



TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO:

1.1. O presente Termo de Referência tem como objeto a locação de imóvel, situado Alameda Coronel Joaquim de Bastos, Qd. 217, Lt. 18, Nº 248, Setor Marista, CEP 74175-150, Goiânia – GO, por um período de 60 (sessenta) meses, para abrigar os órgãos de atuação administrativa da Defensoria Pública do Estado de Goiás

2. JUSTIFICATIVA:

2.1. Tendo em vista as recentes criações de novos Órgão de atuação, as nomeações de 47 (quarenta e sete) novos membros e 47 (quarenta e sete) novos servidores, bem como 94 (noventa e quatro) estagiários, que ampliou de forma exponencial as demandas administrativas, faz-se necessário ampliar os espaços físicos que abrigarão o crescimento eminente da área meio.

2.2. Com isso, buscou-se junto a equipe do Departamento de Obras e Arquitetura espaços nos imóveis atualmente locados pela Defensoria, os quais não possuem adequadas condições para implementar novas estações de trabalho.

2.2.1. A título exemplificativo, podemos evidenciar a dificuldade por espaços, a exemplo da unidade Marista, onde inclusive passamos a utilizar os corredores para disponibilizar espaços de trabalho.

2.2.2. Diante da impossibilidade acima destacada, passamos a prospectar outras possibilidades no mercado com espaço suficiente e de preferência já dotado de compartimentações que atendam as necessidades. Na prospecção foi observado o raio de abrangência a partir da Unidade Marista, para que a distância, visando melhor logística esteja abaixo de 1 km, facilitando a movimentação dos defensores e defensoras, servidoras e servidores, estagiários e estagiárias, bem como terceirizados e terceirizadas que constantemente circulam em todos Departamentos da Defensoria Pública.

2.2.3. Assim, após inúmeras visitas, os Departamentos Técnicos identificaram uma edificação de 1 pavimento, ao lado da Unidade Sede da Defensoria Pública, que recentemente fora desocupado, podendo inclusive, em caso de locação ser utilizado como anexo ao prédio principal.

2.2.4. O imóvel além da possibilidade de utilização como adendo ao Edifício sede da Defensoria Pública, permite o compartilhamento e passagem de fibra óptica, de telefonia, bem como oferece economicidade ao evitar a contratação dos seguintes postos (Vigilante R\$ 10.424,46 - Diurno, Vigilante R\$ 11.600,31 - Noturno, copeira - R\$ 3.259,98, Recepção - R\$ 3.255,80, Limpeza - R\$ 4.238,62, Carregador - R\$ 4.512,94) que somadas atingem a monta de R\$ 37.292,11 (trinta e sete mil duzentos e noventa e dois reais e onze centavos).

2.2.5. Apresenta ainda a vantagem de dispor de 12 vagas de garagem, que segundo valores da região custariam aos cofres da Defensoria Pública o montante médio de R\$ 3.000,00 (três mil reais) mensais.

2.3. O referido imóvel, encontra-se devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Goiânia-Go, constituído por 01 (um) pavimento com 289,40 m² de área construída distribuída nos seguintes ambientes: 11 (onze) salas maiores, 2 (duas) saletas de apoio, 8 (oito) sanitários, 1 (um) hall de acesso e 1 (uma) recepção, 2 (duas) circulações internas, 1 (uma) copa / refeitório e 1 (um) DML / área de serviço; Possui jardim com área igual a 35,16 m² e calçamentos com área de 73,41 m², bem como possui 12 vagas de estacionamento em uma área de 233,00 m²

2.4. Identificado o imóvel, que representa enorme facilidade de rotinas e excelente logística, cuidou a Administração de requisitar apoio profissional e técnico para subsidiar os parâmetros de valores para locação. Desta feita, ao acionar a Superintendência Central de Patrimônio do Estado de Goiás, através dos peritos avaliadores, fora realizada a classificação dos imóveis cujas atividades envolvem a avaliação e a indicação de imóveis adequados dentre os atualmente ofertados no mercado imobiliário de Goiânia-GO.

