



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE RONDÔNIA
Secretaria-Geral de Administração e Planejamento
Diretoria de Engenharia

Avenida Governador Jorge Teixeira, 1722 - Bairro Embratel - CEP 76820-846 - Porto Velho - RO - www.defensoria.ro.def.br

Estudo Técnico Preliminar nº: 43/2022/SGAP-DE/SGAP/DPERO

Processo nº: 3001.101781.2022

Tipo: Locação

Assunto: Imóvel para instalação do Posto de Atendimento da Zona Leste Porto Velho

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR PARA ATENDIMENTO ÀS NECESSIDADES DE INFRAESTRUTURA DA DEFENSORIA PÚBLICA DE RONDÔNIA NA ZONA LESTE DA CAPITAL

1. INTRODUÇÃO

A elaboração dos Estudos Técnicos Preliminares constitui a primeira etapa do planejamento de uma contratação/aquisição e serve essencialmente para assegurar a viabilidade técnica, econômica, financeira e ambiental da proposta, e embasar o termo de referência ou o projeto básico, que somente é elaborado se a aquisição for considerada viável.

Durante o Estudo Técnico Preliminar, diversos aspectos devem ser levantados para que os gestores se certifiquem de que existe uma necessidade de negócio claramente definida, há condições de atendê-la, os riscos de atendê-la são gerenciáveis e os resultados pretendidos com a aquisição valem o preço estimado inicialmente.

A estrutura deste documento baseia-se nas orientações constantes na Instrução Normativa nº 40/2020, da Secretaria de Gestão do Ministério da Economia.

2. CARACTERIZAÇÃO DO ÓRGÃO

A Defensoria Pública do Estado de Rondônia (DPE-RO) é o órgão estatal que cumpre o dever constitucional de prestar assistência jurídica integral e gratuita à população que não tenha condições financeiras de pagar as despesas destes serviços, por meio da atuação dos defensores (as) públicos, servidores (as) e estagiários (as) lotados (as) na área finalística do órgão.

Paralelamente, o órgão desempenha atividades de cunho técnico/administrativo, que não servem diretamente aos assistidos, mas são fundamentais para a gestão, organização, suporte e desenvolvimento do órgão.

3. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE A (PROBLEMA A SER RESOLVIDO)

Atualmente, o Posto de Atendimento está instalado em um prédio localizado na Rua José Amador dos Reis, nº 3330, Setor 02 – Bairro Tancredo Neves, na Zona Leste de Porto Velho. Conforme o Contrato nº 019/2017/DPE/RO, esta Defensoria cumpre suas funções em um imóvel locado com vigência contratual até setembro/2022. Desse modo, havendo o interesse de prorrogação por meio de aditivo ao contrato, expresso pelo Processo SEI nº 3001.100316.2022, iniciou-se os trâmites.

No entanto, ao estabelecer a comunicação com o proprietário do imóvel a fim verificar o interesse da continuidade do contrato, em resposta, o locador, Sr. Miguel Joaquim de Sales, representado pelo Sr. Fredson Rodrigues, manifestou-se de forma negativa expressando ausência de interesse na renovação contratual, justificando-se por e-mail (id 0031519) que:

“... no intuito de prevenir responsabilidades, prover a conservação e ressalva de meus direitos, manifesto claramente minha intenção, comunico-lhe que DENUNCIO a locação, por motivo de **reforma geral do imóvel**, como denunciada tenho, por término do contrato no vencimento (16/09/2022), **tendo o interesse em continuar através de aditivo até 31/12/2022**, prazo para a desocupação do imóvel...”.

Logo, essa mudança acarretou na necessidade de desocupar o imóvel no mês de dezembro, fato este que resultou na abertura do Processo Administrativo SEI 3001.101781.2022 visando à tomada de providências para solucionar o problema.

Todavia, considerando a iminência da expiração da vigência contratual, há de se ressaltar que, apesar da impossibilidade de prorrogação do contrato, a continuidade na prestação de serviço público deve ser ponderada. Desta feita, com o término da vigência do contrato vigente, faz-se necessária a busca de outra alternativa que permita a continuidade da prestação do serviço público na Zona Leste de Porto Velho.

Para iniciar os estudos, é importante verificar a composição atual do núcleo, o qual está descrito na Tabela 1:

Tabela 1: Corpo funcional do Posto de Atendimento no ano de 2022

Discriminação	Quantidade
Estagiários	5
Defensores	1
Servidores	7
Total	13

Fonte: Portal da Transparência - DPE (2022)

Segundo dados informados pela Coordenação do Posto de Atendimento, este núcleo atende em média 70 a 80 pessoas por dia, dentre essas, pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida.

A Resolução nº 114 de 2010 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), que traz referência de áreas a serem utilizadas quando da elaboração de novos projetos de reforma ou construção de imóveis no Poder Judiciário, estabelece no mínimo 5 m² por servidor para setores de secretarias.

Por analogia aos parâmetros da mencionada Resolução, ao analisar a estrutura predial atual do núcleo em estudo, a distribuição da área útil se dá na seguinte distribuição:

Tabela 2: Levantamento da área útil do imóvel

Ambientes	Área (m ²)
Sala Administrativa	14,03

Sala Assessor I	24,81
Sala Psicologia	18,91
Sala Assessor II	18,03
Sala Defensor	22,33
ÁREA ÚTIL TOTAL	98,11
Média para 13 pessoas	7,55

Fonte: Planta Baixa do atual imóvel do Posto de Atendimento (2022)

Conforme demonstrado, a área total dos ambientes de permanência contínua atende ao mínimo indicado de 5 m² por servidor no cenário atual de treze pessoas trabalhando diariamente nestes ambientes.

Ainda é importante considerar a projeção de crescimento do quadro de servidores e estagiários a fim de acompanhar o crescimento da demanda de atendimentos para um período futuro. Entretanto, como não existe nesta Defensoria projeções exatas para a contratação de defensores (as), servidores (as) e estagiários (as) para um logo prazo, foi estimado arbitrariamente o aumento de 20% dos colaboradores, chegando assim a um acréscimo de 2 a 3 pessoas, o que corrobora com a informação prestada pela Excelentíssima Defensora Pública Morgana Ligia Batista Carvalho, que citou que não houve a reposição de dois estagiários, isto é, comumente havia 15 pessoas no núcleo.

Nesse contexto, justifica-se a necessidade de conceder uma edificação que abrigue a unidade da 16ª Defensoria Pública (Núcleo da Cidadania – Zona Leste) para continuar desenvolvendo suas atividades laborais em ambiência adequada, considerando a distribuição da área total dos ambientes buscando cumprir suas metas institucionais.

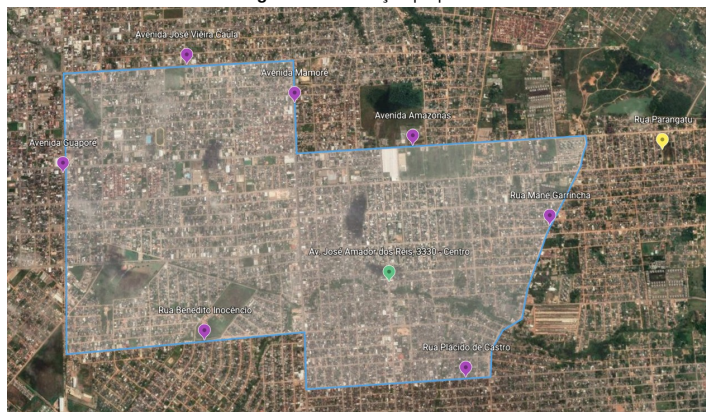
4. ANÁLISE DE SOLUÇÕES (CENÁRIOS POSSÍVEIS)

4.1 Cenário 1 – Aquisição de imóvel

Em um primeiro cenário é estudada a viabilidade de adquirir um novo prédio para o atendimento das necessidades do núcleo.

