



TERMO DE REFERÊNCIA

DPE-PRC-2025/01024

1. DO OBJETO

1.1. Locação de um imóvel, por um período de 12 (doze) meses, situado à PB-018, Térreo, Sala 05, Quadra 51, Lotes 1 e 2, S/N, Centro, Conde/PB), 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 Conde - PB, que necessita de instalações amplas, que comporte todos os setores e atividades finalísticas, de propriedade de TRESEME EMPREENDIMENTOS LTDA, conforme documentos que instruem o processo, e cujo imóvel irá atender da DPPB mais precisamente ao núcleo junto aquela cidade.

2. DA DEFINIÇÃO DO OBJETO

2.1. A presente contratação tem por objeto a locação de imóvel urbano destinado ao funcionamento do Núcleo de Atendimento da Defensoria Pública do Estado da Paraíba no município de Conde/PB, com características específicas de localização, estrutura física e acessibilidade, necessárias ao adequado desempenho das atividades institucionais.

2.2. Trata-se de imóvel já anteriormente utilizado pela Administração, cuja adequação foi comprovada ao longo da execução contratual anterior, atendendo de forma satisfatória às demandas operacionais e de atendimento ao público.

2.3. A presente contratação visa assegurar a continuidade da ocupação do referido imóvel, evitando a interrupção dos serviços prestados, bem como custos adicionais decorrentes de eventual desocupação e realocação.

3. DA JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE

3.1. A contratação justifica-se pela necessidade de manutenção das atividades do Núcleo de Atendimento da Defensoria Pública no município de Conde/PB, garantindo a continuidade da prestação de serviços essenciais à população.

Defensoria Pública do Estado da Paraíba

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



Assinado com senha por [DPE110673] [SENHA] RICARDO DE ALMEIDA FERNANDES em 08/05/2026 - 14:51hs.
Documento Nº: 10603986.92538562-8295 - consulta à autenticidade em
<https://pbdoc.pb.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=10603986.92538562-8295>



DPEPRC202601024V01



3.2. Ressalta-se que a Defensoria Pública não dispõe de imóvel próprio no referido município, tampouco há disponibilidade de imóvel público apto a atender às necessidades institucionais.

3.3. A descontinuidade da ocupação do imóvel implicaria prejuízo direto ao atendimento ao público, comprometendo o acesso à justiça e a eficiência dos serviços prestados.

4. DA JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DO IMÓVEL

4.1. O imóvel selecionado é o mesmo já utilizado pela Defensoria Pública do Estado da Paraíba, tendo comprovado, ao longo da execução contratual anterior, sua adequação às necessidades institucionais.

4.2. Destacam-se como fatores determinantes para sua escolha:

- 4.2.1. localização estratégica, de fácil acesso à população;
- 4.2.2. inserção em área urbana com boa infraestrutura;
- 4.2.3. estrutura física adequada ao funcionamento das atividades administrativas e de atendimento;
- 4.2.4. continuidade operacional, evitando custos e transtornos decorrentes de mudança de sede;
- 4.2.5. inexistência de outros imóveis disponíveis que atendam simultaneamente aos requisitos necessários.

4.3. Dessa forma, resta evidenciada a inviabilidade de competição, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

5. DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

5.1. A presente contratação será realizada por meio de **inexigibilidade de licitação**, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, em razão da inviabilidade de competição, decorrente das características específicas do imóvel a ser locado.

5.2. Nos termos do referido dispositivo legal, a inexigibilidade é aplicável nos casos de aquisição ou locação de imóvel cujas condições de instalação e localização tornem necessária a sua escolha, hipótese plenamente configurada no presente caso.

5.3. A inviabilidade de competição decorre da singularidade do imóvel selecionado, que reúne simultaneamente requisitos de localização estratégica, estrutura física adequada e histórico de utilização pela Administração, fatores que

Defensoria Pública do Estado da Paraíba

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





inviabilizam a substituição por outro imóvel sem prejuízo à continuidade e à eficiência dos serviços públicos prestados.

5.4. Ressalta-se que o imóvel em questão já vinha sendo utilizado pela Defensoria Pública, tendo demonstrado, ao longo da execução contratual anterior, plena adequação às necessidades institucionais, sendo sua substituição medida antieconômica e potencialmente prejudicial ao interesse público.

