



TERMO DE REFERÊNCIA LOCAÇÃO DE IMÓVEL POR INEXIGIBILIDADE

Processo DPE-PRC-2026/02328

Objeto	Locação do imóvel situado na Avenida Monsenhor Walfredo Leal, nº 503, Tambiá, João Pessoa/PB.
Destinação	Funcionamento do Núcleo de Atendimento da Mulher - NUDEM, do Núcleo de Atendimento da Infância e Juventude - NEPIJ e da Sala do Conselho, incluindo áreas de apoio diretamente vinculadas.
Forma de contratação	Contratação direta por inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V e § 5º, da Lei nº 14.133/2021.
Natureza da solução	Locação tradicional de imóvel urbano não residencial, sem inclusão de serviços acessórios no preço do aluguel.
Prazo inicial	12 (doze) meses, contado da data definida no contrato, sem sobreposição com o Contrato de Locação nº 019/2021.
Valor mensal	R\$ 10.800,00 (dez mil e oitocentos reais).
Valor total estimado	R\$ 129.600,00 (cento e vinte e nove mil e seiscentos reais), para 12 (doze) meses.
Valor de mercado do laudo	R\$ 12.000,00 (doze mil reais) mensais, com data de referência em julho de 2026.

1. IDENTIFICAÇÃO, OBJETO E ESCOPO

1.1. O presente Termo de Referência tem por objeto a locação, por inexigibilidade de licitação, do imóvel situado na Avenida Monsenhor Walfredo Leal, nº 503, Tambiá, João Pessoa/PB, destinado ao funcionamento do Núcleo de Atendimento da Mulher - NUDEM, do Núcleo de Atendimento da Infância e Juventude - NEPIJ e da Sala do Conselho da Defensoria Pública do Estado da Paraíba, pelo prazo inicial de 12 (doze) meses.

1.2. A locação terá natureza tradicional, abrangendo a cessão onerosa da posse e do uso do imóvel, sem inclusão, no preço do aluguel, de serviços acessórios de limpeza, vigilância, recepção, tecnologia, energia elétrica, água, telecomunicações ou manutenção de equipamentos pertencentes à LOCATÁRIA.

Defensoria Pública do Estado da Paraíba

Sede Administrativa: Rua Deputado Barreto Sobrinho, 168 - Tambiá, João Pessoa - PB, 58020-680



Assinado com senha por [DPE110671] [SENHA] JACQUELINE CHACON DE ALMEIDA em 31/07/2026 - 12:18hs.
Documento Nº: 11783385.100402262-7193 - consulta à autenticidade em
<https://pbdoc.pb.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=11783385.100402262-7193>



DPEPRC202602328V01



1.3. O objeto constitui item único e indivisível, correspondente a uma única relação locatícia e a um único imóvel, não sendo técnica ou juridicamente cabível o parcelamento.

1.4. A contratação corresponderá a novo vínculo contratual, em substituição ao Contrato de Locação nº 019/2021, que não comporta nova prorrogação, devendo ser evitada qualquer lacuna ou sobreposição indevida entre as vigências.

1.5. Integram e fundamentam este Termo de Referência, no que não o contrariem, o Documento de Formalização da Demanda, o Estudo Técnico Preliminar, o Mapa de Riscos, a justificativa da escolha do imóvel e da vantajosidade, a proposta dos proprietários, o Laudo de Avaliação Imobiliária, as manifestações técnicas, a documentação do imóvel e dos locadores e a futura minuta contratual.

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

2.1. A contratação decorre da necessidade de assegurar a continuidade dos serviços prestados pelo NUDEM e pelo NEPIJ, bem como das atividades da Sala do Conselho, atualmente desenvolvidas no imóvel objeto da locação.

2.2. A sede própria da Defensoria Pública, situada nas proximidades, não dispõe de espaço físico livre, ocioso ou passível de expansão imediata capaz de acomodar, de modo simultâneo e adequado, as unidades indicadas no item 1.1, conforme certificação do setor competente constante dos autos.

2.3. A desocupação sem solução substitutiva adequada poderia produzir interrupção ou redução temporária dos atendimentos, custos de desmobilização, transporte e reinstalação de mobiliário e equipamentos, adequações em novo espaço, alteração do endereço conhecido pelo público e perda de eficiência logística.

2.4. A permanência no endereço atualmente ocupado preserva a continuidade do atendimento especializado, a integração com a sede administrativa e o funcionamento da Sala do Conselho, desde que comprovadas a regularidade, a segurança, a adequação funcional e a vantajosidade da contratação.

