



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE RORAIMA  
“Amazônia: Patrimônio dos brasileiros”  
DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO - GABINETE

**Estudo Técnico Preliminar - DA-CG/DA/DG/DPG**

**ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR  
LOCAÇÃO DE IMÓVEL - DEFENSORIA ITINERANTE**

**1 - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE**

O presente Estudo Técnico Preliminar tem por objetivo identificar a solução mais adequada para a **locação de imóvel pronto para uso**, destinado à instalação da **Defensoria Itinerante**, no município de Boa Vista/RR, com vistas à ampliação do acesso à justiça, descentralização do atendimento e melhoria da eficiência administrativa.

A unidade atualmente utilizada **não comporta, de forma adequada, a estrutura física necessária ao pleno desenvolvimento das atividades institucionais**, apresentando **limitações relevantes** quanto à quantidade de salas disponíveis, às condições de acessibilidade, ao fluxo de atendimento ao público e à acomodação adequada de servidores, estagiários e demais colaboradores., conforme demonstrado no Ofício nº 710/2026/DEFIT/SDPG/DPG.

Cumprir destacar que, **atualmente, todas as unidades de atendimento da Defensoria Pública encontram-se instaladas nas proximidades da região central da capital**, inexistindo, até o presente momento, qualquer unidade ou ponto fixo de atendimento na Zona Oeste, região que concentra **expressivo contingente populacional e elevada demanda por serviços jurídicos gratuitos**.

Nesse contexto, a instalação da Defensoria Itinerante em imóvel localizado na Zona Oeste mostra-se **medida estratégica e necessária**, uma vez que permitirá **descentralizar o atendimento, reduzir barreiras geográficas de acesso à justiça e aproximar a Instituição da população em situação de maior vulnerabilidade social**, atendendo à finalidade precípua da atuação itinerante.

Ressalta-se, ainda, que a Defensoria Itinerante exerce papel estratégico na **descentralização do acesso à justiça**, sendo imprescindível a disponibilização de espaço físico compatível com suas atribuições legais, capaz de assegurar condições mínimas de funcionamento, acessibilidade universal, segurança, conforto ambiental e eficiência administrativa.

Dessa forma, a manutenção da atual estrutura revela-se **insuficiente e inadequada** para atender às necessidades institucionais, impondo-se a adoção de solução que possibilite a **imediata disponibilização de imóvel apto**, em consonância com os requisitos técnicos definidos pela Engenharia e com as diretrizes administrativas da Defensoria Pública do Estado de Roraima.

Assim, a contratação de imóvel destinado ao funcionamento da Defensoria Itinerante revela-se essencial para a concretização das diretrizes institucionais de ampliação do acesso à justiça e de interiorização e descentralização dos serviços públicos essenciais, em imóvel devidamente regularizado e em bom estado de conservação e pronto para uso imediato.

**2 - PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL**

A demanda encontra-se prevista no **Plano Anual de Contratações (PAC) 2025/2026**, em consonância com a **Proposta Orçamentária da DPE/RR, PPA, LDO e Lei Orçamentária Anual**, atendendo as metas de melhoria da infraestrutura física e logística.

### 3 - REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A futura contratação observará as seguintes normas legais:

- **Lei nº 14.133/2021** (Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos);
- **Lei nº 8.245/1991** (Lei do Inquilinato);
- **Decreto Estadual nº 31.407/2021**, que regula a locação de imóveis pela Administração Pública Direta e Indireta do Estado de Roraima;
- **Resolução CSDPE nº 98/2024**;
- **Orientação Normativa AGU nº 6/2009**.
- **Normas técnicas de acessibilidade, segurança e prevenção contra incêndios**.

A locação deve contemplar imóvel **pronto para uso imediato**, com as seguintes características mínimas:

- Área construída mínima de **170 m<sup>2</sup>**;
- Recepção/atendimento ao público;
- 06 (seis) salas administrativas;
- Banheiros masculino, feminino e PNE;
- Banheiro funcional;
- Copa;
- Depósito;
- Acessibilidade, climatização, PPCI, AVCB e demais requisitos técnicos.
- **Localização** dentro da área urbana de Boa Vista/RR, com acesso facilitado ao Centro do município (raio máximo de 1,5 Km contados a partir da Praça Germano Sampaio, situada no centro da capital de Boa Vista - RR);
- O imóvel deverá possuir **Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB)**, **Certidão de Matrícula atualizada** e demais documentos comprobatórios de regularidade.