5.5. Ademais, foi verificada a inexistência de imóveis públicos disponíveis, bem como a ausência de alternativas no mercado que atendam, de forma simultânea, às exigências de localização, estrutura e funcionalidade necessárias ao pleno funcionamento do Núcleo de Atendimento.

5.6. Foram observados, ainda, os requisitos legais indispensáveis à caracterização da inexigibilidade, quais sejam:

- 5.6.1. avaliação prévia do imóvel;
- 5.6.2. justificativa da escolha do imóvel;
- 5.6.3. comprovação da compatibilidade do preço com o mercado;
- 5.6.4. demonstração da inexistência de imóvel público disponível.

5.7. Dessa forma, resta devidamente caracterizada a hipótese legal de inexigibilidade de licitação, evidenciando-se a adequação da contratação direta ao interesse público, em consonância com os princípios da eficiência, economicidade e continuidade do serviço público.

6. DA JUSTIFICATIVA DO PREÇO

6.1. O valor mensal da locação foi estabelecido em **R\$ 1.301,25 (um mil, trezentos e um reais e vinte e cinco centavos)**, perfazendo o montante anual de **R\$ 15.615,00 (quinze mil seiscientos e quinze reais)**, considerando o período de 12 (doze) meses de vigência contratual.

6.2. A definição do valor da locação observou critérios técnicos e parâmetros de mercado, em conformidade com o disposto no art. 23 da Lei nº 14.133/2021, que determina a compatibilidade dos preços contratados com aqueles praticados no mercado.

6.3. Para aferição da vantajosidade da contratação, foram adotados os seguintes elementos:

6.3.1. pesquisa de mercado com imóveis de características semelhantes, situados no mesmo município ou em áreas com padrão equivalente;

Defensoria Pública do Estado da Paraíba

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





6.3.2. análise comparativa de valores praticados no mercado imobiliário local;
6.3.3. parecer técnico emitido por engenheiro da Defensoria Pública do Estado da Paraíba, considerando aspectos como localização, metragem, padrão construtivo, estado de conservação e potencial de adaptação do imóvel às necessidades institucionais.

6.4. Ressalta-se que o valor atualmente pactuado mantém coerência com o preço anteriormente praticado no contrato antecedente, não havendo variação significativa que indique sobrepreço, o que reforça sua compatibilidade com o mercado.

6.5. Ademais, considerando tratar-se do mesmo imóvel anteriormente utilizado pela Administração, cuja adequação já foi comprovada ao longo do tempo, a manutenção do valor em patamar compatível com o mercado revela-se medida economicamente vantajosa, evitando custos adicionais decorrentes de eventual mudança de sede, tais como adaptação de novo imóvel, interrupção dos serviços e despesas operacionais.

6.6. Dessa forma, resta demonstrado que o valor contratado atende aos princípios da economicidade, razoabilidade e vantajosidade, não se verificando qualquer indício de superfaturamento ou incompatibilidade com os preços praticados no mercado.

6.7. Conclui-se, portanto, que o preço da locação encontra-se devidamente justificado, em conformidade com a legislação vigente e com as boas práticas da Administração Pública.

7. DA ADEQUAÇÃO DO IMÓVEL

7.1. O imóvel objeto da presente contratação é o mesmo já anteriormente utilizado pela Defensoria Pública do Estado da Paraíba para funcionamento do Núcleo de Atendimento no município de Conde/PB, tendo demonstrado, ao longo da execução contratual anterior, plena adequação às necessidades institucionais.

7.2. A celebração de novo contrato justifica-se em razão do encerramento do vínculo anterior, o qual foi firmado sob a égide da Lei nº 8.666/1993 e atingiu o limite legal de prorrogações, após a formalização de sucessivos termos aditivos, não sendo juridicamente possível a sua continuidade.

7.3. O imóvel encontra-se localizado em área de fácil acesso à população, Defensores e servidores, contribuindo para a efetividade do atendimento ao público e para a continuidade dos serviços prestados.