2.5. A equipe técnica estimou o valor de mercado para locação do referido imóvel, considerando o estado em que o mesmo se encontrava durante o momento da visita, agregando apenas pintura do imóvel, bem como a instalação do gradil de fechamento.

2.6. A avaliação trouxe em seu laudo os pormenores estabelecidos pela Defensoria, conforme consta nas avaliações de nº 45/2023 - Superintendência Central de Patrimônio (47214904) que cita uma área de 544,32 m² (quinhentos e quarenta e quatro, trinta e dois metros quadrados) .

2.7. Ainda, de acordo com o laudo de avaliação que adotou o método comparativo de dados de mercado, verifica-se que os critérios usados foram pautados nas características do bem, da região e da infraestrutura.

2.8. Tomando os critérios utilizados nos Laudos, os quais consideram o valor mínimo, médio e máximo, a título de avaliação prévia, o imóvel foi avaliado entre o mínimo de R\$ 42,44 pelo m² (quarenta e dois reais e quarenta e quatro centavos), totalizando R\$ 13.733,41 (treze mil setecentos e trinta e três reais e quarenta e um centavos), máximo de R\$ 48,31m² (quarenta e oito reais e trinta e um centavos), totalizando R\$ 15.631,11 (quinze mil seiscentos e trinta e um reais e onze centavos) e valor médio de R\$ 45,38 m² (quarenta e cinco reais e trinta e oito centavos), totalizando um valor de R\$ 14.682,26 (quatorze mil seiscentos e oitenta e dois reais e vinte e seis centavos) para uma área equivalente de 323,54 m² (trezentos e vinte e três vírgula cinquenta e quatro metros quadrados).

2.9. Com isso, após aprovação da Administração Superior a negociação foi proposta pelo limite médio de R\$ 14.682,26 (quatorze mil seiscentos e oitenta e dois reais e vinte e seis centavos) para uma área total do imóvel de 544,32 m² (quinhentos e quarenta e quatro, trinta e dois metros quadrados).

2.10. Com a locação pretende-se estabelecer condições favoráveis e adequadas para atender às necessidades de ampliação do órgão, devendo-se garantir que:

a) o locador efetue manutenções corretivas relacionadas ao imóvel, quando decorrentes de seu processo construtivo e dos materiais empregados, bem como as decorrentes de eventuais vícios ou defeitos que venham a ser encontrados no imóvel, em conformidade com a Lei 8.245/91 (Lei do Inquilinato).

b) a realização de quaisquer manutenções prediais ou obras civis que possam prejudicar ou agredir as instalações não serão permitidas;

c) os tipos de equipamentos e mobiliários deverão ser ajustados entre locador e locatário a fim de se prevenir ou minimizar eventuais danos, bem como garantir a regular execução das competências institucionais da DPE-GO.

2.11. O presente Termo de Referência tem caráter orientativo, indicando, em detalhes, as características necessárias do imóvel que atende às necessidades da DPE-GO.

3. FUNDAMENTAÇÃO:

3.1. A busca do imóvel se fundamenta no inciso X do art. 24 da Lei 8.666/93, que dispõe sobre a dispensa de licitação na locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração.

3.2. Neste sentido, pelas peculiaridades da Defensoria, se mostra apropriado locar imóveis que estejam próximos aos Fóruns ou perto das unidades, de modo a possibilitar adequada mobilidade dos membros, servidores e estagiários, e ainda, obedecer o dimensionamento dos gabinetes, das salas de atendimento, das recepções, ofertar estacionamentos, razões estas que nos levaram a buscar imóveis com área equivalente ao dimensionamento que atenda o padrão de gabinetes.

3.3 Após, praticamente 2 (dois) meses de buscas por um imóvel adequado, não identificamos além deste prédio comercial, outros imóveis que atendesse a Defensoria Pública, oportunidade em que iniciamos tratativas visando a negociação da locação.