2.5. A elaboração deste Termo de Referência observa os elementos exigidos pelo art. 6º, inciso XXIII, da Lei nº 14.133/2021, bem como a instrução da contratação direta prevista no art. 72 do mesmo diploma.

3. FUNDAMENTAÇÃO DA INEXIGIBILIDADE E RAZÃO DA ESCOLHA

3.1. A contratação direta fundamenta-se no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, em razão da inviabilidade de competição decorrente da conjugação específica das características de instalação e localização do imóvel que tornam necessária sua escolha para o atendimento da demanda institucional.

3.2. A escolha não decorre de mera preferência administrativa, mas, cumulativamente, dos seguintes elementos:

- ocupação institucional já consolidada pelo NUDEM, NEPIJ e Sala do Conselho, permitindo continuidade imediata e sem desmobilização;
- localização central e adjacente ou muito próxima à sede administrativa, favorecendo a integração de equipes, o deslocamento institucional e a logística das reuniões do Conselho;
- configuração interna atualmente utilizada para atendimentos reservados, trabalho administrativo, circulação, apoio e reuniões;

Defensoria Pública do Estado da Paraíba

Sede Administrativa: Rua Deputado Barreto Sobrinho, 168 - Tambiá, João Pessoa - PB, 58020-680





- redução dos custos diretos e indiretos de mudança, instalação, comunicação ao público e adaptação de outro espaço;
- inexistência de imóvel público vago e disponível que atenda ao objeto, a ser formalmente certificada nos autos;
- compatibilidade do preço proposto com o valor de mercado, demonstrada no item 7 deste Termo de Referência.

3.3. Em cumprimento ao art. 74, § 5º, da Lei nº 14.133/2021, a assinatura do contrato fica condicionada à existência, nos autos, de: avaliação prévia do bem e de seu estado de conservação; análise dos custos de adaptações, quando imprescindíveis; certificação de inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis; justificativa da singularidade; e demonstração da vantagem para a Administração.

3.4. A utilização da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022 e dos modelos da Advocacia-Geral da União tem caráter técnico subsidiário, considerada a autonomia normativa da Defensoria Pública do Estado da Paraíba e sem prejuízo das normas estaduais e institucionais aplicáveis.

4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO E RESULTADOS PRETENDIDOS

4.1. A solução consiste na celebração de contrato de locação tradicional do imóvel atualmente ocupado, com disponibilidade contínua durante 12 (doze) meses, pagamento mensal do aluguel e manutenção da posse pacífica e das condições de uso institucional.

4.2. O contrato deverá abranger todo o ciclo da locação: formalização da continuidade da posse, vistoria inicial, acompanhamento das condições prediais, atendimento de ocorrências, pagamento, reajuste, benfeitorias eventualmente autorizadas, fiscalização, prorrogação, extinção e restituição do imóvel.

4.3. Constituem resultados pretendidos:

- continuidade integral dos atendimentos do NUDEM e do NEPIJ e das atividades da Sala do Conselho;
- manutenção de endereço central e conhecido pela população assistida;
- redução dos riscos de interrupção, perda de produtividade e desorganização dos serviços;
- eliminação ou redução dos custos de mudança, reinstalação e adaptação de novo espaço;
- integração logística com a sede administrativa;
- ocupação de imóvel seguro, salubre, acessível e documentalmente regular;
- contratação por preço compatível com o mercado e com responsabilidades contratuais claramente definidas.

5. REQUISITOS GERAIS DA CONTRATAÇÃO

5.1. O imóvel deverá permanecer disponível para uso exclusivo da finalidade institucional prevista neste Termo de Referência, ressalvadas as áreas que, mediante delimitação técnica e documental, não integrem a locação.

5.2. A posse deverá ser mansa, pacífica, contínua e livre de embaraços, ônus, disputas possessórias ou restrições capazes de impedir ou limitar o funcionamento das unidades.

Defensoria Pública do Estado da Paraíba

Sede Administrativa: Rua Deputado Barreto Sobrinho, 168 - Tambiá, João Pessoa - PB, 58020-680





5.3. O imóvel deverá possuir condições de segurança, estabilidade, salubridade, iluminação, ventilação, conforto térmico, instalações elétricas e hidráulicas compatíveis, circulação interna adequada, instalações sanitárias e condições de acessibilidade e prevenção contra incêndio exigíveis para o uso institucional.

5.4. Deverá existir espaço suficiente para atendimento reservado ao público, trabalho administrativo, guarda de documentos e materiais, circulação, apoio e funcionamento da Sala do Conselho, sem exposição indevida de informações ou comprometimento da privacidade dos assistidos.