Na vertente da viabilidade técnica, pondera-se que há viabilidade caso o imóvel disponível para venda atenda à área mínima e possua possibilidade de adequação de forma semelhante ao layout previsto para a construção (cenário 3). Além disso, deve estar na localização do perímetro proposto na figura 1.

Figura 1: Localização proposta



Fonte: Autores (2022)

A localização proposta foi definida atendendo a critérios de acessibilidade (locais que estão na rota de vários transportes públicos e que possuem pontos de ônibus) e de proximidade da área comercial da zona leste e do imóvel em que está localizada a DPE-ZL atualmente.

No entanto, baseando-se na Pesquisa Mercadológica, inserida no Anexo 1, foi possível observar que, no presente momento, as opções de venda não possuem a área mínima estipulada, retratando um cenário infrutífero para atender a demanda, não demonstrando, assim, viabilidade técnica.

Quanto a análise econômica, serão utilizados como referência a Pesquisa Mercadológica de imóveis disponíveis para venda, em que foram obtidos os seguintes resultados:

Tabela 3: Imóveis para aquisição

Identificação	Endereço	Área (m ²)	Valor
Imóvel 1 ^[1]	Bairro Socialista	244	R\$ 550.000,00
Imóvel 2 ^[2]	Bairro Tancredo Neves	300	R\$ 1.120.000,00
Imóvel 3 ^[3]	Bairro Tancredo Neves	230	R\$ 850.000,00
Custo médio			R\$ 840.000,00

Fonte: Autores (2022)

Nas figuras 2 a 4 estão representados os imóveis das propostas de venda.

Figura 2: Imóvel 1



Fonte: Imóveis 4A (2022)

Figura 3: Imóvel 2



Fonte: Social Imóveis (2022)

Figura 4: Imóvel 3



Fonte: Social Imóveis (2022)

Sendo assim, conforme apresentado na tabela 4, o custo médio para a aquisição é de R\$ 840.000,00. Contudo, é importante salientar que, provavelmente, a Administração Pública ainda seria responsável por maiores custos com possíveis adequações na edificação, valores esses que não foram incluídos na pesquisa. Logo, os custos podem sofrer acréscimo.

No contexto financeiro, cabe citar que a Diretoria de Planejamento, Orçamento e Gestão esclareceu por meio da informação de 0058677, que a despesa referente à aquisição do Posto de Atendimento não foi contemplada no Plano Anual de Compras e Contratações de 2022.

Em uma análise socioambiental da realização deste cenário, não se verificam impactos consideráveis desta natureza, tensionando somente a parte processual da aquisição. Contudo, devido às possíveis adaptações necessárias no imóvel, salientamos que o cenário pode gerar baixo impacto, com geração de poucos entulhos, e em sua maioria, de Classe A, segundo a resolução do Conama 307/2002.

4.2 Cenário 2 – Locação de imóvel

A segunda solução a ser analisada será a viabilidade de alugar um novo prédio para o atendimento das necessidades do núcleo.

A locação estudada pretende instalar a 16ª Defensoria Pública - Zona Leste em imóvel apropriado, detendo de infraestrutura adequada, confortável e segura à prestação jurisdicional, gerando otimização das atividades desenvolvidas, estruturação de estações de trabalho em disposições e tamanhos adequados.

Sendo assim, estabeleceram-se os critérios técnicos abaixo relacionados (requisitos mínimos) para classificar os imóveis que mais se adequariam às necessidades da DPE/RO:

Quadro 1: Requisitos mínimos da contratação de locação

Item	Especificação
01	Imóvel localizado dentro do perímetro urbano delimitado pelas avenidas Guaporé, José Vieira Caúla, Mamoré, Amazonas e as Ruas Mané Garrincha e Plácido de Castro.
02	O dimensionamento do imóvel a ser alugado deve ter uma área construída de no mínimo 230 m ² e possuir as medidas mínimas para os ambientes descritos nos itens abaixo e, preferencialmente, com ambientes com espaços customizáveis.
03	O imóvel deverá oferecer, infraestrutura de rede elétrica adequada para a utilização a que se destina, como para a instalação de condicionadores de ar e demais equipamentos, rede telefônica para área administrativa e rede lógica, além de rede de água encanada (ou possuir poço), esgoto e coleta de lixo, ou ser passível de adaptações.
04	O imóvel deve contar, nas áreas comuns, com banheiros para atender aos usuários do serviço público e aos servidores, inclusive com acessibilidade e adaptações necessárias, ou passível de adaptações para esta finalidade. Caso o imóvel tenha mais de 1 (um) pavimento, deverá ter no mínimo 1 (um) banheiro por andar que seja acessível ou passível de adaptação.
05	O imóvel deverá atender às normas regulamentadoras e legislações vigentes sobre acessibilidade, dentre elas: sinalização visual e tátil para orientação de pessoas portadoras de deficiência auditiva e visual, sinalização de vagas de estacionamento para Pessoa com Deficiência (PCD) e idoso, garantir o acesso aos ambientes por meio de rampa ou equipamento eletromecânico de deslocamento vertical (quando necessários), entre outros, ou ser passível de adaptações por parte do proprietário.
06	O imóvel deve dispor de pelo menos 1 (uma) sala com área mínima de 9,00 m ² (nove metros quadrados) a fim de ser utilizada pelos Defensores, 1 (uma) sala com área mínima de 9,00 (nove metros quadrados) a fim de ser utilizado pelo setor administrativo, 1 (uma) sala com área mínima de 7,00 m ² (sete metros quadrados) a fim de ser utilizado pela psicologia, e um ambiente de no mínimo 50,00 m ² (cinquenta metros quadrados) para atendimento ao público, podendo ser dividido em salas.
07	O imóvel deve dispor de 1 (uma) recepção, com área mínima de 50,00 m ² (cinquenta metros quadrados), adequada para triagem, espera e atendimento inicial aos assistidos.
08	O imóvel deve dispor de, no mínimo 1 (uma) copa/cozinha, com área mínima de 7,00 m ² (sete metros quadrados), equipada com pia, torneiras, tomadas de energia, espaço para instalação de armário, adequada para preparo e consumo de alimentos.
09	O imóvel deve dispor de 1 (um) arquivo/depósito ou similar, com área mínima de 9,00 m ² (nove metros quadrados), destinada para o armazenamento de processos em geral.

Fonte: Autores (2022)

Toda a unidade deverá ter capacidade de comportar 15 (quinze) colaboradores (membros, servidores e estagiários), assim como um público externo estimado de 70 a 80 pessoas diariamente de forma rotativa.