### 4 - ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

| PRÉDIO TÉRREO: Área construída mínima de 170 m <sup>2</sup> |                                    |            |
|---|------------------------------------|------------|
| ITEM  | DESCRIÇÃO                          | QUANTIDADE |
| 1   | Recepção / Atendimento             | 1          |
| 2   | Banheiro Masculino/ Feminino e PNE | 1          |
| 3   | Banheiro funcional                 | 1          |
| 4   | Salas administrativas              | 6          |
| 5   | Copa                               | 1          |
| 6   | Deposito                           | 1          |

### 5 - LEVANTAMENTO DE MERCADO E ESCOLHA DO TIPO DE SOLUÇÃO A SER CONTRATADA

#### Análise da Solução 1.

##### 5.1. Construção de imóvel próprio:

Alternativa inviável, em razão do elevado custo, ausência de terreno institucional disponível e incompatibilidade com a urgência da demanda.

## **Análise da Solução 2.**

### **5.2. Cessão de imóvel público:**

inviável, conforme consultas constantes no eventos SEI nº: (0692343), (0692491) e (0692516) à Secretaria Municipal de Administração e Gestão de Pessoas (SMAG), à Superintendência do Patrimônio da União em Roraima (SPU/RR) e à Secretaria de Estado de Gestão Estratégica e Administração (SEGAD), respectivamente; sendo que todos os órgãos consultados (União, Estado e Município), conforme Inciso V, § 5º do art. 74 da Lei 14.133/21, **manifestaram-se pela indisponibilidade de imóveis que atendam às necessidades e exigências estruturais desta Defensoria Pública;**

Considerando que as consultas formais acerca da disponibilidade de imóveis públicos aptos à cessão foram realizadas **há menos de 12 (doze) meses**, no âmbito do **Processo nº 1342/2025**, e que resultaram em manifestações expressas quanto à **inexistência de imóveis disponíveis, vagos e prontos para uso**, mostra-se **pouco provável** que, em tão curto espaço de tempo, tenha ocorrido **alteração fática ou jurídica relevante** capaz de modificar o cenário então identificado.

Registre-se que a disponibilização de imóvel público em **perfeito estado de conservação**, com infraestrutura adequada, regularidade documental e condições para **uso imediato**, depende de fatores complexos, tais como desocupação formal, regularização administrativa, adequações técnicas e orçamentárias, circunstâncias que **não se verificam ordinariamente em prazo reduzido**.

Nesse contexto, a realização de nova rodada de consultas, em intervalo temporal exíguo, revelar-se-ia **medida redundante e desprovida de razoabilidade administrativa**, não agregando novos elementos relevantes à instrução processual, à luz dos princípios da **eficiência, economicidade e motivação**, consagrados na **Lei nº 14.133/2021**.

## **Análise da Solução 3.**

### **5.3. Locação de imóvel pronto para uso:**

Alternativa mais viável e econômica, garantindo imediata operacionalização, assim, a solução escolhida é a locação de imóvel, por ser mais adequada à realidade orçamentária e à urgência institucional.

## **6 - ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO**

A estimativa do valor da contratação foi elaborada com base na média dos valores inerentes ao metro quadro dos imóveis constantes nos processos de locação atualmente em uso pela Defensoria Pública do Estado de Roraima, conforme quadro abaixo:

| ITEM | IMÓVEL                | ÁREA CONSTRUÍDA (M <sup>2</sup> ) | ÁREA TERRENO (M <sup>2</sup> ) | VALOR ALUGUEL (R\$) | VALOR (R\$/M <sup>2</sup> ) | MÉDIA (R\$/M <sup>2</sup> ) |
|------|-----------------------|-----------------------------------|--------------------------------|---------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 1    | Prédio Administrativo | 1.461,20                          | 1.711,17                       | 136.955,00          | 93,73                       | 89,79                       |
| 3    | Prédio Adm Superior   | 854,34                            | 887,34                         | 90.815,57           | 106,30                      |                             |
| 4    | Prédio Criminal       | 992,13                            | 1.126,35                       | 70.584,07           | 71,14                       |                             |
| 5    | Prédio Conciliação    | 544,00                            | 600,00                         | 60.576,25           | 111,4                       |                             |
| 6    | Prédio Escola         | 605,08                            | 605,08                         | 40.173,00           | 66,39                       |                             |

Logo, utilizando o preço médio do metro quadro (M<sup>2</sup>) referente aos imóveis atualmente em uso pela DPE/RR, teremos o seguinte valor estimado:

| ITEM | TOTAL DA ÁREA ESTIMADA (M <sup>2</sup> ) | MÉDIA (R\$/M <sup>2</sup> ) | VALOR ESTIMADO MENSAL (R\$) | VALOR ESTIMADO ANUAL (R\$) |
|------|--|-----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
|      |  |                             |                             |                            |

|   |     |       |           |            |
|---|-----|-------|-----------|------------|
| 1 | 170 | 89,79 | 15.264,30 | 183.171,60 |
|---|-----|-------|-----------|------------|

Valor Estimado para a Contratação de **R\$ 183.171,60 (cem e oitenta e três mil cento e setenta e um reais e sessenta centavos)**, com base no preços médio dos contratos de locação de imóveis em execução da Defensoria Pública do Estado de Roraima.