3.4. Diante disso a pretensa locadora do imóvel localizado próximo a Unidade Marista, situado Alameda Coronel Joaquim de Bastos, Qd. 217, Lt. 18, Nº 248, Setor Marista, CEP 74175-150, Goiânia – GO, com área total 544,32 m² (quinhentos e quarenta e quatro, trinta e dois metros quadrados), demonstrou interesse pela pintura do imóvel e instalação do gradil, inclusive já realizados para atender a solicitação pela Defensoria Pública.

4. DESCRIÇÃO DO OBJETO:

4.1 Dentre os imóveis analisados, apenas o imóvel situado Alameda Coronel Joaquim de Bastos, Qd. 217, Lt. 18, Nº 248, Setor Marista, CEP 74175-150, Goiânia – GO, com área total 544,32 m² (quinhentos e quarenta e quatro, trinta e dois metros quadrados), demonstrou interesse pela locação nos moldes estabelecidos pela Defensoria Pública e que após adequações já realizadas atenderá minimamente:

4.1.1 um modelo racional de execução, permitindo mudanças de uso e reformas, oferecer soluções de fácil manutenção, conservação, limpeza e segurança, bem como a estabilidade predial, a higiene, a salubridade e o conforto ambiental, térmico e acústico, deverão ser assegurados pelo correto emprego, dimensionamento e aplicação de materiais e elementos construtivos, conforme exigido nas leis e normas técnicas;

4.1.2 Oferecer iluminação natural e aeração em todos os compartimentos habitáveis, por intermédio de janelas ou vãos que se comuniquem diretamente com espaços exteriores ou com áreas abertas, conforme os parâmetros mínimos dispostos na legislação;

4.1.3 Atender ao preconizado na Norma NBR 9050, com a disponibilização de um conjunto de alternativas de acesso à edificação aos espaços públicos integrados que atendam às necessidades de pessoas com diferentes dificuldades de locomoção e que ofereçam condições de utilização com segurança e autonomia, como, por exemplo, a existência de rampas de acesso com declividades adequadas, sanitários adequadamente adaptados para portadores de necessidades especiais, entre outros;

4.1.4 Estar situado em boa localização, próximo a terminais de ônibus e da Unidade Marista;

4.1.5 Deverá atender a todas as prescrições estabelecidas em Códigos, Leis ou normas Federais e Estaduais, as normas e padrões das concessionárias de serviços públicos de eletricidade, águas e telefonia e do Corpo de Bombeiros Militar, bem como apresentar o respectivo habite-se;

4.1.6 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.

5. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS:

5.1 Infraestruturas:

5.1.1 Serão disponibilizadas 11 (onze) salas maiores, 2 (duas) saletas de apoio, 8 (oito) sanitários, 1 (um) hall de acesso e 1 (uma) recepção, 2 (duas) circulações internas, 1 (uma) copa / refeitório, em cada sala deverão estar disponíveis conjuntos completos de tomadas de energia elétrica e instalações de rede de cabeamento estruturado para telefonia e dados. O conjunto deve ser composto por, no mínimo, um ponto de energia elétrica com tensão de 220V ou 110V (com uma tomada), um ponto de telefonia e um ponto lógico (dados) com uma tomada para conector do tipo RJ 45. A rede elétrica deve ser atendida com equipamentos e componentes (estabilizadores de voltagem, quadros de distribuição, disjuntores, cabos e etc), nas quantidades e capacidades adequadas ao perfeito funcionamento da rede elétrica a eles associada.

5.1.2 As instalações também devem seguir e obedecer, no que for aplicável, as normas da ABNT e IEC, EIA/TIA 568A, NBR5410, NBR5419, bem como as demais que se apliquem.

5.2 Iluminação:

5.2.1 A iluminação será readequada pela Defensoria Pública, para seguir a norma NBR 5413, com um nível de iluminação de 500 lux nas áreas onde contenham estações de trabalho.