Quanto às contratações correlatas ao cenário apontado, destacam-se: necessidade de adaptação dos serviços de segurança, limpeza, dedetização e manutenção e recarga de extintores; contratação de serviços de remoção e instalação de ar-condicionado; contratação de serviços de identificação visual; aquisição de divisórias (mediante necessidade de adaptações do imóvel); e adequações para atender plenamente as normas relativas à acessibilidade.

Vislumbrando uma solução mais imediata ao problema que se pretende solucionar, o presente cenário se afigura a um artifício satisfatório, apresentando tempo suficiente para tal questão. Além disso, mostra vantajosidade na redução de gastos com eventuais reparos na edificação, visto que uma das obrigações do locador é assegurar a integridade da estrutura, de modo a atestar tal afirmação, temos, a exemplo, a cláusula sexta do contrato nº 019/2017/DPE/RO que diz:

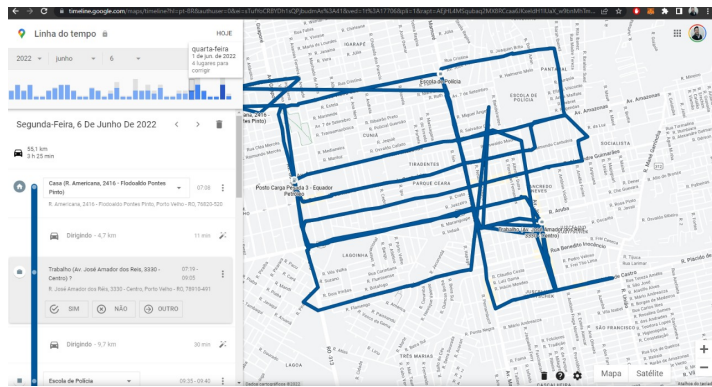
"b) As instalações deverão estar em bom estado de conservação, conforme descrição abaixo:

- i. Sem infiltrações e gotejamentos;
- ii. Revestimentos das paredes em bom estado de conservação, sem quebras ou rachaduras, pintura nova, sem rachaduras ou descascamentos;
- iii. Portas e janelas internas e externas deverão fechar com facilidade e deverão estar em perfeito estado de funcionamento, sem travamentos, nem devem apresentar sinais de arrombamento;
- iv. Todos os vidros - janelas e portas - devem estar inteiros, sem quebras ou rachaduras;
- v. Metais e louças sanitárias devem estar em perfeito estado de conservação; vi. A rede de distribuição de água não deve apresentar vazamentos;
- vii. A rede elétrica deve estar em bom estado, sem remendos, fios descascados, soltos ou aparentes; as tomadas e interruptores deverão estar em bom estado de conservação e plenamente funcionais.

c) Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;"

Para a elaboração da pesquisa de mercado, foi realizada uma busca de imóveis *in loco* nas ruas principais da zona sugerida, com o traçado demonstrado na figura 5.

Figura 5: Rota realizada na pesquisa de mercado



Fonte: Autores (2022)

Na referida pesquisa foi possível encontrar alguns imóveis disponíveis para locação, detendo de localizações promissoras. Nesta senda, considerando os aspectos positivos demonstrados e que os requisitos para a locação sejam atendidos, observa-se a viabilidade técnica de tal contratação.

Para a análise econômica deste cenário, serão utilizados como referência os dados obtidos da Pesquisa Mercadológica 1 (Anexo 2) que foi inserida no Processo SEI N° 3001.100316.2022 para renovação da locação do imóvel atual e os dados da Pesquisa Mercadológica 2 constantes no Anexo 3 deste documento. Assim, os imóveis disponíveis para locação são:

Tabela 4: Imóveis disponíveis para locação

Planilha Mercadológica 1 - Renovação da locação do imóvel				
Identificação	Uso	Apto	Proposta	Custo (R\$/M²)
Imóvel 04	Comercial	Sim	R\$ 5.000,00	R\$ 16,39
Imóvel 05	Comercial	Sim	R\$ 6.000,00	R\$ 12,00
Imóvel 06	Comercial	Sim	R\$ 10.000,00	R\$ 18,31
Planilha Mercadológica 2 - ETP				
Identificação	Uso	Apto	Proposta	Custo (R\$/M²)
Imóvel 07	Comercial	Sim	R\$ 6.000,00	R\$ 11,70
Imóvel 08	Comercial	Sim	R\$ 10.000,00	R\$ 16,60
Imóvel 09	Comercial	Sim	R\$ 4.000,00	R\$ 12,40
Custo médio			R\$ 6.833,33	R\$ 14,57

Fonte: Autores (2022)

Nas figuras 6 a 11 estão representados os imóveis das propostas de locação.

Figura 6: Imóvel 4



Fonte: Processo Administrativo nº 3001.100316.2022 (2022)

Figura 7: Imóvel 5



Fonte: Processo Administrativo nº 3001.100316.2022 (2022)

Figura 8: Imóvel 6



Fonte: Processo Administrativo nº 3001.100316.2022 (2022)

Figura 9: Imóvel 7



Fonte: Autores (2022)

Figura 10: Imóvel 8



Fonte: Autores (2022)

Figura 11: Imóvel 9



Fonte: Social Imóveis (2022)

Conforme apresentado na Tabela 4, o custo médio para a locação para abrigar o Posto de Atendimento, que atenda a necessidade do núcleo é de R\$ 6.833,33. Sendo assim, considerando o valor médio apresentado, o custo anual da locação seria de R\$ 81.999,96. Projetando esses valores para 10 anos e

realizando as correções pelo IPCA, teríamos os seguintes custos, acumulados.

Tabela 5: Projeção do valor de locação pelo IPCA, período 2022-2030

Ano de referência do IPCA	IPCA	Ano de locação	Valor da locação
-	-	2022	R\$ 81.999,96
2022	8,64%	2023	R\$ 89.084,76
2023	4,55%	2024	R\$ 93.138,11
2024	3,58%	2025	R\$ 96.472,46
2025	3,53%	2026	R\$ 99.877,94
2026	3,75%	2027	R\$ 103.623,36
2027	4,68%	2028	R\$ 108.472,93
2028	4,70%	2029	R\$ 113.571,16
2029	4,72%	2030	R\$ 118.931,72
2030	4,74%	2031	R\$ 124.569,08
TOTAL			R\$ 1.029.741,47

Fonte: Projeção do IPCA pelo Banco Central do Brasil, Sistema de Expectativas de Mercado no período de 2022-2026; e, tendência exponencial para o período 2027-2030 (autor)

Sob a ótica socioambiental da realização deste cenário, não se verificam impactos desta natureza.

4.3 Cenário 3 – Construção de imóvel

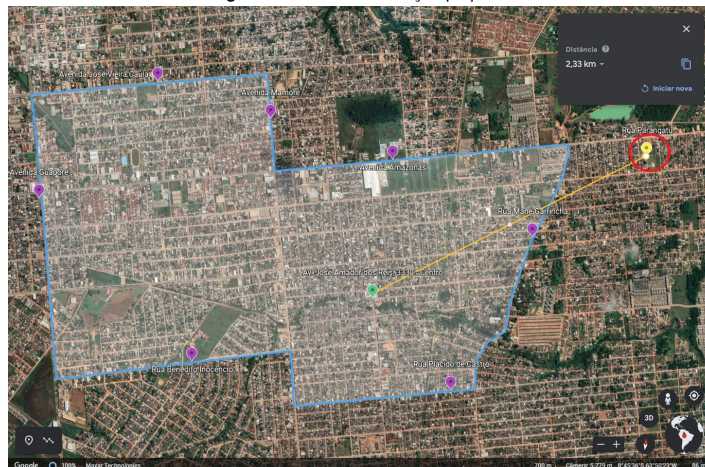
Conforme disposto na Lei nº 2.563 de 2018 (Anexo 5 deste documento), a Defensoria Pública de Rondônia possui uma cessão de uso de uma área urbana concedida pela Prefeitura Municipal de Porto Velho para fins de construção e instalação, contendo o prazo de vinte e cinco anos para o domínio da área e de quatro anos para CONCLUSÃO A OBRA, sendo este o ano limite. Assim, este cenário será empregado considerando a construção na área ora mencionada.

