



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 - NÚCLEO CRIMINAL**

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

O presente Estudo Técnico Preliminar tem por objetivo identificar a solução mais adequada para a **locação de imóvel destinado ao funcionamento integrado do Núcleo Criminal da Defensoria Pública do Estado de Roraima**, no município de Boa Vista/RR, contemplando estrutura administrativa completa e **estacionamento próprio, preferencialmente coberto**, de forma a atender plenamente às demandas institucionais.

Atualmente, a Defensoria Pública do Estado de Roraima mantém **duas contratações distintas de locação de imóveis**, formalizadas por meio dos Processos nº **1083/2020** e nº **159/2022**, ambos firmados sob a égide da Lei nº 8.666/1993, destinados, respectivamente, à instalação da unidade administrativa e à área de estacionamento vinculada ao Núcleo Criminal, cujas normas são compatíveis com o regime jurídico previsto na Lei nº 8.245/1991.

Importa destacar que as referidas estruturas físicas são **contíguas, pertencentes ao mesmo proprietário e operacionalmente interdependentes**, configurando, na prática, **uma única unidade funcional**, cuja fragmentação contratual não se mostra mais adequada à realidade institucional.

Nesse contexto, verifica-se que, embora as contratações tenham atendido à necessidade à época, atualmente encontram-se **fragmentadas sob o ponto de vista administrativo e operacional**, implicando:

- duplicidade de custos indiretos;
- dispersão da gestão contratual;
- limitações logísticas no uso integrado do espaço;
- redução da eficiência operacional da unidade.

Ademais, cumpre ressaltar que a Consultoria Jurídica da Defensoria Pública do Estado de Roraima já se manifestou anteriormente sobre a matéria, por meio dos **Pareceres nº 36/2025/CONJUR/DPG (0657177)**, nº **34/2025/CONJUR/DPG (0656086)** e nº **195/2024/CONJUR/DPG (0611891)**, nos quais consignou que:

“Considerando a ausência de limite de prorrogações para essa espécie de contrato, celebrado com fundamento na Lei nº 8.666/1993, cujas normas são compatíveis com o regime jurídico previsto na Lei nº 8.245/1991, recomenda-se que a Administração, após o término da vigência contratual decorrente de sucessivas prorrogações, promova nova contratação sob o regime da Lei nº 14.133/2021.”

Dessa forma, à luz das orientações jurídicas emitidas, bem como das diretrizes contemporâneas de governança e eficiência administrativa, evidencia-se a necessidade de **reestruturação das contratações atualmente vigentes**, mediante a **unificação do objeto em um único processo administrativo**, sob a égide da Lei nº 14.133/2021.

A solução pretendida visa, portanto, não apenas à substituição formal dos contratos vigentes, mas à implementação de **modelo contratual mais eficiente, integrado e aderente às necessidades institucionais**, assegurando:

- centralização das atividades do Núcleo Criminal;
- otimização da gestão contratual;
- melhoria das condições de atendimento ao público;
- maior economicidade e racionalização da despesa pública;
- adequação ao novo regime jurídico de contratações públicas.

Assim, a contratação pretendida configura-se como medida necessária à **regularização, modernização e eficiência da solução imobiliária atualmente adotada**, garantindo a continuidade e a melhoria da prestação dos serviços institucionais.

2 - PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

A demanda encontra-se prevista no **Plano Anual de Contratações (PAC) 2026, Id do item nº 35-2026** (<https://pncp.gov.br/app/pca/07161699000110/2026/1>), Detalhamento por Categoria: Locação de Imóveis, 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 unificada mínima: **1.592,75 m², que corresponde área atualmente utilizada, portanto o provável imóvel deverá ter no mínimo a mesma dimensão ou superior, para não gerar prejuízos ao desempenho das atividades do Núcleo Criminal**;
- capacidade para aproximadamente **100 a 120 usuários internos**, além do público externo atendido diariamente;
- salas administrativas, recepção, TI, copa, sanitários;
- acessibilidade integral;
- climatização ou infraestrutura;
- estacionamento interno, com cobertura, para no mínimo: **35 a 40 veículos**;
- estacionamento descoberto para no mínimo **08 veículos**;
- 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 do **Fórum Criminal do Tribunal de Justiça do Estado de**

