



DEFENSORIA
PÚBLICA DO ESTADO
DA PARAÍBA

**TERMO DE REFERÊNCIA
DPE-PRC-2025/02778**

1. DO OBJETO

1.1. O presente instrumento tem por objeto a locação, pelo período de 24 (vinte e quatro) meses, de imóvel situado na Rua Deputado Barreto Sobrinho, nº 186, Bairro Tambiá, João Pessoa/PB, CEP 58020-680, de propriedade da Sra. Maria Lúcia da Costa Castro, conforme averbação constante na Escritura Pública de Compra e Venda que integra o processo administrativo.

1.2. O imóvel é composto por ambientes compatíveis com a instalação e funcionamento de repartição pública, possuindo a seguinte configuração: 02 (dois) terraços, 03 (três) salas, 01 (uma) cozinha, 03 (três) quartos internos, 02 (dois) quartos externos, 02 (dois) banheiros/WC, 01 (um) corredor, 01 (uma) garagem, 01 (uma) lavanderia, 01 (uma) despensa e 01 (um) escritório.

1.3. O imóvel destina-se especificamente à instalação e funcionamento do Núcleo da Família da Defensoria Pública do Estado da Paraíba, devendo ser utilizado para fins institucionais, em consonância com a finalidade pública que norteia a presente contratação.

1.4. A locação compreende o uso pleno das áreas internas e externas descritas, bem como o direito de realizar, quando necessário, adequações de caráter não estrutural para garantir o melhor funcionamento dos serviços públicos, mediante prévia autorização da Administração.

2. DA DEFINIÇÃO DO OBJETO

2.1. O objeto da presente contratação consiste na locação de imóvel urbano, destinado à instalação e funcionamento do Núcleo da Família da Defensoria Pública do Estado da Paraíba, com o objetivo de garantir infraestrutura física adequada, segura, acessível e funcional ao desempenho das atividades institucionais.

2.2. O imóvel deverá atender às condições de salubridade, segurança, acessibilidade e habitabilidade, possuindo ambientes que permitam a alocação de setores administrativos, salas de defensores públicos, recepção, triagem, atendimento individualizado, áreas de apoio, copa, banheiros e demais dependências necessárias ao pleno funcionamento da unidade.

2.3. A locação compreenderá a utilização integral das áreas descritas no contrato, observada a destinação pública do bem, sendo vedada a utilização para fins diversos daqueles inerentes às atribuições da Defensoria Pública.

2.4. O imóvel deverá manter-se em condições adequadas de uso durante todo o período de vigência contratual, cabendo ao locador assegurar a regularidade documental e estrutural do bem, bem como a observância das normas técnicas aplicáveis.



Assinado com senha por [DPE110671] [SENHA] JACQUELINE CHACON DE ALMEIDA em 11/09/2025 - 13:41hs.

Documento Nº: 8548105.72296792-2740 - consulta à autenticidade em <https://pbdoc.pb.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=8548105.72296792-2740>



DPEPRC202502778V01

3. DA JUSTIFICATIVA

3.1. A presente contratação justifica-se pela inexistência de imóvel próprio da Defensoria Pública do Estado da Paraíba que possa abrigar o funcionamento do Núcleo de Atendimento da Família na cidade de João Pessoa/PB.

3.2. Considerando a relevância social das atividades desempenhadas pelo Núcleo, que envolvem atendimento jurídico especializado em matérias de direito de família, é imprescindível a disponibilização de instalações físicas adequadas, seguras, acessíveis e funcionais, capazes de comportar setores administrativos, salas de atendimento, recepção, áreas de apoio e demais dependências necessárias ao pleno exercício das atividades institucionais.

3.3. A locação do imóvel junto a particular representa a solução mais célere, eficiente e econômica para atender às necessidades do Núcleo, permitindo a continuidade do atendimento público e o cumprimento das finalidades institucionais da Defensoria Pública, em conformidade com o interesse público e a legislação vigente.

4. DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

4.1. 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.”

5. DO CUSTO ESTIMADO

5.1. 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 mensal do imóvel para uso comercial (no caso uso público) será de R\$ 11.000,00 (onze mil reais), com impacto financeiro anual 12 (doze) meses de R\$ 132.000,00 (cento e trinta e dois mil reais). Em ato contínuo, oportuno trazer a baila que o presente contrato terá vigência de 02 (dois) anos, ou seja, 24 (vinte e quatro) meses, o que por sua vez trará impacto durante esse período de R\$ 264.000,00 (duzentos e sessenta e quatro mil reais).

5.2. 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.