A possibilidade de construir uma edificação que possua a identidade visual da Defensoria é possível com esse cenário, no qual o terreno se encontra apto/capacitado para tal execução. Assim, a autonomia de projetar uma edificação irá corresponder literalmente com as factuais demandas do setor, não havendo necessidade de eventuais reparos para adaptar-se à realidade do Posto de Atendimento. Dessa forma, no ponto de vista técnico, fica evidente as interferências positivas ao utilizar esta solução.

Contudo, é necessário ressaltar que o terreno está situado na Rua Raimundo Cantuária, s/nº, Bairro Jardim Santana, limitando-se a Oeste com a Rua Porangatu, a aproximadamente 2,33 km de distância do atual imóvel, como pode ser observado na figura 12, o que não caracteriza uma condição favorável ou interessante para abrigar o Posto de Atendimento, em razão da área estar fora do perímetro proposto (figura 01), o qual é considerado conveniente/apropriado para atender a demanda.

Diante disso, avaliando o possível itinerário que os assistidos irão percorrer, o perímetro proposto foi determinado englobando/abrangendo as Avenidas Guaporé, José Vieira Caúla, Mamoré, Amazonas e as Ruas Mané Garrincha e Plácido de Castro, localidades consideradas relativamente boas ao que reflete o transporte público e a área comercial da zona leste, visto que as áreas definidas estão próximas à zona central onde o fluxo das linhas de ônibus é maior. Pelo exposto, fica evidente que a localização do terreno destinado à construção não é benéfica, cujas expectativas não são correspondidas.

Figura 12: Área da localização proposta



Fonte: Google Earth (2022)

Outro ponto a ser pontuado é a morosidade do processo, pois, conforme o Manual de Obras Públicas do Tribunal de Contas da União ^[4], os trâmites para construir uma obra pública exige de fases preliminares, internas e externas da licitação, e, além disso, em uma análise temporal, estima-se no mínimo dezoito meses para projetar e construir a edificação, fatores estes que implicam em uma margem maior de tempo para solucionar a problemática, o que não condiz com as percepções imediatas previstas. Nesse ínterim é oportuno salientar, ainda, que o órgão necessitaria providenciar um novo espaço (locado ou cedido) para garantir a continuidade das atividades do núcleo.

Ademais, um fato importante a se destacar é que a Lei nº 2.563 de 2018 disponibiliza para esta Defensoria uma CESSÃO DE USO por 25 anos, isto é, há a possibilidade de que após executados todos os trâmites para a construção do empreendimento, a cessão de uso não seja renovada e sua posse seja revertida.

Considerando a demanda da 16ª Defensoria Pública, foi apontado que o imóvel a ser construído dever ter, no mínimo, os ambientes abaixo relacionados:

Tabela 6: Demanda dos ambientes

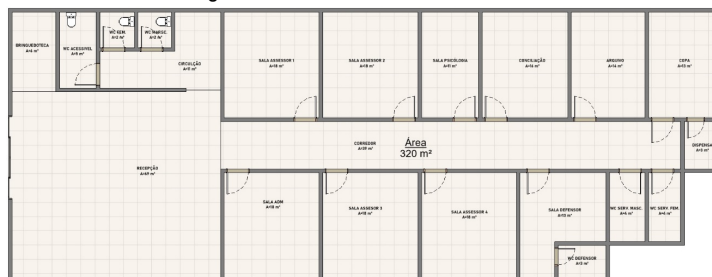
Quantidade	Especificação da sala
------------	-----------------------

1	Sala de Defensor(a) Público(a)
1	Sala de psicologia
1	Sala de conciliação
4	Sala de Assessores/Estagiários
1	Copa
1	Arquivo/Almoxarifado
1	Recepção ^[5]
1	Administrativo

Fonte: Autores (2022)

Logo, foi elaborada uma planta baixa para determinar a área do cenário construtivo (figura 13), o que resultou em uma área de 320 m².

Figura 13: Planta baixa - Área construtiva



Fonte: Autores (2022)

Em uma análise econômica, como forma de estimar os custos da construção de uma edificação que atenda às necessidades apontadas, foi utilizada como referência a planilha orçamentária da construção do Núcleo de Nova Brasilândia do Oeste, que possui 291,63 m², em que o orçamento foi atualizado para abril de 2022, resultando no valor de R\$ 1.665.184,11, ou seja, apresenta os custos estimados de R\$ 5.709,92/m². Assim, considerando esta métrica, para calcular o valor da construção do Posto de Atendimento multiplicou-se o valor de R\$ 5.709,92 pela área estimada (320 m²), totalizando R\$ 1.827.174,55.

É importante frisar ainda a probabilidade de aumento desse custo apontado para a obra, tendo em vista a possibilidade de inflação sobre o INCC - Índice Nacional de Custo de Construção, decorrente da alta de preços de materiais de construção e valor da mão de obra, levando ao aumento do custo da obra.

Neste sentido, seriam necessários recursos orçamentários e financeiros suficientemente disponíveis para tal empreendimento. No ensejo, informamos que não há expectativa de disponibilidade orçamentária e financeira para a realização do gasto na Lei Orçamentária Anual - LOA 2022, tampouco na Proposta de Lei Orçamentária Anual 2022, conforme relatado na Informação de id 0058677, da Diretoria de Planejamento, Orçamento e Gestão.

Além disso, em uma análise socioambiental, destaca-se que este cenário possui um certo grau de impacto ao meio ambiente devido aos resíduos que as obras civis geram, conforme classificado pela Resolução CONAMA 307/2002, porém estes podem ser mitigados com a correta destinação dos resíduos gerados, sendo reciclados, reutilizados ou descartados de maneira correta. Outra forma também de mitigar os riscos ambientais é a partir do Programa de Prevenção de Riscos Ambientais-PPRA, item sempre inserido nas planilhas orçamentárias das obras desta instituição e cobrados para a boa prática no que compete a este assunto. Por outro lado, uma obra gera impacto social positivo, pois gera empregos e contribui com a economia local.

5. COMPARAÇÃO DOS CENÁRIOS APRESENTADOS

Visando uma análise comparativa dos cenários apresentados foram equiparados pontos mais relevantes de modo a determinar a melhor solução, em concordância com a viabilidade técnica, econômica, financeira e ambiental, é possível observar que:

Quanto à análise técnica, não foi vista viabilidade para o cenário 1 (aquisição), pois não foram encontrados na pesquisa imóveis que possuem a área mínima solicitada. Frisa-se que a área deve ser similar à disposta no cenário 3 devido ao fato que ambas as perspectivas devem ser previstas para longo prazo. Por outra vertente, o cenário 2 (locação) demonstrou viabilidade, já que há imóveis disponíveis capazes de atender às necessidades deste órgão em um tempo hábil, que não impossibilite a prestação dos serviços públicos. Já em relação ao cenário 3 (construção), vê-se a possibilidade de obter um imóvel completamente customizável que atenda às demandas da instituição, entretanto a morosidade processual impossibilita a sua conclusão em um tempo hábil e o terreno disponível não atende plenamente aos quesitos necessários.