Roraima

- 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: O imóvel deverá possuir área construída mínima de 992,75 m ² e área de estacionamento com aproximadamente 600,00 m ² , distribuída de forma funcional e compatível com uso administrativo, contendo, no mínimo:		
ITEM	DESCRIÇÃO	QUANTIDADE
1	Recepção / Hall	01
2	Banheiro Masculino/ Feminino e PNE	01
3	Banheiro individuais/sala	12
4	Salas administrativas	16
5	Copa/cozinha com sistema canalizado de Gás GLP	01
6	Deposito	02
7	Banheiro Masculinos	02
8	Banheiros Femininos	02
9	Banheiro PNE	02
10	Sistema de Subestação	01
11	Sistema de Energia Fotovoltaica	01

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);

A solução mediante cessão de imóvel público mostrou-se, no presente caso, tecnicamente inviável e administrativamente incerta, diante das peculiaridades da demanda institucional e das limitações operacionais identificadas nas consultas realizadas junto aos entes públicos detentores de patrimônio imobiliário.

Inicialmente, registram-se as consultas constantes nos eventos SEI nº: (0692343), (0692491) e (0692516), encaminhadas 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, ocasião em que os órgãos consultados manifestaram-se pela indisponibilidade de imóveis públicos aptos ao atendimento das necessidades institucionais da Defensoria Pública do Estado de Roraima, em observância ao disposto no inciso V, § 5º, do art. 74 da Lei nº 14.133/2021.

Posteriormente, considerando o lapso temporal inferior a 12 (doze) meses desde as manifestações anteriormente emitidas no âmbito do Processo nº 001342/2025, bem como em atenção aos princípios da cautela administrativa, eficiência e adequada instrução processual, esta Administração promoveu nova rodada de consultas no presente exercício, conforme eventos SEI nº: (0815457), (0815497) e (0815486), novamente direcionadas à SMAG, SPU/RR e SEGAD.

No âmbito da Superintendência do Patrimônio da União em Roraima – SPU/RR, sobreveio o Ofício SEI nº 53166/2026/MGI, no qual aquele órgão não indicou a existência de imóvel disponível apto ao atendimento da demanda apresentada, limitando-se a informar que eventual solicitação deverá ser formalizada exclusivamente por meio do Portal de Serviços da SPU, mediante abertura de requerimento específico e apresentação de Projeto de Utilização de Imóvel da União, acompanhado da documentação técnica pertinente, para posterior análise administrativa da demanda.

Entretanto, o referido expediente não apresentou qualquer indicação objetiva acerca:

- da efetiva disponibilidade de imóvel compatível com a necessidade institucional;
- da existência de imóvel vago e pronto para uso;
- da viabilidade material da cessão;
- do prazo estimado de análise e conclusão do procedimento administrativo;
- da existência de imóveis com características compatíveis com a demanda apresentada.

Ao contrário, a resposta evidencia que eventual procedimento dependeria de nova tramitação administrativa autônoma, sujeita à análise técnica posterior, sem qualquer garantia de deferimento, disponibilidade patrimonial ou prazo razoável para conclusão.

Tal circunstância revela cenário de elevada insegurança administrativa e operacional, sobretudo considerando que a necessidade institucional da Defensoria Pública demanda imóvel de grande porte, com características extremamente específicas e pouco usuais no patrimônio público disponível.

Conforme especificações técnicas constantes dos autos, o imóvel pretendido deverá possuir, minimamente:

- área construída aproximada de 992,75 m²;
- área de estacionamento com aproximadamente 600,00 m² (espaço necessário e suficiente para estacionar a "Carreta dos Direitos" que tem as seguintes dimensões: 15 mts de comprimento, 2,6 mts de largura e 4,2 mts de altura, mais os veículos da instituição que atendem o Núcleo Criminal);
- ambientes administrativos e técnicos compatíveis com unidade de grande porte;
- estrutura apta ao atendimento simultâneo de elevado fluxo de público;
- acessibilidade integral;
- regularidade documental;
- condições de uso imediato;
- localização estratégica compatível com a operacionalidade do Núcleo Criminal.

Registre-se que imóveis públicos com tais características — especialmente quanto à dimensão, localização, infraestrutura e possibilidade de ocupação imediata — não se mostram ordinariamente disponíveis no acervo patrimonial da União, do Estado ou do Município, sobretudo diante da necessidade de compatibilização simultânea entre regularidade jurídica, adequação técnica e disponibilidade administrativa do bem.

Ademais, a submissão do presente caso ao procedimento indicado pela SPU/RR, sem qualquer perspectiva concreta de disponibilidade de imóvel compatível, poderia ocasionar paralisação prolongada e indefinida da instrução processual, comprometendo a continuidade do planejamento administrativo e a necessidade de reorganização da solução imobiliária atualmente adotada pelo Núcleo Criminal.

