamamento público, deverá ser realizado o procedimento licitatório pelo critério de julgamento menor preço ou maior retorno econômico, a depender do modelo escolhido.

§ 2º Caso haja somente uma proposta cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, deverá ser realizado o procedimento de contratação direta, por inexigibilidade de licitação.

**Art. 13** - A homologação do resultado do chamamento público será publicada no PNCP e no Portal eletrônico da DPGE/RJ.

**Art. 14** - Fica dispensado o chamamento público nas seguintes hipóteses:

I - quando o BTS for para fins de construção;

II - quando demonstrado no ETP, de forma inequívoca, a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração;

III - quando for de amplo conhecimento da Administração a múltipla oferta de imóveis no mercado que atendam às suas necessidades, de forma que o procedimento licitatório deverá ser observado;

IV - quando se fizer necessária locação para acomodação decorrente de situação emergencial ou imprevisível.

**Art. 15** - O edital de licitação deverá prever, além de outros elementos definidos na [Lei nº 14.133/21, de 1º de abril de 2021](#), a apresentação pelo licitante da avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, do prazo de amortização dos investimentos necessários e outras despesas indiretas elaboradas pelo licitante.

**Art. 16** - O procedimento de inexigibilidade de licitação será instruído com os seguintes documentos:

I - documento de formalização de demanda, ETP, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo;

II - laudo de avaliação do bem imóvel, de acordo com seu valor de mercado, por profissional habilitado;

III - parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos;



IV - demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido;

V - comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária;

VI - razão da escolha do imóvel;

VII - justificativa de preço, se for o caso; e

VIII - autorização da autoridade competente.

**Art. 17** - Os contratos de que trata esta Resolução regular-se-ão pelas suas cláusulas e pelos preceitos de direito público, observado o disposto no art. 92 da [Lei nº 14.133/21, de 1º de abril de 2021](#), no que couber, e a eles serão aplicados, supletivamente, os princípios da teoria geral dos contratos e as disposições de direito privado.

**Art. 18** - Deverão ainda ser observadas as rotinas e diretrizes elencadas no Manual de Locação disponibilizado na base de conhecimento do SEI da DPGE/RJ.

**Art. 19** - Esta Resolução entra em vigor a contar de 31 de dezembro de 2023.

Rio de Janeiro, 29 de fevereiro de 2024.

**PATRICIA CARDOSO MACIEL TAVARES**

Defensora Pública-Geral do Estado do Rio de Janeiro

Id: 202400398 - Protocolo: 1395288

**Referência:** Processo nº E-20/001.002132/2022

## RESOLUÇÃO DPGERJ N° 1248 DE 29 DE FEVEREIRO DE 2024

### **CRIAÇÃO E REGULAMENTAÇÃO DA COMISSÃO PERMANENTE DE PROCEDIMENTOS APURATÓRIOS - CPPA NO ÂMBITO DA DEFENSORIA PÚBLICA GERAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO - DPGE/RJ.**

**A DEFENSORA PÚBLICA-GERAL DO ESTADO**, no exercício de suas atribuições legais, nos termos do art. 8º, I da Lei Complementar Estadual nº 06/77, e do art. 100 da Lei Complementar nº 80/94,

#### **CONSIDERANDO:**

- a necessidade de criação e regulamentação da Comissão Permanente de Procedimentos Apuratórios - CPPA no âmbito da Defensoria Pública Geral do Estado do Rio de Janeiro - DPGE/RJ;
- o disposto na [Lei nº 14.133/21, de 1º de abril de 2021](#);
- o contido no §1º do art. 5º da [Resolução DPGERJ 1.202 de 18 de janeiro de 2023](#);
- o constante dos autos do processo nº E-20/001.002132/2022

#### **RESOLVE:**