6. DA INEXISTÊNCIA DE IMÓVEL PÚBLICO DISPONÍVEL

6.1. Na região e no raio de abrangência da sede da Defensoria Pública do Estado da Paraíba, localizado no Bairro Tambiá, apenas o imóvel situado na Rua Deputado Barreto Sobrinho, nº 186 apresenta disponibilidade e condições adequadas para acomodar o Núcleo de Atendimento da Família, em consonância com a



Assinado com senha por [DPE110671] [SENHA] JACQUELINE CHACON DE ALMEIDA em 11/09/2025 - 13:41hs.

Documento Nº: 8548105.72296792-2740 - consulta à autenticidade em <https://pbdoc.pb.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=8548105.72296792-2740>



DPEPRC202502778V01

necessidade de integração com os demais núcleos já existentes na cidade de João Pessoa/PB.

6.2. Ressalta-se que o imóvel encontra-se ao lado da sede da Defensoria Pública, o que garante proximidade estratégica, facilidade de acesso, melhor integração operacional entre unidades e otimização de fluxos administrativos.

6.3. Por outro lado, a Defensoria Pública do Estado da Paraíba não dispõe de prédio próprio na cidade de João Pessoa/PB apto a atender às exigências estruturais, funcionais e de acessibilidade necessárias para o funcionamento do Núcleo da Família.

6.4. Dessa forma, a locação do imóvel em questão configura-se como a solução institucional mais adequada, eficiente e economicamente vantajosa, atendendo às necessidades do órgão e garantindo a continuidade do atendimento público de qualidade.

7. DA ADEQUAÇÃO DO IMÓVEL

7.1. O imóvel objeto da presente contratação destina-se a abrigar o Núcleo da Família da Defensoria Pública do Estado da Paraíba na cidade de João Pessoa, estando em uso desde 2019 para fins institucionais, o que evidencia sua adequação funcional e operacional às atividades do Núcleo.

7.2. Localizado na Rua Deputado Barreto Sobrinho, nº 186, Bairro Tambiá – João Pessoa/PB – CEP 58020-680, o imóvel apresenta-se como de fácil acesso ao público, defensores e servidores, garantindo integração com os demais núcleos da Defensoria e otimizando o fluxo de atendimento e processos administrativos.

7.3. Sua configuração física atende plenamente às necessidades institucionais, sendo composto por: 02 (dois) terraços, 03 (três) salas, 01 (uma) cozinha, 03 (três) quartos internos, 02 (dois) quartos externos, 02 (dois) banheiros/WC, 01 (um) corredor, 01 (uma) garagem, 01 (uma) lavanderia, 01 (uma) despensa e 01 (um) escritório, dispondo de espaço suficiente para acomodar servidores, defensores, usuários e áreas de apoio.

7.4. O imóvel encontra-se em bom estado de conservação, atendendo aos requisitos de salubridade, segurança, funcionalidade, conforto térmico, acústico e lumínico, bem como aos critérios de acessibilidade, assegurando condições adequadas para o desenvolvimento das atividades do Núcleo da Família.

7.5. Dessa forma, o imóvel demonstra-se plenamente adequado às finalidades institucionais da Defensoria Pública, configurando-se como a solução mais eficiente, prática e vantajosa para o atendimento público e o desempenho das atividades administrativas da Instituição.

8. DA CONTRATAÇÃO DIRETA

8.1. A presente contratação será realizada na forma de inexigibilidade de licitação, com fundamento no artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, considerando a inviabilidade de competição em razão da singularidade do imóvel e de sua adequação exclusiva às necessidades do Núcleo da Família da Defensoria Pública do Estado da Paraíba.

8.2. A escolha do imóvel situado na Rua Deputado Barreto Sobrinho, nº 186, Bairro Tambiá – João Pessoa/PB, justifica-se pela sua localização estratégica, ao lado da sede da Defensoria Pública, e pelas características estruturais e funcionais que o tornam o único disponível na região capaz de atender plenamente às exigências do



Assinado com senha por [DPE110671] [SENHA] JACQUELINE CHACON DE ALMEIDA em 11/09/2025 - 13:41hs.

Documento Nº: 8548105.72296792-2740 - consulta à autenticidade em <https://pbdoc.pb.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=8548105.72296792-2740>



DPEPRC202502778V01

órgão, em especial quanto à proximidade com os demais núcleos e à facilitação do fluxo de atendimento público.

8.3. A contratação direta por inexigibilidade garante celeridade e economicidade à Administração, evitando atrasos na instalação e operacionalização do Núcleo, bem como custos adicionais com aquisição, construção ou adequação de imóvel alternativo.