No panorama econômico, foi descrita na tabela 8 a comparação dos valores dos cenários 2 e 3, visto que o cenário 1 não apresenta viabilidade técnica.

Tabela 8: Comparação do cenário econômico

Opção de investimento	Valor presente (2022)
Cenário 2 – Locação (a)	R\$ 694.332,24
Cenário 3 – Construção (b)	R\$ R\$ 1.827.174,55
Diferença ((b/a) - 100%)	163,15%

Fonte: Autores (2022)

Nesse sentido, ainda é relevante destacar que o cenário de construção só se tornaria possível por meio de uma licitação, em que, mesmo que o vencedor do certame oferecesse o desconto de 70% sobre o valor orçado pela Administração (um dos limites para que a proposta seja considerada inexequível), o valor corresponderia a R\$ 1.279.022,19, isto é, ainda seria aproximadamente 84,2% superior ao valor estimado para locação.

Quanto à análise financeira para a realização dos cenários, conforme verificado junto à Diretoria de Planejamento, Orçamento e Gestão (id. 0058677), verifica-se viabilidade apenas para o cenário 2.

Do ponto de vista socioambiental, foram identificados impactos de maior relevância apenas no cenário 3, visto que a aquisição ou locação de imóvel proposta nos cenários 1 e 2 ocasionariam impactos irrisórios.

6. JUSTIFICATIVA DA SOLUÇÃO

Ponderando os aspectos elucidados, esta Comissão de Trabalho opina pela viabilidade de locação de novo imóvel (Cenário 2), tendo em vista que, de forma geral, esse cenário demonstra ser o mais viável entre os aspectos analisados e atende plenamente às necessidades do Posto de Atendimento da Zona Leste, podendo ser realizado em tempo hábil para impedir a paralisação dos serviços prestados.

7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Com base na pesquisa de mercado realizada neste ETP, estima-se que o valor anual da contratação seja de aproximadamente R\$ 81.999,96.

8. RESULTADOS PRETENDIDOS

A locação de novo imóvel para abrigar a DPE-ZL visa à continuidade da prestação dos serviços públicos ao público em geral, em um ambiente com instalações adequadas, que garanta conforto aos usuários e aos colaboradores.

9. CONTRATAÇÕES CORRELATAS

Quanto às contratações correlatas ao cenário apontado, destacam-se: necessidade de adaptação dos serviços de segurança, limpeza, dedetização e manutenção e recarga de extintores; contratação de serviços de remoção e instalação de ar-condicionado; contratação de serviços de identificação visual; aquisição de divisórias (mediante necessidade de adaptações do imóvel); e adequações para atender plenamente às normas relativas à acessibilidade.

10. DEMONSTRAÇÃO DO ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

A contratação proposta no Cenário 2 se encontra alinhada ao Plano Plurianual do Estado de Rondônia, para o período de 2020-2023 (Lei nº 4.647, de 18 de novembro de 2019), por meio do Programa de Trabalho 2043 – Gestão e Manutenção da Defensoria Pública; Ação 2182; Natureza da Despesa 339036 (pessoa física) e 339039 (pessoa jurídica).

11. ANÁLISE DE RISCOS

O gerenciamento de riscos permite ações contínuas de planejamento, organização e controle dos recursos relacionados aos riscos que possam comprometer o sucesso da contratação, da execução do objeto e da gestão contratual. Para cada risco identificado, define-se a probabilidade de ocorrência de eventos, os possíveis danos potenciais em caso de acontecimentos, possíveis ações preventivas e contingências, bem como a identificação de responsáveis por ação preventiva e o seu prazo.

A análise quantitativa dos riscos consiste na classificação conforme a relação entre a probabilidade e o impacto, tal classificação resultará no nível do risco e direcionará as ações relacionadas aos riscos durante a fase de planejamento.

O quadro a seguir apresenta os riscos mapeados para a demanda:

Quadro 2: Análise de riscos

Risco: Reprovação do Estudo Técnico Preliminar ou Termo de Referência				
Probabilidade		Impacto		Dano potencial
Baixa		Médio		Atraso no processo de contratação.
Risco 1	Id	Ação Preventiva		Responsável
	1	Analisar ETPs anteriores e apontamentos feitos de modo a apresentar um estudo sólido à Assessoria Jurídica e aos órgãos de controle interno e externo.		Diretoria de Engenharia
				Durante a elaboração do ETP
	Id	Ação Preventiva		Responsável
2	Realizar reuniões prévias com os departamentos para sensibilização e aprovação do documento, identificando a necessidade da demanda.		Diretoria de Engenharia	Durante a elaboração do ETP
Risco: Insuficiência de recursos orçamentários e/ou financeiros para a contratação				
Probabilidade		Impacto		Dano potencial
Baixa		Alto		Impossibilidade de contratação.
Risco 2	Id	Ação Preventiva		Responsável
	1	Encontrar a maneira mais vantajosa economicamente para realizar a aquisição.		Diretoria de Engenharia.
				Durante a fase interna da licitação.
	Id	Ação Preventiva		Responsável
2	Alinhar expectativas junto à DPOG, estudando eventuais remanejamentos de verbas de outros projetos no plano de compras que não serão executados por razões diversas.		Diretoria de Engenharia/Diretoria de Planejamento.	Durante a fase interna da licitação.
Risco: Atraso no processo de contratação				
Probabilidade		Impacto		Dano potencial
Média		Alto		Necessidade de realizar reiteradas pesquisas de mercado, devido à expiração da validade das propostas técnicas.
Risco 3	Id	Ação Preventiva		Responsável
	1	Acompanhamento constante sobre o desenrolar do procedimento licitatório.		Diretoria de Engenharia

	Risco: Valores contratados superiores aos estimados no ETP			
	Probabilidade	Impacto	Dano potencial	
	Baixa	Alto	Insuficiência de recursos	
Risco 4	Id	Ação Preventiva	Responsável	Prazo
	1	Verificação dos requisitos estabelecidos frente à oferta do mercado.	Comissão de Trabalho Especial designada pela Portaria nº 607/2022/DPG/DPERO	Durante a elaboração do ETP.
	Id	Ação Preventiva	Responsável	Prazo
	2	Consulta a diversas fontes para obtenção de pesquisa mercadológica mais adequada.	Comissão de Trabalho Especial designada pela Portaria nº 607/2022/DPG/DPERO	Durante a elaboração do ETP.
Risco 5	Risco: Inexistência de imóvel disponível no mercado que atenda às necessidades mínimas exigidas.			
	Probabilidade	Impacto	Dano potencial	
	Baixa	Alto	Inviabilidade da mudança ou locação em um imóvel que não atenda plenamente às necessidades da DPE-ZL	
	Id	Ação Preventiva	Responsável	Prazo
	1	Pesquisa Mercadológica in loco.	Comissão de Trabalho Especial designada pela Portaria nº 607/2022/DPG/DPERO	Durante a elaboração do ETP.
	Id	Ação Preventiva	Responsável	Prazo
	2	Busca em sites de possíveis imóveis que atendam às especificações exigidas.	Comissão de Trabalho Especial designada pela Portaria nº 607/2022/DPG/DPERO	Durante a elaboração do ETP.
Id	Ação Preventiva	Responsável	Prazo	
3	Reavaliar as especificações exigidas.	Comissão de Trabalho Especial designada pela Portaria nº 607/2022/DPG/DPERO	Durante a fase inicial do processo de contratação.	