## 7 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta consiste na **locação de imóvel pronto para uso**, com estrutura adequada às atividades da **Defensoria Itinerante - DPE/RR**.

A contratação será enquadrada como **serviço continuado**, com o prazo de vigência de 5 (cinco) anos, contados a partir da data da assinatura do Contrato, podendo ser prorrogada respeitando a vigência decenal, enquanto houver interesse público, mediante Termo Aditivo, nos termos dos artigos 106 e 107 da Lei nº 14.133/2021, bem como, Orientação Normativa AGU nº 6, de 1º de abril de 2009, considerando as recentes experiências adquiridas com as locações atuais com fundamento no art. 51 da Lei nº 8.245 de 18 de outubro de 1991.

## 8 - JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

Não aplicável. O objeto é indivisível, tratando-se de **locação de imóvel único**, sem possibilidade de parcelamento.

## 9 - DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

A contratação pretendida visa alcançar os seguintes resultados institucionais e administrativos:

- **Ampliação efetiva do acesso à justiça**, mediante a implantação de ponto fixo de atendimento da Defensoria Pública na Zona Oeste do município de Boa Vista/RR, reduzindo barreiras geográficas e facilitando o acesso da população aos serviços jurídicos gratuitos;
- **Descentralização do atendimento institucional**, promovendo melhor distribuição territorial dos serviços da Defensoria Pública, atualmente concentrados na região central da capital, em consonância com as diretrizes de interiorização e aproximação com a população em situação de vulnerabilidade social;
- **Melhoria da eficiência administrativa e operacional**, com a disponibilização de espaço físico adequado ao funcionamento da Defensoria Itinerante, possibilitando melhor organização das atividades, racionalização dos fluxos de atendimento e otimização do uso dos recursos humanos e materiais;
- **Aumento da capacidade de atendimento à população da Zona Oeste**, região caracterizada por elevado contingente populacional e demanda reprimida por serviços jurídicos, contribuindo para a redução do tempo de espera e ampliação do alcance das ações institucionais;
- **Fortalecimento da atuação institucional da Defensoria Pública**, assegurando condições adequadas e contínuas de funcionamento da unidade itinerante, em alinhamento com o interesse público, a função social da Instituição e os princípios da eficiência, continuidade do serviço público e dignidade da pessoa humana.

## 10 - PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

A prospecção do mercado imobiliário será conduzida pela Diretoria Administrativa, com apoio técnico das divisões de **Engenharia e Arquitetura, Serviços Gerais**, para análise da **singularidade e adequação técnica** do imóvel.

## 11 - CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

Durante a execução contratual, poderão ser formalizados processos complementares de:

- Dedetização e controle de pragas;
- Manutenção preventiva e corretiva de centrais de ar-condicionado;
- Manutenção elétrica e hidráulica;
- Serviço de limpeza e conservação do ambiente locado.

## 12 - IMPACTOS AMBIENTAIS

Não se aplica, por tratar-se de locação de imóvel já existente, sem execução de obras civis.

## 13 - JUSTIFICATIVA DE DISPENSA DE ANÁLISE DE RISCO

Não se aplica, pois será realizada a análise dos possíveis riscos na contratação para a locação do imóvel.

## 14 - VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

### Justificativa da Viabilidade:

- O imóvel deverá atender aos requisitos técnicos e legais descritos no Aviso para prospecção do mercado imobiliário;
- Há previsão orçamentária no PAC 2026;
- A solução é tecnicamente e financeiramente viável.

### Conclusão:

(X) É VIÁVEL a presente contratação.

( ) NÃO É VIÁVEL a presente contratação.

### Integrantes Técnicos:

Rigoberto Araújo de Moraes – Diretor do Departamento de Administração

Ana Karoline Magalhães de Souza Cruz - Assessora Especial III

Em 06 de fevereiro de 2026.



Documento assinado eletronicamente por **RIGOBERTO ARAÚJO DE MORAES, Diretor do Departamento de Administração**, em 10/02/2026, às 13:34, conforme horário oficial de Boa Vista/RR, com fundamento no art. 6º, § 1º do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#), e Portarias DPG nº [877, de 1º de setembro de 2017](#) e nº [1251, de 15 de dezembro de 2017](#).



Documento assinado eletronicamente por **ANA KAROLINE MAGALHÃES DE SOUZA CRUZ, Assessora Especial III**, em 10/02/2026, às 13:42, conforme horário oficial de Boa Vista/RR, com fundamento no art. 6º, § 1º do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#), e Portarias DPG nº [877, de 1º de setembro de 2017](#) e nº [1251, de 15 de dezembro de 2017](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://sei.rr.def.br/autenticidade>, informando o código verificador **0781290** e o código CRC **FB18B323**.

---