5.3 Climatização:

5.3.1 O imóvel contém estrutura de aparelhos de ar condicionado em cada ambiente de trabalho, que possui características de distribuição, com capacidade para manter o conforto térmico em todos os ambientes, nas diversas épocas do ano, conforme determinado pelas normas técnicas;

5.3.3 Ficará a cargo da **Contratante** a manutenção preventiva e corretiva de acordo com as normas aplicáveis.

5.4 Banheiros e outras dependências:

5.4.1 No imóvel todos os vasos sanitários devem obedecer os padrão de peso, medidas com assentos, tanto nos banheiros masculinos quanto nos banheiros femininos, em atendimento às normas vigentes, que recomenda a proporção de 20 usuários para cada vaso sanitário.

Deverão também ser assegurados espaços para o funcionamento de copa, almoxarifado, depósito e recepção;

5.5 Medidores de energia, água e gás:

5.5.1 A unidade imobiliária deverá contar com medidores de consumo de eletricidade, de água e de gás, quando for o caso, permitindo a individualização e racionalização do consumo.

5.6 Vagas de estacionamento:

5.6.1 Deverão ser asseguradas pelo menos 12 vagas de estacionamento, as quais deverão ser dimensionadas de acordo com os ângulos das vagas em relação ao eixo da circulação conforme parâmetros mínimos constantes das normas atinentes ao assunto.

6. DAS OBRIGAÇÕES DOS LOCADORES:

6.1. Manter, durante toda vigência do futuro contrato, o imóvel segurado, entregando cópia da apólice ao gestor do contrato a ser indicado pela administração;

6.2. Disponibilizar o imóvel no ato da assinatura do presente contrato;

6.3. Prestar informações e esclarecimentos pertinentes e necessários que venham a ser solicitados pela Locatária ou representante, no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas;

6.4. Somente após a aquiescência da locatária, o locador poderá vender e/ou transferir o referido imóvel, obrigando, portanto, a manter o prazo contratual;

6.5. Cumprir os prazos de entrega determinados neste Termo de Referência;

6.6. Efetuar manutenções corretivas relacionadas ao imóvel, quando decorrentes de seu processo construtivo e dos materiais empregados, bem como as decorrentes de eventuais vícios ou defeitos que venham a ser encontrados no imóvel, em conformidade com a Lei 8.245/91 (Lei do Inquilinato), bem como no artigo 618 do código civil, onde diz:

6.6.1. Nos contratos de empreitada de edifícios ou outras construções consideráveis, o empreiteiro de materiais e execução responderá, durante o prazo irredutível de cinco anos, pela solidez e segurança do trabalho, assim em razão dos materiais, como do solo,

6.6.2. Parágrafo único. Decairá do direito assegurado neste artigo o dono da obra que não propuser a ação contra o empreiteiro, no cento e oitenta dias seguintes ao aparecimento do vício ou defeito”.

6.7. Antes do recebimento definitivo do imóvel deverá a locadora apresentar a quitação das concessionárias de serviços públicos (energia, saneamento, telefonia caso haja e etc.), no que couber, como condição para o recebimento definitivo do imóvel pela locatária.

7. DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA:

7.1 Efetuar anualmente o pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU e a taxa de Potencial de Incêndio, **proporcional** ao período de vigência do contrato;

7.2 Proceder ao reparo e manutenção quando necessários em todos os equipamentos da rede elétrica;

7.3 Arcar com as despesas relativas ao fornecimento de água tratada e a coleta e afastamento de esgoto, bem como de energia elétrica, taxa de lixo, iluminação pública

7.4 Realizar nele, por sua conta, a obra de reparação dos estragos a que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal.

7.5 Restituir o imóvel, quando finda a locação, no estado em que o recebeu, conforme consta do termo de recebimento do imóvel, salvo as deteriorações de seu uso normal, e que a LOCATÁRIA poderá exercer o direito de retenção do imóvel locado até que seja devidamente indenizado pela execução.