Defensoria Pública do Estado da Paraíba

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



Assinado com senha por [DPE110673] [SENHA] RICARDO DE ALMEIDA FERNANDES em 08/05/2026 - 14:51hs.
Documento Nº: 10603986.92538562-8295 - consulta à autenticidade em
<https://pbdoc.pb.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=10603986.92538562-8295>



DPEPRC202601024V01



7.4. No que se refere à sua estrutura física, o imóvel dispõe de ambientes adequados ao funcionamento das atividades institucionais, incluindo: terraço, sala, quartos adaptáveis para atendimento individualizado, instalações sanitárias e área de apoio (copa/cozinha), totalizando 07 (sete) cômodos, suficientes para acomodar os setores administrativos e de atendimento ao público.

7.5. O imóvel apresenta bom estado de conservação, conforme laudo técnico acostado aos autos, estando apto à utilização imediata, sem necessidade de intervenções estruturais relevantes.

7.6. Dessa forma, restam comprovadas a adequação, funcionalidade e continuidade do uso do imóvel, o que reforça sua escolha como solução mais eficiente e vantajosa para a Administração, nos termos da legislação vigente.

8. DA CONTRATAÇÃO DIRETA POR INEXIGIBILIDADE

8.1. A presente contratação será formalizada por meio de **contratação direta por inexigibilidade de licitação**, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, em razão da inviabilidade de competição, devidamente demonstrada neste processo.

9. DO PRAZO DE VIGÊNCIA

9.1. O prazo de vigência da contratação será de **12 (doze) meses**, contados a partir da assinatura do instrumento contratual.

9.2. Considerando que o imóvel já se encontra em uso pela Administração, a presente contratação visa assegurar a **continuidade da ocupação**, não havendo interrupção na utilização do bem.

9.3. O contrato poderá ser prorrogado, desde que comprovada a manutenção da vantajosidade, do interesse público e da adequação do imóvel às necessidades da Administração, nos termos da legislação vigente.

9.4. A eventual prorrogação deverá ser formalizada por meio de termo aditivo, devidamente justificada e instruída com nova avaliação de mercado e verificação da compatibilidade do preço.

9.5. Ressalta-se que, por se tratar de imóvel já consolidado como sede do Núcleo de Atendimento, a prorrogação contratual configura medida de eficiência administrativa, evitando custos operacionais e prejuízos decorrentes de eventual descontinuidade dos serviços.

10. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA/PCA

Defensoria Pública do Estado da Paraíba

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





10.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de dotação orçamentária própria da Defensoria Pública do Estado da Paraíba, a ser indicada pela Coordenadoria de Planejamento, Orçamento e Finanças – CPOF, previamente à formalização do contrato, em conformidade com a legislação vigente.

10.2. A presente contratação encontra-se devidamente prevista no Plano de Contratações Anual – PCA da Defensoria Pública do Estado da Paraíba, estando alinhada ao planejamento institucional e às necessidades operacionais do órgão.

10.3. Ressalta-se que a contratação possui natureza contínua e indispensável à manutenção das atividades institucionais no município de Conde/PB, assegurando a continuidade da prestação dos serviços públicos.

10.4. A contratação observa os princípios do planejamento, da eficiência e da responsabilidade fiscal, garantindo a adequada alocação dos recursos públicos e a compatibilidade com as diretrizes orçamentárias vigentes.

11.DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

11.1. Manter o imóvel em condições adequadas de uso para a finalidade a que se destina, durante toda a vigência contratual, assegurando sua funcionalidade, segurança e habitabilidade.

11.2. Garantir à LOCATÁRIA o uso pacífico e contínuo do imóvel, resguardando-a de quaisquer turbações ou reivindicações de terceiros que possam comprometer a permanência no local.

11.3. Responder pelos vícios ou defeitos preexistentes, bem como por aqueles que venham a surgir e comprometam a utilização regular do imóvel, ainda que constatados no curso da execução contratual.

11.4. Realizar, às suas expensas, as manutenções estruturais e reparos necessários à conservação do imóvel, especialmente aqueles relacionados à estrutura, cobertura e sistemas essenciais (elétrico e hidráulico), excetuando-se os danos decorrentes de uso inadequado pela LOCATÁRIA.

11.5. Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminado dos valores pagos, vedada a quitação genérica.

Defensoria Pública do Estado da Paraíba

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



Assinado com senha por [DPE110673] [SENHA] RICARDO DE ALMEIDA FERNANDES em 08/05/2026 - 14:51hs.
Documento Nº: 10603986.92538562-8295 - consulta à autenticidade em
<https://pbdoc.pb.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=10603986.92538562-8295>



DPEPRC202601024V01



11.6. Manter, durante toda a vigência contratual, a regularidade jurídica do imóvel, inclusive quanto à titularidade, inexistência de ônus impeditivos e plena aptidão para locação à Administração Pública.