5.5. O imóvel e os locadores deverão manter, durante toda a vigência, as condições jurídicas, documentais e técnicas que fundamentaram a contratação.

5.6. Não serão admitidos encargos, taxas, serviços ou cobranças adicionais não expressamente previstos no contrato.

6. CARACTERIZAÇÃO TÉCNICA, DELIMITAÇÃO DAS ÁREAS E CONDIÇÕES PRÉVIAS

6.1. O endereço, a implantação, a configuração e as dependências do imóvel deverão ser descritos em relatório técnico, planta, memorial ou croqui e termo de vistoria, com identificação das áreas efetivamente abrangidas pela locação.

6.2. Considerando que o Laudo de Avaliação Imobiliária registra área principal de 250,76 m² e área construída total de 410,56 m², com menção a 159,80 m² não averbados, a assinatura do contrato fica condicionada a manifestação técnica conclusiva que:

- delimite a área e as dependências efetivamente locadas e utilizadas pela Defensoria Pública;
- esclareça a titularidade, a posse e a destinação da área adicional indicada no laudo;
- ateste a segurança, a regularidade e a compatibilidade da área efetivamente ocupada com o uso institucional;
- indique eventuais providências de regularização, adaptações ou restrições de uso.

6.3. A avaliação mercadológica deverá estar acompanhada da respectiva ART ou RRT e ser validada ou ratificada pela unidade técnica competente da Defensoria Pública, inclusive quanto ao método, aos dados comparativos, à área considerada e ao estado de conservação.

6.4. Antes da assinatura, deverão ser confirmadas as condições de acessibilidade, prevenção e combate a incêndio, instalações elétricas e hidráulicas, cobertura, estrutura, uso e ocupação do solo e demais requisitos de segurança aplicáveis.

6.5. Eventual adaptação estrutural imprescindível somente poderá ser realizada após avaliação técnica, autorização formal, definição de responsabilidade, orçamento, prazo e tratamento da amortização, quando cabível.

7. VALOR ESTIMADO, JUSTIFICATIVA DO PREÇO E VANTAJOSIDADE

7.1. O Laudo de Avaliação Imobiliária, com data de referência em julho de 2026, apurou valor médio estatístico de R\$ 12.048,27 e adotou o valor comercial de R\$ 12.000,00 (doze mil reais) mensais para a locação.

Defensoria Pública do Estado da Paraíba

Sede Administrativa: Rua Deputado Barreto Sobrinho, 168 - Tambiá, João Pessoa - PB, 58020-680



Assinado com senha por [DPE110671] [SENHA] JACQUELINE CHACON DE ALMEIDA em 31/07/2026 - 12:18hs.
Documento Nº: 11783385.100402262-7193 - consulta à autenticidade em
<https://pbdoc.pb.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=11783385.100402262-7193>



DPEPRC202602328V01



7.2. Os proprietários apresentaram proposta comercial de R\$ 10.800,00 (dez mil e oitocentos reais) mensais, totalizando R\$ 129.600,00 (cento e vinte e nove mil e seiscentos reais) para o período inicial de 12 (doze) meses.

PARÂMETRO	MENSAL	12 MESES
Valor de mercado do laudo	R\$ 12.000,00	R\$ 144.000,00
Valor da proposta	R\$ 10.800,00	R\$ 129.600,00
Diferença favorável à Administração	R\$ 1.200,00	R\$ 14.400,00
Redução percentual	10%	10%

7.3. O preço proposto encontra-se 10% abaixo do valor comercial indicado no laudo, evidenciando vantagem econômica preliminar, sem prejuízo da validação técnica da avaliação e da ratificação da proposta antes da assinatura.

7.4. A vantajosidade também considera os custos evitados com desmobilização, transporte, reinstalação de mobiliário e tecnologia, adequação de novo espaço, alteração de endereço, interrupção dos atendimentos e perda de eficiência logística.

7.5. A proposta deverá ser atualizada ou formalmente ratificada, em razão do prazo de validade originalmente indicado, mantendo-se o valor mensal e as condições aceitas pela Administração e substituindo-se referências a “renovação” por “nova contratação de locação”.

8. PRAZO, VIGÊNCIA, DISPONIBILIZAÇÃO E PRORROGAÇÃO

8.1. O prazo inicial de vigência será de 12 (doze) meses, contado da data estabelecida no contrato, preferencialmente a partir do primeiro dia subsequente ao encerramento do Contrato de Locação nº 019/2021, sem sobreposição de pagamentos.