Fonte: Autores (2022)

A seguir é apresentada a matriz de avaliação qualitativa dos riscos identificados:

Quadro 3: Mapa de avaliação de riscos

Probabilidade	Impacto			
	Sem impacto	Baixo	Médio	Alto
Baixa			Risco 1	Riscos 2, 4 e 5
Média				Risco 3
Alta				

Fonte: Autores (2022)

Por meio da matriz, percebe-se que a maioria dos riscos se encontram na área de baixa e média probabilidade de ocorrência. O risco de maior gravidade é o de nº 3, cuja ocorrência poderá atrasar o processo de contratação, desse modo, esse risco receberá especial atenção e será constantemente monitorado e mitigado por meio das ações de prevenção registradas neste documento.

12. DECLARAÇÃO DA VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Face ao exposto, a pretensa contratação se justifica em razão da necessidade de abrigar o Posto de Atendimento para continuar realizando as atividades precípuas. Dessa forma, fica clara a necessidade da Administração Pública, orientada para o atendimento do interesse próprio e público.

Por fim, com base nas informações levantadas ao longo deste Estudo Técnico Preliminar, **declaramos a viabilidade da locação de um novo imóvel** para abrigar o Posto de Atendimento desta Defensoria, considerando que os riscos envolvidos são administráveis e a área requisitante priorizará o fornecimento de todos os elementos aqui relacionados necessários à consecução dos benefícios pretendidos.

Porto Velho - RO, na data da assinatura eletrônica.

ADRIANO JORGE RIBEIRO GARCIA
Técnico Administrativo
16ª Defensoria Pública – Zona Leste

CLEIDER DIAS PIRES JUNIOR
Analista em Engenharia
Diretor de Engenharia – Portaria 395/2020-GAB/DPE

MARCELLEN EREIRA DA SILVA
Assessora Especial III
Diretoria de Engenharia

ANEXO 1
PESQUISA MERCADOLÓGICA – AQUISIÇÃO

ITENS	IMÓVEL ATUAL	IMÓVEL 1	IMÓVEL 2	IMÓVEL 3
METRAGEM TOTAL	360 m ²	350 m ²	300 m ²	250 m ²
METRAGEM UTILIZÁVEL PARA FUNCIONAMENTO	360 m ²	244 m ²	300 m ²	230 m ²
BANHEIROS	03		03	02
INFRAESTRUTURA DE REDES INSTALADA	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
DISTÂNCIA PARA ÁREA DO CENTRO COMERCIAL ZONA LESTE	-	2.000 metros	200 metros	300 metros
ESTACIONAMENTO	SIM	NÃO	SIM	SIM
SITUAÇÃO DO IMÓVEL PARA OCUPAÇÃO	Não necessita de adequações imediatas ao setor	Necessita de adequações e reformas	Necessita de adequações	Necessita de adequações
ENDEREÇO		Bairro Socialista	Rua Alexandre Guimarães, bairro Tancredo Neves	Av. José Amador dos Reis, próximo da Av. Rio De Janeiro
VALOR DA AQUISIÇÃO	-	R\$ 550.000,00	R\$ 1.120.000,00	R\$ 850.000,00
VALOR POR M ²	-	R\$ 1.571,43	R\$ 3.733,33	R\$ 3.400,00

ANEXO 2
PESQUISA MERCADOLÓGICA 1 - LOCAÇÃO

PESQUISA MERCADOLÓGICA - RENOVAÇÃO DA LOCAÇÃO DO IMÓVEL DO NÚCLEO ZONA LESTE 2022.								
	ESPECIFICAÇÃO	UNID.	QUANT.	IMÓVEL 1	IMÓVEL 2	IMÓVEL 3	PREÇO MÉDIO	TOTAL
1	PROPOSTA DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA O NÚCLEO DA ZONA LESTE.	MÊS	12	R\$ 5.000,00	R\$ 6.000,00	R\$ 10.000,00	R\$ 7.000,00	R\$ 84.000,00

A MÉDIA OBTIDA FOI DE R\$ 7.000,00 SETE MIL REAIS.
IMÓVEL 1: PLACIDO DE CASTRO 7719, JK.
IMÓVEL 2: FRANCISCO FROTA AV. MAMORÉ 4070 bairro: Tancredo Neves.
IMÓVEL 3: Wagner Santos Corretor de Imóveis - Av. Mamoré com Rio de Janeiro.

PLANILHA COMPARATIVA - MENSAL					
PREÇO MÉDIO (R\$)	EMPRESA ATUAL (R\$)	DIFERENÇA (R\$)	ECONOMIA		
7.000,00	5.401,05	1.598,95	29,60%		
ESPECIFICAÇÃO	UNIDADE	IMÓVEL 1	IMÓVEL 2	IMÓVEL 3	PREÇO MÉDIO
PROPOSTA DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA O NÚCLEO DA ZONA LESTE.	PREÇO POR M ²	R\$ 16,39	R\$ 12,00	R\$ 18,31	R\$ 15,57

PLANILHA COMPARATIVA PREÇO POR M²			
PREÇO MÉDIO (R\$)	IMÓVEL ATUAL	DIFERENÇA	ECONOMIA
R\$ 15,57	R\$ 15,00	R\$ 0,57	4%

ANEXO 3
PESQUISA MERCADOLÓGICA 2 - LOCAÇÃO

ITENS	IMÓVEL LOCADO	IMÓVEL IV	IMÓVEL V	IMÓVEL VI
METRAGEM TOTAL	360 m²	510 m²	600 m²	322 m²
METRAGEM UTILIZÁVEL PARA FUNCIONAMENTO	360 m²	363,8 m²	130 m²	322 m²
BANHEIROS	03	02	01	04
INFRAESTRUTURA DE REDES INSTALADA	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
DISTÂNCIA PARA ÁREA DO CENTRO COMERCIAL ZONA LESTE	-	300 m	3,5 Km	1,5 Km
ESTACIONAMENTO	SIM	FRENTE	SIM	NÃO
SITUAÇÃO DO IMÓVEL PARA OCUPAÇÃO	Não necessita de adequações imediatas ao setor	Necessita de adequações	Necessita de adequações, locador tem disponibilidade de ampliação	Necessita de adequações e não possui acessibilidade
VALOR DO ALUGUEL	R\$ 5.401,05	R\$ 6.000,00	R\$ 10.000,00	R\$ 4.000,00
VALOR POR M²	R\$ 15,00	R\$ 11,7	R\$ 16,6	R\$ 12,4