11.7. Não promover alterações estruturais no imóvel que possam comprometer sua utilização pela LOCATÁRIA, sem prévia anuência desta.

11.8. Responsabilizar-se pelo pagamento de tributos incidentes sobre a propriedade do imóvel, salvo disposição contratual em sentido diverso.

12. DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

12.1. Efetuar o pagamento do valor mensal da locação, nos prazos e condições estabelecidos no contrato.

12.2. Utilizar o imóvel exclusivamente para fins institucionais, destinados ao funcionamento do Núcleo de Atendimento da Defensoria Pública do Estado da Paraíba no município de Conde/PB.

12.3. Zelar pela conservação do imóvel, responsabilizando-se pelos danos decorrentes de uso inadequado ou em desacordo com sua destinação.

12.4. Realizar, às suas expensas, os reparos de pequena monta e aqueles decorrentes do uso regular do imóvel, conforme legislação aplicável.

12.5. Comunicar à LOCADORA, de forma imediata, a ocorrência de danos estruturais, vícios ou defeitos que exijam intervenção de sua responsabilidade.

12.6. Não realizar modificações estruturais no imóvel sem prévia autorização da LOCADORA, ressalvadas as adaptações necessárias ao funcionamento das atividades institucionais, desde que previamente autorizadas.

12.7. Permitir o acesso da LOCADORA ou de seus representantes ao imóvel, mediante prévio agendamento, para fins de vistoria ou verificação de sua conservação.

12.8. Restituir o imóvel ao término da vigência contratual, nas condições em que se encontra, ressalvadas as deteriorações decorrentes do uso normal e do desgaste natural do tempo.

13. DO PAGAMENTO

Defensoria Pública do Estado da Paraíba

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



Assinado com senha por [DPE110673] [SENHA] RICARDO DE ALMEIDA FERNANDES em 08/05/2026 - 14:51hs.
Documento Nº: 10603986.92538562-8295 - consulta à autenticidade em
<https://pbdoc.pb.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=10603986.92538562-8295>



DPEPRC202601024V01



13.1. O pagamento será efetuado mensalmente pela LOCATÁRIA, mediante apresentação de recibo ou documento equivalente pela LOCADORA, devidamente atestado pela fiscalização do contrato.

13.2. O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, em favor da LOCADORA, no prazo de até 30 (trinta) dias, contados do recebimento do documento de cobrança pela Administração, desde que verificada a regularidade da execução contratual.

13.3. A liberação do pagamento ficará condicionada à comprovação da regularidade fiscal da LOCADORA, quando aplicável, bem como à inexistência de pendências quanto à execução do contrato.

13.4. Eventuais encargos decorrentes de atraso no pagamento, quando não motivados pela LOCADORA, serão de responsabilidade da Administração, conforme legislação vigente.

13.5. O pagamento será proporcional nos casos em que houver início ou término da vigência contratual em período inferior ao mês completo.

14. DA FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

14.1. A gestão e a fiscalização do contrato serão exercidas por servidor(es) ou unidade administrativa designada pela Defensoria Pública do Estado da Paraíba, nos termos do art. 117 da Lei nº 14.133/2021.

14.2. Compete ao gestor do contrato acompanhar a execução contratual sob os aspectos administrativos e formais, assegurando o cumprimento das condições estabelecidas e adotando as providências necessárias ao bom andamento do contrato.

14.3. Compete ao fiscal do contrato acompanhar e verificar a execução do objeto, atestar os documentos de cobrança apresentados pela LOCADORA, bem como comunicar formalmente à autoridade competente quaisquer irregularidades constatadas.

14.4. O gestor e o fiscal poderão solicitar à LOCADORA esclarecimentos, documentos e providências necessárias à adequada execução contratual.

14.5. A designação formal do gestor e do fiscal do contrato será realizada por meio de ato próprio da Administração, previamente ao início da vigência contratual.

Defensoria Pública do Estado da Paraíba

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





15. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

15.1. O descumprimento total ou parcial das obrigações assumidas pela LOCADORA sujeitará à aplicação das sanções administrativas previstas na Lei nº 14.133/2021, sem prejuízo das responsabilidades civil e contratual.