8.2. A continuidade da posse e do uso será formalizada por termo de vistoria e de continuidade de ocupação, assinado pelas partes e pela fiscalização, com registro das condições do imóvel, medidores, chaves e dependências.

8.3. Eventual prorrogação dependerá, cumulativamente, de previsão contratual, interesse público, manutenção da necessidade, demonstração atualizada de vantajosidade, avaliação das condições do imóvel, regularidade dos locadores, disponibilidade orçamentária, manifestação do gestor, análise jurídica e autorização da autoridade competente.

8.4. A prorrogação não será automática e deverá ser formalizada antes do término da vigência.

9. OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

9.1. Entregar e manter o imóvel em estado de servir à finalidade institucional, assegurando sua disponibilidade e o uso pacífico durante toda a vigência.

9.2. Responder pelos vícios, defeitos e desconformidades anteriores à locação, ainda que identificados após o aceite inicial.

Defensoria Pública do Estado da Paraíba

Sede Administrativa: Rua Deputado Barreto Sobrinho, 168 - Tambiá, João Pessoa - PB, 58020-680



Assinado com senha por [DPE110671] [SENHA] JACQUELINE CHACON DE ALMEIDA em 31/07/2026 - 12:18hs.
Documento Nº: 11783385.100402262-7193 - consulta à autenticidade em
<https://pbdoc.pb.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=11783385.100402262-7193>



DPEPRC202602328V01



9.3. Executar, às suas expensas, os reparos estruturais e aqueles relacionados à solidez, cobertura, fundações, paredes externas, redes prediais principais e demais componentes cuja deterioração não decorra de uso inadequado pela LOCATÁRIA.

9.4. Manter a regularidade dominial, fiscal, urbanística e documental do imóvel e comunicar imediatamente qualquer alienação, gravame, penhora, disputa, restrição ou fato capaz de afetar a posse ou a execução.

9.5. Apresentar, sempre que solicitado, matrícula atualizada, certidões, documentos de titularidade e representação e demais elementos necessários à fiscalização e ao pagamento.

9.6. Permitir vistorias e inspeções pela Administração, mediante agendamento, sem interferir no atendimento ao público, ressalvadas as situações emergenciais.

9.7. Atender às determinações de autoridades públicas relacionadas à estrutura, segurança e regularidade do imóvel, quando de sua responsabilidade.

9.8. Arcar com IPTU, taxas incidentes sobre a propriedade, despesas extraordinárias e demais encargos atribuídos ao proprietário, salvo disposição contratual expressa e devidamente motivada em sentido diverso.

9.9. Fornecer recibo ou documento de cobrança discriminado, com identificação dos beneficiários e poderes para receber e dar quitação.

9.10. Comunicar previamente qualquer necessidade de acesso, obra, inspeção ou intervenção, observando a segurança, a privacidade dos assistidos e o funcionamento das unidades.

9.11. Não alterar a forma, a destinação, o acesso ou as condições essenciais do imóvel durante a vigência sem anuência formal da LOCATÁRIA.

9.12. Responder pelos danos causados à Administração ou a terceiros decorrentes de vícios do imóvel, falhas estruturais ou descumprimento de suas obrigações.

9.13. Manter representante formalmente habilitado, com telefone e correio eletrônico atualizados, para receber notificações e acompanhar ocorrências.

9.14. Assegurar que eventual alienação do imóvel respeite a locação e as obrigações assumidas, devendo comunicar a Administração com antecedência e fornecer os documentos necessários à preservação da posse.

10. OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

10.1. Pagar pontualmente o aluguel, após o atesto da disponibilidade mensal e o atendimento das condições de pagamento.

10.2. Utilizar o imóvel exclusivamente para finalidades institucionais da Defensoria Pública, incluindo as unidades e áreas de apoio definidas neste Termo de Referência.

10.3. Conservar o imóvel e realizar os cuidados ordinários decorrentes do uso, da limpeza e da operação cotidiana.

10.4. Arcar com despesas de consumo de água, energia elétrica, telecomunicações, internet, limpeza, vigilância e demais serviços utilizados pela Instituição, quando individualizados ou atribuídos à LOCATÁRIA.

10.5. Comunicar imediatamente ao LOCADOR o surgimento de dano, defeito, infiltração, falha estrutural ou ocorrência cuja reparação lhe incumba.