DADOS DOS IMÓVEIS
IMÓVEL 4: AV RIO DE JANEIRO COM ALTEMAR DUTRA, TANCREDO NEVES LOCADOR: FRANCISCO NILTON PESSOA DA SILVA TEL: 99223-5061
IMÓVEL 5: AV JOSÉ VIEIRA CAÚLA, 5972, IGARAPÉ LOCADOR: MÁRCIO SILVA DOS SANTOS TEL: 99269-7978
IMÓVEL 6: RUA PLÁCIDO DE CASTRO, 8742, SÃO FRANCISCO LOCADOR: SOCIAL IMÓVEIS TEL: 99999-0800

ANEXO 4
CÁLCULO DO VALOR PRESENTE - LOCAÇÃO

	Anual	Mensal
Custo de oportunidade (Selic)	8,07%	0,649%

Ano	Valor anual	Mês	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Val	
2022	R\$ 81.999,96	Mês	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12		
		Valor mensal	R\$ 6.833,33	R\$ 6.833,33	R\$ 6.833,33	R\$ 6.833,33	R\$ 6.833,33	R\$ 6.833,33	R\$ 6.833,33	R\$ 6.833,33	R\$ 6.833,33	R\$ 6.833,33	R\$ 6.833,33	R\$ 6.833,33	R\$ 6.833,33	
		Valor presente	R\$ 6.789,26	R\$ 6.745,48	R\$ 6.701,97	R\$ 6.658,75	R\$ 6.615,81	R\$ 6.573,14	R\$ 6.530,75	R\$ 6.488,64	R\$ 6.446,79	R\$ 6.405,21	R\$ 6.363,91	R\$ 6.322,86	R\$ 6.282,00	R\$
2023	R\$ 89.084,76	Mês	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24		
		Valor mensal	R\$ 7.423,73	R\$ 7.423,73	R\$ 7.423,73	R\$ 7.423,73	R\$ 7.423,73	R\$ 7.423,73	R\$ 7.423,73	R\$ 7.423,73	R\$ 7.423,73	R\$ 7.423,73	R\$ 7.423,73	R\$ 7.423,73	R\$ 7.423,73	
		Valor presente	R\$ 6.824,86	R\$ 6.780,85	R\$ 6.737,12	R\$ 6.693,67	R\$ 6.650,50	R\$ 6.607,61	R\$ 6.565,00	R\$ 6.522,66	R\$ 6.480,59	R\$ 6.438,80	R\$ 6.397,27	R\$ 6.356,02	R\$ 6.315,25	R\$
		Mês	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36		

2024	R\$ 93.138,11	Valor mensal	R\$ 7.761,51	R\$ 7.761,51	R\$ 7.761,51	R\$ 7.761,51	R\$ 7.761,51	R\$ 7.761,51	R\$ 7.761,51	R\$ 7.761,51	R\$ 7.761,51	R\$ 7.761,51	R\$ 7.761,51	R\$ 7.761,51	R\$ 7.761,51
		Valor presente	R\$ 6.602,36	R\$ 6.559,78	R\$ 6.517,48	R\$ 6.475,44	R\$ 6.433,68	R\$ 6.392,19	R\$ 6.350,97	R\$ 6.310,01	R\$ 6.269,32	R\$ 6.228,88	R\$ 6.188,71	R\$ 6.148,80	R\$
		Mês	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	
2025	R\$ 96.472,46	Valor mensal	R\$ 8.039,37	R\$ 8.039,37	R\$ 8.039,37	R\$ 8.039,37	R\$ 8.039,37	R\$ 8.039,37	R\$ 8.039,37	R\$ 8.039,37	R\$ 8.039,37	R\$ 8.039,37	R\$ 8.039,37	R\$ 8.039,37	R\$ 8.039,37
		Valor presente	R\$ 6.327,86	R\$ 6.287,05	R\$ 6.246,50	R\$ 6.206,22	R\$ 6.166,19	R\$ 6.126,43	R\$ 6.086,92	R\$ 6.047,66	R\$ 6.008,66	R\$ 5.969,91	R\$ 5.931,41	R\$ 5.893,16	R\$
		Mês	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	
2026	R\$ 99.877,94	Valor mensal	R\$ 8.323,16	R\$ 8.323,16	R\$ 8.323,16	R\$ 8.323,16	R\$ 8.323,16	R\$ 8.323,16	R\$ 8.323,16	R\$ 8.323,16	R\$ 8.323,16	R\$ 8.323,16	R\$ 8.323,16	R\$ 8.323,16	R\$ 8.323,16
		Valor presente	R\$ 6.061,84	R\$ 6.022,74	R\$ 5.983,90	R\$ 5.945,31	R\$ 5.906,97	R\$ 5.868,87	R\$ 5.831,03	R\$ 5.793,42	R\$ 5.756,06	R\$ 5.718,94	R\$ 5.682,06	R\$ 5.645,41	R\$
		Mês	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	
2027	R\$ 103.623,36	Valor mensal	R\$ 8.635,28	R\$ 8.635,28	R\$ 8.635,28	R\$ 8.635,28	R\$ 8.635,28	R\$ 8.635,28	R\$ 8.635,28	R\$ 8.635,28	R\$ 8.635,28	R\$ 8.635,28	R\$ 8.635,28	R\$ 8.635,28	R\$ 8.635,28
		Valor presente	R\$ 5.819,34	R\$ 5.781,81	R\$ 5.744,52	R\$ 5.707,48	R\$ 5.670,67	R\$ 5.634,10	R\$ 5.597,76	R\$ 5.561,66	R\$ 5.525,80	R\$ 5.490,16	R\$ 5.454,75	R\$ 5.419,57	R\$
		Mês	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	
2028	R\$ 108.472,93	Valor mensal	R\$ 9.039,41	R\$ 9.039,41	R\$ 9.039,41	R\$ 9.039,41	R\$ 9.039,41	R\$ 9.039,41	R\$ 9.039,41	R\$ 9.039,41	R\$ 9.039,41	R\$ 9.039,41	R\$ 9.039,41	R\$ 9.039,41	R\$ 9.039,41
		Valor presente	R\$ 5.636,62	R\$ 5.600,27	R\$ 5.564,15	R\$ 5.528,27	R\$ 5.492,62	R\$ 5.457,20	R\$ 5.422,00	R\$ 5.387,04	R\$ 5.352,29	R\$ 5.317,78	R\$ 5.283,48	R\$ 5.249,41	R\$
		Mês	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	
2029	R\$ 113.571,16	Valor mensal	R\$ 9.464,26	R\$ 9.464,26	R\$ 9.464,26	R\$ 9.464,26	R\$ 9.464,26	R\$ 9.464,26	R\$ 9.464,26	R\$ 9.464,26	R\$ 9.464,26	R\$ 9.464,26	R\$ 9.464,26	R\$ 9.464,26	R\$ 9.464,26
		Valor presente	R\$ 5.460,68	R\$ 5.425,47	R\$ 5.390,48	R\$ 5.355,72	R\$ 5.321,18	R\$ 5.286,86	R\$ 5.252,76	R\$ 5.218,89	R\$ 5.185,23	R\$ 5.151,79	R\$ 5.118,57	R\$ 5.085,56	R\$
		Mês	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	
2030	R\$ 118.931,72	Valor mensal	R\$ 9.910,98	R\$ 9.910,98	R\$ 9.910,98	R\$ 9.910,98	R\$ 9.910,98	R\$ 9.910,98	R\$ 9.910,98	R\$ 9.910,98	R\$ 9.910,98	R\$ 9.910,98	R\$ 9.910,98	R\$ 9.910,98	R\$ 9.910,98
		Valor presente	R\$ 5.291,25	R\$ 5.257,13	R\$ 5.223,22	R\$ 5.189,54	R\$ 5.156,07	R\$ 5.122,82	R\$ 5.089,78	R\$ 5.056,95	R\$ 5.024,34	R\$ 4.991,94	R\$ 4.959,75	R\$ 4.927,76	R\$
		Mês	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	
2031	R\$ 124.569,08	Valor mensal	R\$ 10.380,76	R\$ 10.380,76	R\$ 10.380,76	R\$ 10.380,76	R\$ 10.380,76	R\$ 10.380,76	R\$ 10.380,76	R\$ 10.380,76	R\$ 10.380,76	R\$ 10.380,76	R\$ 10.380,76	R\$ 10.380,76	R\$ 10.380,76
		Valor presente	R\$ 5.128,05	R\$ 5.094,98	R\$ 5.062,12	R\$ 5.029,47	R\$ 4.997,04	R\$ 4.964,81	R\$ 4.932,79	R\$ 4.900,98	R\$ 4.869,37	R\$ 4.837,97	R\$ 4.806,77	R\$ 4.775,77	R\$
		Mês	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	
TOTAL	R\$ 1.029.741,47														R\$

