



DEFENSORIA
PÚBLICA DO ESTADO
DA PARAÍBA

TERMO DE REFERÊNCIA

DPE-PRC-2025/00856

I - DO OBJETO

Locação de um imóvel, por um período de 03 (três) anos, situado à Av: Napoleão Laureano, nº 39 - Bairro Novo, Guarabira, Paraíba, sendo 7 cômodos (Terraço, Quarto 1 com suíte, Sala, Quarto 2, Wc Social, Quarto 3, Copa Cozinha), com fulcro no inciso V, do artigo 74 da Lei 14.133/2021, a fim destinar ao funcionamento da Defensoria Pública da Paraíba na cidade de Guarabira - PB, que necessita de instalações amplas, que comporte todos os setores e atividades finalísticas, de propriedade de MARIA DE LOURDES MENDES DE SOUZA, conforme documentos que instruem o processo, e cujo imóvel irá atender da DPPB mais precisamente ao núcleo junto aquela cidade.

II – DA DEFINIÇÃO DO OBJETO

O presente Termo de Referência tem por objeto a solicitação de locação de imóvel destinado ao funcionamento do Núcleo de Atendimento da Defensoria Pública em Guarabira, por meio de contratação direta por inexigibilidade, com fundamento no inciso V, do art. 74, da Lei Nº 14.133/2021.

III – DA JUSTIFICATIVA

A inexistência de espaços físicos nos prédios públicos e inexistência de prédio próprio da Defensoria Pública do Estado da Paraíba (doc. anexo), justifica a locação do imóvel a particulares, considerando que Núcleo de Atendimento da Defensoria Pública em Guarabira não possui prédio próprio.

IV – DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

Por se tratar de imóvel essencial à Administração Pública, entende-se que a licitação se fez desnecessária, conforme previsto no inciso V, do art. 74, da Lei Nº 14.133/2021:

“Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.”



Assinado com senha por [DPE110673] [SENHA] RICARDO DE ALMEIDA FERNANDES em 11/04/2025 - 13:34hs.
Documento Nº: 7266456.60804029-6576 - consulta à autenticidade em
<https://pbdoc.pb.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=7266456.60804029-6576>



DPEPRC202500856V01

Para configurar a inexigibilidade é indispensável: a) avaliação prévia do bem; b) certificação da inexistência de imóveis públicos vagos; c) justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel.

V – DO CUSTO ESTIMADO

Tomado como base os preços que já vinham sendo praticados pela própria locação até esta data e de acordo com os estudos de mercado imobiliário. O valor da Locação é de R\$ 2.200,00 (dois mil e duzentos reais), com impacto financeiro anual 12 (doze) meses de R\$ 26.400,00 (vinte e seis mil reais). Em ato contínuo, oportuno trazer a baila que o presente contrato terá vigência de 03 (três) anos, o que por sua vez trará impacto durante esse período de R\$ 79.200,00 (setenta e nove mil e duzentos reais). Ressalta-se que, o valor mensal da locação tomou como parâmetro 02 orçamentos locais e parecer técnico emitido pelo engenheiro da Defensoria Pública do Estado da Paraíba, Dr. Glaucio Cirne de Medeiros, Eng. Civil- Crea PB-11710062023, o qual leva em conta o preço de mercado, espaço e a possibilidade de vir a sofrer adaptações quando for o caso.

VI – DA INEXISTÊNCIA DE IMÓVEL PÚBLICO DISPONÍVEL

Não há no Município de Guarabira órgão público com disponibilidade para acomodar o Núcleo de Atendimento da Defensoria Pública do Estado da Paraíba. Por outro lado, a referida Defensoria não dispõe de prédio próprio em Picuí.

VII – DA ADEQUAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel que se pretende locar é mais amplo em relação ao anterior, e no novo imóvel irá ser instalado o Núcleo de Atendimento da Defensoria Pública em Guarabira, sendo o mesmo mais amplo e considerado como de fácil acesso ao público, Defensores e funcionários e se adéqua perfeitamente às necessidades à Av: Napoleão Laureano, nº 39 - Bairro Novo, Guarabira, Paraíba, apresenta 7 cômodos (Terraço, Quarto 1 com suíte, Sala, Quarto 2, Wc, Social, Quarto 3, Copa Cozinha), com estrutura suficiente para atender as necessidades da DPPB com a nova instalação do Núcleo de Atendimento, estando em bom estado de conservação, conforme laudo.

VIII - DA CONTRATAÇÃO DIRETA

A formalização do processo de contratação direta está prevista no art. 72, da Lei Nº 14.133/2021.

IX – DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

I – entregar à LOCATÁRIA o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina e na data fixada neste instrumento;

II – garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

III – responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;



IV – fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica;

V – manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel Rua Otílio Pinheiro, nº 061 – Térreo, Bairro : Monte Santo na cidade de Guarabira–Pb

X – DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

I – pagar pontualmente o aluguel;

II – utilizar o imóvel para atendimento de finalidade pública;

III – restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal e aquelas decorrentes de caso fortuito ou força maior;

IV – levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

V – entregar imediatamente à LOCADORA os documentos de cobrança de tributos e, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ela, LOCATÁRIA;

VI – não modificar a destinação do imóvel, conforme Cláusula Segunda.

XI – DA FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

A fiscalização será exercida no interesse da Administração e será da responsabilidade desta Defensoria Pública do Estado da Paraíba.

João Pessoa, 10 de abril de 2025.

Jacqueline Chacon de Almeida
Equipe de Planejamento e Contratação

Jackson de Oliveira Fernandes
Equipe de Planejamento e Contratação

Ricardo de Almeida Fernandes
Equipe de Planejamento e Contratação



Assinado com senha por [DPE110673] [SENHA] RICARDO DE ALMEIDA FERNANDES em 11/04/2025 - 13:34hs.
Documento Nº: 7266456.60804029-6576 - consulta à autenticidade em
<https://pbdoc.pb.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=7266456.60804029-6576>



DPEPRC202500856V01