Defensoria Pública do Estado da Paraíba

Sede Administrativa: Rua Deputado Barreto Sobrinho, 168 - Tambiá, João Pessoa - PB, 58020-680





10.6. Permitir acesso do LOCADOR ou de profissional por ele indicado, mediante prévio agendamento e acompanhamento da fiscalização, ressalvadas emergências comprovadas.

10.7. Não realizar alteração estrutural, benfeitoria ou modificação relevante sem avaliação técnica e autorização formal.

10.8. Responder pelos danos comprovadamente causados por uso inadequado, por seus agentes ou por terceiros sob sua responsabilidade.

10.9. Restituir o imóvel ao término da locação no estado em que o recebeu, ressalvado o desgaste natural, as deteriorações decorrentes do uso normal, os vícios preexistentes e os casos fortuitos ou de força maior.

10.10. Designar gestor e fiscais, registrar ocorrências e adotar as providências necessárias à regular execução.

11. MANUTENÇÃO, REPAROS E ATENDIMENTO DE OCORRÊNCIAS

11.1. As ocorrências serão classificadas pela fiscalização, conforme a gravidade, em emergenciais, urgentes ou ordinárias.

CLASSIFICAÇÃO	EXEMPLOS	INÍCIO DO ATENDIMENTO	PRAZO REFERENCIAL PARA SOLUÇÃO
Emergencial	Risco à vida, à estrutura, incêndio, choque, inundação, interrupção total de acesso ou de serviço essencial.	Imediato, com confirmação em até 2 horas.	Adoção de contenção em até 4 horas e solução definitiva no menor prazo técnico possível.
Urgente	Infiltração relevante, falha elétrica ou hidráulica parcial, comprometimento de sanitário, cobertura ou segurança.	Até 1 dia útil.	Até 5 dias úteis, salvo justificativa técnica aceita pela fiscalização.
Ordinária	Reparos sem risco imediato e que não impeçam o funcionamento.	Até 3 dias úteis.	Até 10 dias úteis, salvo justificativa técnica aceita pela fiscalização.

11.2. Os prazos poderão ser ajustados pela fiscalização em razão da complexidade, desde que o LOCADOR apresente justificativa, cronograma e medidas temporárias capazes de preservar a segurança e a continuidade dos serviços.

11.3. Em caso de omissão do LOCADOR diante de risco iminente, a Administração poderá adotar providências emergenciais para preservar pessoas, patrimônio e continuidade do serviço, sem prejuízo da apuração de responsabilidade e do ressarcimento cabível, observada a legislação e o devido processo.

11.4. A manutenção de equipamentos e instalações acrescentados pela LOCATÁRIA será de sua responsabilidade, salvo quando o problema decorrer de vício estrutural ou da rede predial de responsabilidade do LOCADOR.

12. GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

12.1. A execução será acompanhada por gestor e por um ou mais fiscais formalmente designados, nos termos do art. 117 da Lei nº 14.133/2021, sem prejuízo da atuação das unidades técnica, jurídica, patrimonial, orçamentária e de controle.

Defensoria Pública do Estado da Paraíba

Sede Administrativa: Rua Deputado Barreto Sobrinho, 168 - Tambiá, João Pessoa - PB, 58020-680



Assinado com senha por [DPE110671] [SENHA] JACQUELINE CHACON DE ALMEIDA em 31/07/2026 - 12:18hs.
Documento Nº: 11783385.100402262-7193 - consulta à autenticidade em
<https://pbdoc.pb.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=11783385.100402262-7193>



DPEPRC202602328V01



12.2. Compete ao gestor: coordenar a execução, controlar a vigência, providenciar prorrogações ou encerramento, acompanhar a documentação, consolidar ocorrências e encaminhar decisões que ultrapassem a competência da fiscalização.

12.3. Compete ao fiscal: verificar a disponibilidade do imóvel, realizar inspeções, registrar ocorrências, abrir e acompanhar chamados, conferir documentos de cobrança, atestar pagamentos e comunicar riscos e inadimplimentos.

12.4. As comunicações entre as partes deverão ocorrer preferencialmente por meio eletrônico institucional, sem prejuízo de notificação formal quando a natureza da ocorrência exigir.

12.5. A fiscalização não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCADOR e deverá manter registro próprio de todas as ocorrências relevantes.

12.6. Antes de eventual prorrogação, o gestor deverá produzir relatório sobre: necessidade, desempenho do LOCADOR, conservação do imóvel, ocorrências, regularidade documental, valor de mercado, custos de mudança e manutenção da vantajosidade.

13. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO, ATESTE E PAGAMENTO

13.1. A unidade de medição será o mês de disponibilidade regular do imóvel.

13.2. O pagamento será mensal, no valor de R\$ 10.800,00 (dez mil e oitocentos reais), mediante apresentação de recibo ou documento de cobrança válido, atesto da fiscalização e comprovação das condições exigíveis para pagamento.

13.3. O pagamento será realizado em até 30 (trinta) dias, contados do recebimento regular do documento de cobrança pela unidade competente, ressalvadas pendências imputáveis ao LOCADOR.

13.4. O primeiro e o último pagamento serão calculados proporcionalmente aos dias de vigência, quando a ocupação não abranger o mês civil completo.

13.5. Havendo mais de um proprietário, o pagamento observará a titularidade e a forma de recebimento definida em documento válido, podendo ser centralizado em representante com poderes específicos para receber e dar quitação.

13.6. A Administração efetuará as retenções tributárias legalmente aplicáveis e não realizará pagamento antecipado de aluguel.

13.7. A indisponibilidade imputável ao LOCADOR, o descumprimento de obrigação ou a existência de cobrança indevida poderá ensejar glosa proporcional, sem prejuízo de multa e reparação de danos.

13.8. O atraso de pagamento por responsabilidade exclusiva da Administração sujeitar-se-á à atualização prevista na legislação e no contrato, após a devida apuração.

14. REAJUSTE, REVISÃO E MANUTENÇÃO DA VANTAJOSIDADE

14.1. O valor do aluguel poderá ser reajustado após o interregno mínimo de 12 (doze) meses, contado da data-base definida no contrato, mediante aplicação da variação acumulada do IPCA/IBGE, positiva ou negativa, ou de índice oficial que o substitua.

Defensoria Pública do Estado da Paraíba

Sede Administrativa: Rua Deputado Barreto Sobrinho, 168 - Tambiá, João Pessoa - PB, 58020-680





14.2. A adoção de índice diverso do IPCA dependerá de motivação, negociação formal, compatibilidade com a proposta ratificada e aprovação jurídica, não sendo admitida a aplicação automática do IGP-M ou de qualquer outro índice sem previsão expressa no contrato.

14.3. O reajuste dependerá de requerimento e memória de cálculo, quando exigidos, e não poderá alterar a periodicidade mínima legal.

14.4. A revisão extraordinária do valor somente será admitida mediante demonstração objetiva de fato superveniente e dos pressupostos legais aplicáveis, sem confusão com o reajuste anual.

14.5. A cada prorrogação, o valor deverá ser confrontado com avaliação ou pesquisa de mercado atualizada, considerada também a vantagem operacional e os custos evitados.

15. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DOS LOCADORES

15.1. A seleção ocorrerá por contratação direta, por inexigibilidade, dos proprietários do imóvel ou de seus representantes legitimamente constituídos, em razão da singularidade do bem e da inviabilidade de competição demonstrada nos autos.

15.2. A razão da escolha será fundamentada na titularidade ou legitimidade para locar, nas características de instalação e localização, na ocupação consolidada, na inexistência de imóvel público disponível, na adequação funcional e na vantagem econômica do valor proposto.

15.3. A contratação ficará condicionada à comprovação de que todos os titulares anuíram com a locação ou estão validamente representados, inclusive quanto aos poderes para assinar, receber, dar quitação e praticar atos durante a execução.

16. DOCUMENTAÇÃO E HABILITAÇÃO MÍNIMA

16.1. Antes da assinatura, deverão ser juntados e validados, conforme a natureza dos locadores e do imóvel:

- documentos de identificação, CPF/CNPJ, estado civil, endereço e dados bancários dos proprietários e representantes;
- formal de partilha, escritura, inventário, anuência conjugal ou outros documentos de titularidade, quando aplicáveis;
- procurações atualizadas, com poderes específicos para locar, negociar, assinar, receber e dar quitação;
- certidões de regularidade fiscal e trabalhista exigíveis, consideradas a natureza de pessoa física ou jurídica e a legislação aplicável;
- certidão ou comprovante de regularidade do IPTU e do cadastro municipal do imóvel;

16.2. A Administração poderá realizar consultas eletrônicas a cadastros oficiais e solicitar documentos complementares necessários ao saneamento da instrução.

16.3. A perda superveniente de condição essencial deverá ser comunicada imediatamente e poderá ensejar suspensão de pagamento, saneamento, sanção ou extinção contratual, conforme o caso.