Ano de referência do SELIC	SELIC	SELIC
2022	13,3500	13,35%
2023	11,0000	11,00%
2024	8,6250	8,63%
2025	8,3750	8,38%
2026	8,3750	8,38%
2027	6,8030	6,80%
2028	6,0306	6,03%
2029	5,3459	5,35%
2030	4,7389	4,74%
	Média	8,07%

**ANEXO 5
CESSÃO DE USO**

ESTADO DE RONDÔNIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO VELHO

SECRETARIA GERAL DE GOVERNO - SGG
LEI Nº 2563, DE 19 DE DEZEMBRO DE 2018.

"Autoriza a cessão de uso de área urbana no Município de Porto Velho, para fins de construção e instalação da sede da Defensoria Pública do Estado, por parte do Governo do Estado de Rondônia".

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO, no uso de suas atribuições que lhe confere o inciso IV Art. 87 da Lei Orgânica do Município de Porto Velho e de acordo com o contido no Processo nº 18.06011/2014.

FAÇO SABER que a **CÂMARA MUNICIPAL DE PORTO VELHO**, aprovou e eu sanciono a seguinte

LEI:

Art. 1º Fica o Poder Executivo do Município de Porto Velho, autorizado a conceder gratuitamente ao Governo do Estado de Rondônia pelo prazo de 25 (vinte e cinco) anos, pessoa jurídica de direito público interno, CNPJ nº 00.394.585/0001-71, o domínio direto da área de terra no: Distrito 01; Zona 01; Setor: 33; Quadra 030; Lote: 0585; Perímetro: 169,40 m; com área total 1.641,00 m² (mil seiscentos e quarenta e um metros quadrados), limitando-se ao Norte: Lote nº 0590; ao Sul com: Lote nº 0580; à Leste com: Lote nº 0580; a Oeste com: Rua Porangatu; Dados do perímetro: Frente 30,00 m; Fundo: 30,00 m; Lado Direito: 54,70 m; Lado Esquerdo: 54,70, registrado no CRI do 1º Ofício sob matrícula nº 88.546.

Art. 2º A cessão de uso de que trata esta Lei tem por finalidade a construção e instalação da nova sede da Defensoria Pública do Estado.

Parágrafo único. Fica estipulado o prazo de 04 (quatro) anos para o donatário concluir as obras e efetivamente viabilizar a utilização.

Art. 3º A cessionária, sob pena de reversão antecipada e independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, não poderá:

- I – Transferir, parcial ou totalmente, direitos adquiridos com esta cessão de uso;
- II – Oferecer o imóvel como garantia de obrigação; ou
- III – Desviar a finalidade ou executar atividades contrárias ao interesse público.

Art. 4º O cedente retornará a posse do imóvel nos casos em que:

- I – Ocorrer uma das hipóteses previstas na Lei nº 1.233, de 29 de novembro de 1.995;
- II – Findarem as razões que justificaram a cessão de uso;
- III – Findar o prazo concedido para a cessão de uso; ou
- IV – Houver desistência por parte da cessionária.

Parágrafo único. Ficam incorporadas ao patrimônio do Município todas as benfeitorias realizadas no imóvel pela cessionária, sem que ela tenha direito a indenização, caso ocorra qualquer uma das situações constantes deste artigo.

Art. 5º Serão de responsabilidade da cessionária os custos, as obras e os riscos inerentes aos investimentos necessários à execução dos objetivos desta Lei, inclusive os de conservação, segurança, impostos e taxas incidentes, bem como quaisquer outras despesas decorrentes da cessão de uso, observando o disposto no parágrafo único do art. 4º desta lei.

Art. 6º Enquanto durar a cessão de uso, a cessionária defenderá o imóvel contra esbulhos, invasões e outros usos desautorizados pelo

cedente, sob pena de indenização.

Art.7º Após a publicação desta Lei, cedente e cessionária firmarão contrato para estabelecer os seus direitos e as suas obrigações.

Art.8º O Município será representado no ato da cessão de uso pelo Chefe do Poder Executivo ou por quem for legalmente constituído.

Art.9º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art.10. Revogam-se as disposições em contrário.

HILDON DE LIMA CHAVES
Prefeito

Publicado por:
Fernanda Santos Julio
Código Identificador:94AB0472

Matéria publicada no Diário Oficial dos Municípios do Estado de Rondônia no dia 21/12/2018. Edição 2360
A verificação de autenticidade da matéria pode ser feita informando o código identificador no site:
<https://www.diariomunicipal.com.br/arom/>

[1] Fonte: <https://www.imoveis4a.com.br/imovel/vende-se-aluga-se-galpao-244-m-550000-ou-aluguel-por-8000-mes-socialista-porto-velho-ro/GA0005-4AAC?from=sale>

[2] Fonte: <https://www.socialimoveis.com.br/imovel/ponto-a-venda-300-m-por-r-1-120-000-00-tancredo-neves-porto-velho-ro/PT0183-SOI?from=sale>

[3] Fonte: <https://www.socialimoveis.com.br/imovel/ponto-a-venda-230-m-por-r-850-000-00-tancredo-neves-porto-velho-ro/PT0178-SOI?from=sale>

[4] TRIBUNAL, DE CONTAS DA UNIÃO. Recomendações Básicas para a Contratação e Fiscalização de Obras de Edificações Públicas. Brasília, 2014.

[5] Capacidade para 15 a 30 pessoas do público geral



Documento assinado eletronicamente por **Marcellen Ereira da Silva, Assessora III**, em 10/06/2022, às 13:16, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Cleider Dias Pires Junior, Analista em Engenharia Civil**, em 10/06/2022, às 13:16, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Adriano Jorge Ribeiro Garcia, Técnico Administrativo**, em 10/06/2022, às 13:37, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://www.defensoria.ro.def.br/validar_sei informando o código verificador **0061041** e o código CRC **273E361C**.

Caso responda este documento, favor referenciar expressamente o Processo nº 3001.101781.2022.

Documento SEI nº 0061041v6