8.4. Dessa forma, restam atendidos os requisitos legais e institucionais, assegurando-se a eficiência, eficácia e continuidade dos serviços prestados à população, em conformidade com o interesse público e os princípios da Administração previstos na Constituição Federal e na Lei nº 14.133/2021.

9. DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

9.1. Entregar o imóvel objeto da locação em perfeitas condições de uso, habitabilidade, segurança e funcionamento, de acordo com a finalidade pública definida para o Núcleo da Família da Defensoria Pública do Estado da Paraíba.

9.2. Manter o imóvel em bom estado de conservação durante todo o período contratual, realizando reparos e manutenção necessários para preservar a integridade estrutural, elétrica, hidráulica, sanitária e das demais instalações.

9.3. Garantir a regularidade documental do imóvel, incluindo a titularidade, certidões negativas, impostos e taxas incidentes, bem como qualquer documentação necessária à comprovação da legalidade da locação.

9.4. Assegurar a segurança física do imóvel, incluindo portas, janelas, fechaduras, alarmes ou quaisquer sistemas de proteção, responsabilizando-se por danos decorrentes de sua omissão.

9.5. Permitir, quando solicitado pela Administração, vistorias periódicas e inspeções técnicas, garantindo o acesso de servidores ou profissionais designados para avaliar a conformidade do imóvel com as condições exigidas.

9.6. Não permitir a utilização do imóvel para finalidades diversas daquelas expressamente previstas no contrato, sendo vedada a sublocação, cessão ou transferência do imóvel a terceiros sem prévia autorização da Defensoria Pública do Estado da Paraíba.

9.7. Fornecer suporte e informações necessárias para a correta utilização do imóvel, incluindo chaves, manuais de equipamentos ou instruções relativas à infraestrutura do bem locado.

9.8. Comunicar à Administração qualquer situação que possa comprometer o uso regular do imóvel, incluindo deteriorações, riscos à segurança ou irregularidades documentais, adotando medidas imediatas para a solução do problema.

9.9. Cumprir integralmente a legislação vigente, especialmente no que se refere a normas de segurança, acessibilidade, saúde, meio ambiente e proteção do patrimônio público.

10. DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

10.1. Utilizar o imóvel locado exclusivamente para os fins institucionais definidos no contrato, correspondentes ao funcionamento do Núcleo da Família da Defensoria Pública do Estado da Paraíba, respeitando a destinação pública do bem.

10.2. Zelar pela conservação do imóvel durante o período de vigência contratual, realizando manutenção de caráter não estrutural, necessária para garantir a integridade e o bom uso do espaço, incluindo limpeza, cuidados com instalações internas, mobiliário e equipamentos pertencentes à Administração.



Assinado com senha por [DPE110671] [SENHA] JACQUELINE CHACON DE ALMEIDA em 11/09/2025 - 13:41hs.

Documento Nº: 8548105.72296792-2740 - consulta à autenticidade em <https://pbdoc.pb.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=8548105.72296792-2740>



DPEPRC202502778V01

10.3. Permitir o acesso do locador, mediante aviso prévio, para vistorias periódicas ou para execução de reparos e manutenção de responsabilidade do locador, assegurando o pleno uso do imóvel sem prejuízo às atividades institucionais.

10.4. Cumprir todas as normas internas da Defensoria Pública, bem como legislações vigentes relativas a segurança, higiene, acessibilidade e proteção do patrimônio público durante a ocupação do imóvel.

10.5. Responsabilizar-se pelo uso adequado das instalações e equipamentos fornecidos, evitando danos por negligência ou mau uso, e comunicar imediatamente ao locador qualquer situação que possa comprometer a integridade do imóvel.

10.6. Garantir o atendimento eficiente e contínuo ao público no imóvel locado, observando fluxos e protocolos administrativos, de forma a não prejudicar a prestação de serviços jurídicos e sociais da Defensoria Pública.

10.7. Manter registro de ocorrências, vistorias e eventuais necessidades de manutenção preventiva, comunicando à locadora ou à Administração sempre que necessário, assegurando a integridade do imóvel e o cumprimento das obrigações contratuais.