17. BENFEITORIAS, OBRAS, ALTERAÇÕES E RESPONSABILIDADES

Defensoria Pública do Estado da Paraíba

Sede Administrativa: Rua Deputado Barreto Sobrinho, 168 - Tambiá, João Pessoa - PB, 58020-680





17.1. Nenhuma obra ou alteração estrutural será executada pela LOCATÁRIA sem avaliação técnica, autorização formal do LOCADOR, definição de responsabilidade e observância das normas de engenharia, acessibilidade, incêndio e licenciamento.

17.2. A indenização ou compensação de benfeitorias dependerá de autorização prévia e expressa, demonstração da necessidade, previsão contratual e disponibilidade orçamentária, vedado o reconhecimento automático de direito a ressarcimento.

17.3. Benfeitorias removíveis pertencentes à LOCATÁRIA poderão ser retiradas ao final, desde que não causem dano estrutural e que o imóvel seja recomposto quando necessário.

17.4. As intervenções deverão possuir ART/RRT quando exigível e observar destinação adequada de resíduos e demais requisitos ambientais.

18. CESSÃO, TRANSFERÊNCIA, ALIENAÇÃO E SUBLOCAÇÃO

18.1. É vedada a cessão da posição contratual, transferência de obrigações ou alteração dos beneficiários do pagamento sem prévia análise e anuência formal da Administração.

18.2. A contratação de profissionais para reparos não afasta a responsabilidade do LOCADOR pela execução e pelos danos decorrentes.

18.3. A LOCATÁRIA não poderá ceder, emprestar ou sublocar o imóvel a terceiros, ressalvado o compartilhamento institucional previamente autorizado e compatível com a finalidade pública.

18.4. Em caso de alienação, o LOCADOR deverá comunicar imediatamente a Administração, fornecer os documentos necessários e assegurar a continuidade da locação, devendo a minuta avaliar cláusula de vigência perante terceiros e eventual averbação no registro imobiliário.

19. GARANTIA CONTRATUAL E SEGUROS

19.1. Não será exigida garantia de execução do LOCADOR, em razão da natureza da locação, do pagamento mensal posterior à disponibilidade e do valor do contrato, sem prejuízo das garantias legais e da responsabilidade patrimonial pelo inadimplemento.

19.2. A responsabilidade por seguro do imóvel, quando exigido, deverá ser definida no contrato, preferencialmente a cargo do LOCADOR quanto à estrutura e aos riscos próprios da propriedade.

19.3. Os bens móveis, equipamentos e documentos pertencentes à LOCATÁRIA não se confundem com o imóvel e poderão ser objeto de proteção institucional própria.

20. INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

20.1. Constitui infração administrativa o descumprimento total ou parcial das obrigações assumidas, a apresentação de documento falso, a omissão de informação relevante, a criação de impedimento ao uso, o atraso injustificado em reparos e demais condutas previstas no art. 155 da Lei nº 14.133/2021.

20.2. Poderão ser aplicadas, observados o contraditório, a ampla defesa, a proporcionalidade e os arts. 156 a 163 da Lei nº 14.133/2021: advertência; multa; impedimento de licitar e contratar; e declaração de inidoneidade.

Defensoria Pública do Estado da Paraíba

Sede Administrativa: Rua Deputado Barreto Sobrinho, 168 - Tambiá, João Pessoa - PB, 58020-680





20.3. Sem prejuízo das demais sanções, poderão ser aplicadas as seguintes multas:

- multa moratória de 0,5% por dia de atraso, calculada sobre o valor mensal do aluguel, limitada a 10%, para descumprimento de prazo de reparo, entrega de documento ou providência determinada;
- multa compensatória de até 5% do valor anual para inexecução parcial relevante;
- multa compensatória de 10% do valor anual para inexecução total, abandono das obrigações ou impedimento injustificado de uso.

20.4. As multas não excluem a glosa, a reparação integral do dano, a extinção contratual e outras medidas cabíveis, e poderão ser descontadas de valores devidos ou cobradas pelos meios legais.

20.5. A gradação da penalidade considerará a natureza e a gravidade da infração, as consequências, os antecedentes, as circunstâncias e a adoção de medidas de saneamento.

21. EXTINÇÃO, RESCISÃO E RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL

21.1. A extinção contratual observará a Lei nº 14.133/2021, a Lei nº 8.245/1991, a minuta contratual e o devido processo, inclusive quanto à motivação, à defesa e às indenizações comprovadamente cabíveis.

21.2. Constituem causas relevantes, sem prejuízo das demais hipóteses legais: perda da posse pacífica; irregularidade grave do imóvel; risco à segurança; não realização de reparo essencial; descumprimento reiterado; alienação que comprometa a locação; perda de habilitação; ou interesse público devidamente motivado.