7.6 Efetuar os pagamentos nas datas e prazos estipulados em contrato;

7.7 Prestar informações e esclarecimentos pertinentes e necessários que venham a ser solicitados pelo representante do Locador, no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas;

7.8 Acompanhar e fiscalizar a execução do contrato, por meio do Gestor do Contrato, exigindo seu fiel e total cumprimento;

7.9 Notificar, formal e tempestivamente, a Contratada sobre irregularidades observadas.

7.10. Considerando que as adequações de rede elétrica serão realizadas pela Defensoria Pública, fica a cargo deste Órgão as aprovações perante Prefeitura Municipal, Licenciamento Ambiental junto ao órgão responsável pela política e fiscalização ambiental e corpo de bombeiros.

8. DOS VALORES:

8.1 O valor mensal para esta contratação será de **R\$ 14.682,26 (quatorze mil seiscentos e oitenta e dois reais e vinte e seis centavos)**, totalizando o montante ao final de 60 (sessenta) meses de aproximadamente **R\$ 880.935,60 (oitocentos e oitenta mil novecentos e trinta e cinco reais e sessenta centavos)**.

8.2. Cabe salientar que o preço máximo sugerido pela pesquisa mercadológica desenvolvida no laudo Laudo nº 43/2023 - Superintendência Central de Patrimônio (47214904) foi de **R\$ 48,31 m² (quarenta e oito reais e trinta e um centavos)**, perfazendo um valor mensal de **R\$ 15.631,11 (quinze mil seiscentos e trinta e um reais e onze centavos)** para uma área de área total do terreno equivalente de 323,54 m² (trezentos e vinte e três virgula cinquenta e quatro metros quadrados), sendo a negociação efetuada abaixo do limite máximo avaliado.

9. DO PAGAMENTO:

9.1. O pagamento será realizado a partir da conclusão do termo de vistoria confeccionado pela DPE/GO.

9.2. Não serão realizados pagamentos retroativos à entrega.

9.3. O documento fiscal será emitido no último dia útil do mês referente à prestação dos serviços e encaminhado ao gestor do contrato para atesto;

9.4. O pagamento será efetuado em parcelas mensais, em até 30 dias, após protocolização do recibo correspondente no setor competente, devidamente atestada, por servidor designado pela Administração.

9.5. Na ocorrência de rejeição do recibo motivada por erro ou incorreções, o prazo para pagamento estipulado acima passará a ser contado a partir da data da sua reapresentação.

10. CONSIDERAÇÕES FINAIS:

10.1. A gestão e o acompanhamento do contrato ficarão a cargo do setor competente a ser indicado pela Contratante;

10.2. A contratação correlata a este objeto visa garantir a disponibilidade de espaço com as características determinadas neste Termo de Referência, de forma que o uso do imóvel não sofra solução de continuidade, com preços de mercado justos e vantajosos para a Administração Pública.

10.3. Servirá de fundamento à formalização do contrato de locação, a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991(Lei do Inquilinato) e, no que couber, da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993 e alterações(Lei de Licitações e Contratos).

11. RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO TERMO DE REFERÊNCIA:

Goiânia, 12 de Maio de 2023

Vinicius Alexandre da Silva Machado
Chefe do Departamento de Compras

Tiago Juliano Sabino Praxedes
Chefe do Departamento de Obras e Arquitetura



Documento assinado eletronicamente por **VINICIUS ALEXANDRE DA SILVA MACHADO, Chefe de Departamento ou Seção**, em 12/05/2023, às 12:21, conforme art. 2º, § 2º, III, "b", da Lei 17.039/2010 e art. 3ºB, I, do Decreto nº 8.808/2016.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site http://sei.go.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=1 informando o código verificador **47600073** e o código CRC **1E660E76**.

DEPARTAMENTO DE COMPRAS - DPE-GO
ALAMEDA CORONEL JOAQUIM DE BASTOS 282, 4º ANDAR - Bairro SETOR MARISTA - GOIANIA - GO - CEP 74175-150 - (62)3157-1121.



Referência: Processo nº 202310892002719



SEI 47600073