Cumprir destacar que a disponibilização de imóvel público depende de fatores complexos e supervenientes, tais como:

- desocupação formal do bem;
- regularização patrimonial;
- análise jurídica e técnica da destinação;
- compatibilização urbanística;
- disponibilidade administrativa do imóvel;
- manifestação conclusiva dos órgãos patrimoniais competentes.

Tais circunstâncias, por sua própria natureza, demonstram-se incompatíveis com a necessidade administrativa atualmente existente e com a urgência operacional da solução pretendida.

Dessa forma, considerando:

- o histórico das consultas anteriormente realizadas;
- a inexistência de indicação objetiva de imóvel disponível;
- a ausência de garantia de deferimento do procedimento perante a SPU;
- a inexistência de prazo definido para eventual análise administrativa;
- as peculiaridades técnicas e dimensionais da demanda institucional;
- e a necessidade de continuidade da instrução processual e da prestação do serviço público,

conclui-se pela inviabilidade técnica, operacional e administrativa da solução mediante cessão de imóvel público no presente caso.

Análise da Solução 3.

5.3. Locação de imóvel pronto para uso:

Viável.

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 (M²)	ÁREA TERRENO (M²)	VALOR ALUGUEL (R\$)	VALOR (R\$/M²)	MÉDIA (R\$/M²)
1	Prédio Administrativo	1.461,20	1.711,17	136.955,00	93,73	93,73
3	Prédio Adm Superior	854,34	887,34	90.815,57	106,30	
4	Prédio Criminal	992,13	1.126,35	73.619,18	74,20	
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 (M²) referente aos imóveis atualmente em uso pela DPE/RR, teremos o seguinte valor estimado:

ITEM	TOTAL DA ÁREA ESTIMADA (M²)	MÉDIA (R\$/M²)	VALOR ESTIMADO MENSAL (R\$)	VALOR ESTIMADO ANUAL (R\$)
1	1.592,75	93,73	149.928,89	1.791.418,64

Valor Estimado para a Contratação anual perfaz o montante estimado de R\$ 1.791.418,64 (um milhão, setecentos e noventa e um mil quatrocentos e dezoito reais e sessenta e quatro 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 **Núcleo Criminal da Defensoria Pública do Estado de Roraima**.

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:

- **Centralização operacional das atividades do Núcleo Criminal**, mediante a integração da estrutura administrativa e do estacionamento em solução imobiliária única, proporcionando maior racionalidade logística e funcional;
- **Melhoria da eficiência administrativa e da gestão contratual**, com a substituição de contratos fragmentados por contratação única, reduzindo a dispersão de procedimentos administrativos, atos de fiscalização e controles operacionais;
- **Otimização da utilização dos recursos públicos**, mediante racionalização da infraestrutura utilizada pela unidade, redução de custos indiretos de manutenção operacional e melhor aproveitamento da estrutura física contratada;
- **Melhoria das condições de atendimento ao público assistido**, assegurando ambiente mais adequado, acessível, seguro e compatível com a demanda institucional do Núcleo Criminal;
- **Aumento da capacidade operacional da unidade**, permitindo melhor acomodação da força de trabalho, fluxos internos mais eficientes e adequação dos espaços às necessidades administrativas e técnicas da Defensoria Pública;
- **Fortalecimento da continuidade e regularidade da prestação do serviço público**, mediante disponibilização de imóvel apto ao uso imediato, com infraestrutura adequada e regularidade documental;
- **Adequação da solução contratual ao regime jurídico da Lei nº 14.133/2021**, em consonância com as recomendações da Consultoria Jurídica e com as diretrizes de governança, eficiência e planejamento das contratações públicas.

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, **Id do item nº 35-2026** (<https://pncp.gov.br/app/pca/07161699000110/2026/1>), Detalhamento por Categoria: Locação de Imóveis;
- 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

Beatriz Cordeiro Isaias Silva - Assessora Técnica

Em 07 de maio de 2026.



Documento assinado eletronicamente por **RIGOBERTO ARAÚJO DE MORAES, Diretor do Departamento de Administração**, em 07/05/2026, às 11:54, 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 **BEATRIZ CORDEIRO ISAIAS SILVA, Assessora Técnica**, em 07/05/2026, às 12:03, 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 **0816053** e o código CRC **EC44B83B**.