21.3. Ao término, será realizada vistoria final comparativa com o relatório inicial, distinguindo-se desgaste natural, vícios preexistentes, danos imputáveis e benfeitorias autorizadas.

21.4. A entrega das chaves será formalizada por termo próprio, com leitura de medidores, quitação ou apuração de consumos, retirada de bens e definição de pendências.

21.5. A restituição não implicará reconhecimento automático de obrigação de pintura integral, reforma ou substituição de componentes afetados apenas pelo uso normal, devendo qualquer cobrança ser tecnicamente demonstrada e submetida à fiscalização.

22. SUSTENTABILIDADE E IMPACTOS AMBIENTAIS

22.1. A permanência no imóvel reduz impactos associados a mudança, transporte, descarte de materiais, consumo de novos insumos e execução de adaptações em outro endereço.

22.2. A utilização deverá priorizar uso racional de água e energia, iluminação eficiente, manutenção preventiva, redução de desperdícios e segregação de resíduos.

22.3. Eventuais obras e reparos deverão utilizar materiais duráveis e observar a legislação ambiental, a gestão dos resíduos da construção civil e as normas técnicas aplicáveis.

22.4. Não se admite descarte irregular de resíduos, materiais contaminantes ou componentes elétricos e eletrônicos.

23. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

Defensoria Pública do Estado da Paraíba

Sede Administrativa: Rua Deputado Barreto Sobrinho, 168 - Tambiá, João Pessoa - PB, 58020-680



Assinado com senha por [DPE110671] [SENHA] JACQUELINE CHACON DE ALMEIDA em 31/07/2026 - 12:18hs.
Documento Nº: 11783385.100402262-7193 - consulta à autenticidade em
<https://pbdoc.pb.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=11783385.100402262-7193>



DPEPRC202602328V01



23.1. A despesa estimada para 12 (doze) meses é de R\$ 129.600,00, sem prejuízo dos consumos e serviços institucionais que não integram o aluguel.

23.2. O contrato deverá ser divulgado no Portal Nacional de Contratações Públicas no prazo legal aplicável à contratação direta, como condição de sua eficácia, sem prejuízo das demais publicações institucionais.

24. RISCOS, CONTROLES E CONDICIONANTES DE ASSINATURA

24.1. A gestão observará o Mapa de Riscos do processo, com monitoramento dos riscos relacionados à instrução da inexigibilidade, validade da proposta, titularidade, procurações, regularidade do imóvel, áreas não averbadas, segurança, incêndio, acessibilidade, transição entre contratos, manutenção, reajuste, pagamento e continuidade dos serviços.

24.2. Pendência relevante não saneada deverá ser submetida à autoridade competente, com manifestação técnica e jurídica sobre o risco, a possibilidade de prosseguimento e as medidas compensatórias.

25. DISPOSIÇÕES FINAIS E CONCLUSÃO

25.1. Os casos omissos serão resolvidos pela Administração, com fundamento na Lei nº 14.133/2021, na Lei nº 8.245/1991, nas normas institucionais e nos princípios aplicáveis às contratações públicas.

25.2. Nenhuma tolerância ou ausência de cobrança imediata importará renúncia de direito ou alteração tácita do contrato.

25.3. As informações e documentos pessoais acessados durante a execução deverão ser tratados apenas para fins contratuais, com observância da legislação de proteção de dados e do dever de confidencialidade.

25.4. Fica reconhecida a viabilidade do prosseguimento da contratação por inexigibilidade, pelo valor mensal de R\$ 10.800,00 (dez mil e oitocentos reais) e total estimado de R\$ 129.600,00 (cento e vinte e nove mil e seiscentos reais) para 12 meses, desde que atendidas as condicionantes técnicas, jurídicas, documentais, orçamentárias e de controle previstas neste Termo de Referência.

Jacqueline Chacon de Almeida
Equipe de Planejamento e Contratação

Ricardo de Almeida Fernandes
Equipe de Planejamento e Contratação

Defensoria Pública do Estado da Paraíba

Sede Administrativa: Rua Deputado Barreto Sobrinho, 168 - Tambiá, João Pessoa - PB, 58020-680



Assinado com senha por [DPE110671] [SENHA] JACQUELINE CHACON DE ALMEIDA em 31/07/2026 - 12:18hs.
Documento Nº: 11783385.100402262-7193 - consulta à autenticidade em
<https://pbdoc.pb.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=11783385.100402262-7193>



DPEPRC202602328V01