15.2. Poderão ser aplicadas, conforme a gravidade da infração, as seguintes sanções:

- 15.2.1.** advertência, nos casos de infrações de menor potencial ofensivo;
- 15.2.2.** multa, a ser fixada no instrumento contratual, proporcional à gravidade da infração e aos prejuízos causados à Administração;
- 15.2.3.** impedimento de contratar com a Administração Pública, nos casos previstos em lei;
- 15.2.4.** declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, nos termos da legislação vigente.

15.3. A aplicação das sanções observará o devido processo administrativo, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

15.4. As penalidades poderão ser aplicadas cumulativamente, conforme a natureza e a gravidade da infração.

15.5. A aplicação de sanções não exime a LOCADORA da obrigação de reparar integralmente os danos causados à Administração.

16. DA RESCISÃO CONTRATUAL

16.1. O contrato poderá ser rescindido nas hipóteses previstas na Lei nº 14.133/2021, especialmente em razão de interesse público devidamente justificado ou pelo descumprimento das obrigações contratuais por qualquer das partes.

16.2. Constituem motivos para rescisão, entre outros:

- 16.2.1.** o descumprimento total ou parcial das obrigações contratuais;
- 16.2.2.** a ocorrência de fatos que comprometam a adequada utilização do imóvel para a finalidade pública a que se destina;
- 16.2.3.** a superveniência de fato que torne a contratação desnecessária ou inadequada ao interesse público;
- 16.2.4.** a perda das condições legais que autorizaram a contratação.

16.3. A rescisão poderá ser unilateral pela Administração, nos casos previstos em lei, devidamente motivada, ou amigável, mediante acordo entre as partes.

Defensoria Pública do Estado da Paraíba

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





16.4. Em caso de rescisão, deverá ser assegurada a continuidade do serviço público, adotando-se as medidas necessárias para evitar prejuízos ao atendimento da população.

16.5. A rescisão não exime as partes do cumprimento das obrigações já assumidas, nem da responsabilidade por eventuais prejuízos decorrentes de sua execução.

17. DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

17.1. A presente contratação tem como objetivo assegurar a continuidade do funcionamento do Núcleo de Atendimento da Defensoria Pública do Estado da Paraíba no município de Conde/PB, garantindo a manutenção da prestação dos serviços essenciais à população.

17.2. Com a locação do imóvel, pretende-se:

17.2.1. assegurar a continuidade e regularidade do atendimento ao público, sem interrupções decorrentes de mudança de sede;

17.2.2. manter a estrutura física já consolidada e adequada ao funcionamento das atividades institucionais;

17.2.3. evitar custos adicionais e transtornos operacionais relacionados à eventual desocupação e realocação;

17.2.4. proporcionar melhores condições de trabalho aos Defensores e servidores, contribuindo para a eficiência administrativa;

17.2.5. garantir o acesso da população aos serviços da Defensoria Pública em local de fácil acesso e já conhecido pelos usuários.

17.3. Dessa forma, a contratação contribui diretamente para o atendimento do interesse público, promovendo eficiência, economicidade e continuidade na prestação do serviço público.

18. DISPOSIÇÕES FINAIS

18.1. O presente Termo de Referência integra o processo administrativo que fundamenta a contratação direta por inexigibilidade de licitação, devendo ser observado em todas as fases da execução contratual.

18.2. A contratação será regida pela Lei nº 14.133/2021, bem como, no que couber, pela Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato) e demais normas aplicáveis à espécie.

Defensoria Pública do Estado da Paraíba

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





18.3. Os casos omissos serão dirimidos pela Administração, com base na legislação vigente, nos princípios que regem a Administração Pública e nas normas pertinentes à matéria.

18.4. A formalização da contratação não afasta a necessidade de observância dos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência e interesse público.

18.5. A presente contratação deverá ser devidamente publicada no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), garantindo transparência e controle dos atos administrativos.

18. RESPONSÁVEIS

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 [DPE110673] [SENHA] RICARDO DE ALMEIDA FERNANDES em 08/05/2026 - 14:51hs.
Documento Nº: 10603986.92538562-8295 - consulta à autenticidade em
<https://pbdoc.pb.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=10603986.92538562-8295>



DPEPRC202601024V01