11. DO CICLO DE VIDA DA CONTRATAÇÃO

11.1. O ciclo de vida da presente contratação compreende:

I – a entrega do imóvel em perfeitas condições de uso pela locadora;

II – a realização de vistoria inicial conjunta entre as partes, com emissão de termo circunstanciado de constatação das condições do bem;

III – a ocupação e utilização do imóvel pela Defensoria Pública, exclusivamente para fins institucionais, durante o prazo contratual;

IV – a execução de manutenções preventivas e corretivas de responsabilidade da locadora, sempre que necessárias;

V – o acompanhamento e fiscalização contínuos pela Administração, durante toda a vigência do contrato;

VI – a devolução do imóvel ao término do prazo contratual, em condições compatíveis com o uso regular, conforme termo de vistoria final.

12. DO MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

12.1. A execução do contrato dar-se-á mediante:

I – entrega do imóvel apto à imediata utilização, atendendo às exigências de habitabilidade, segurança e acessibilidade;

II – disponibilização, pela Defensoria Pública, de estrutura administrativa e de pessoal necessários ao funcionamento do Núcleo da Família;

III – utilização exclusiva do imóvel para fins institucionais, vedada sua destinação a atividades estranhas ao contrato;

IV – monitoramento periódico do estado de conservação do imóvel, mediante vistorias e relatórios do gestor designado;

V – devolução do imóvel ao término da locação, mediante vistoria de encerramento contratual.

13. DO MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

13.1. O contrato será gerido e fiscalizado por servidor designado pela Administração, na forma da Lei nº 14.133/2021.



Assinado com senha por [DPE110671] [SENHA] JACQUELINE CHACON DE ALMEIDA em 11/09/2025 - 13:41hs.

Documento Nº: 8548105.72296792-2740 - consulta à autenticidade em <https://pbdoc.pb.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=8548105.72296792-2740>



DPEPRC202502778V01

13.2. Compete ao gestor do contrato:

- I – acompanhar e registrar a execução contratual em todas as suas fases;
- II – comunicar formalmente à locadora quaisquer irregularidades ou não conformidades observadas;
- III – solicitar providências corretivas e acompanhar sua execução;
- IV – atestar as notas fiscais ou faturas apresentadas pela locadora, para fins de pagamento;
- V – elaborar relatórios periódicos sobre a situação do imóvel e o cumprimento das obrigações contratuais.

14. DOS CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

14.1. A medição da execução contratual dar-se-á de forma mensal, correspondendo ao efetivo uso e fruição do imóvel pela Defensoria Pública, conforme termo de vistoria inicial.

14.2. O pagamento será realizado mensalmente.

14.3. O pagamento ficará condicionado à comprovação de regularidade fiscal, trabalhista e previdenciária da locadora, conforme exigido pela legislação.

15. DA ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

15.1. A contratação não consta originalmente no Plano Anual de Contratações (PCA) da DPPB, motivo pelo qual será formalizada a devida solicitação de inclusão no referido plano, conforme disciplina normativa aplicável.

15.2. A unidade gestora informará, no processo administrativo, os elementos de despesa e a dotação orçamentária específica que custearão a locação.

16. DA FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

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

17. CONSIDERAÇÕES FINAIS

17.1. A contratação da locação do imóvel ora especificado revela-se imprescindível para garantir a continuidade e a melhoria dos serviços prestados pelo Núcleo de Atendimento da Família da Defensoria Pública do Estado da Paraíba, na cidade de João Pessoa/PB, atendendo à missão institucional de assegurar assistência jurídica integral e gratuita à população.

17.2. O processo foi instruído com os elementos técnicos, jurídicos e administrativos exigidos pela Lei Federal nº 14.133/2021, contemplando a definição clara do objeto, a justificativa da necessidade, a avaliação da adequação do imóvel, a fundamentação da contratação, a estimativa de custos, a indicação da modalidade de contratação e a observância dos princípios da legalidade, eficiência, economicidade, impessoalidade e transparência.

17.3. Considerando a inexistência de imóvel público disponível na localidade, a ausência de prédio próprio da Defensoria Pública na capital, bem como a comprovada adequação estrutural do imóvel escolhido, a contratação ora proposta se apresenta como a solução mais vantajosa para a Administração.

17.4. Assim, restam evidenciados os fundamentos de necessidade, conveniência e oportunidade que justificam a locação pretendida, razão pela qual se entende



Assinado com senha por [DPE110671] [SENHA] JACQUELINE CHACON DE ALMEIDA em 11/09/2025 - 13:41hs.

Documento Nº: 8548105.72296792-2740 - consulta à autenticidade em <https://pbdoc.pb.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=8548105.72296792-2740>



DPEPRC202502778V01

plenamente justificada a contratação, a fim de assegurar à Defensoria Pública do Estado da Paraíba condições adequadas de funcionamento e a continuidade da prestação do serviço público essencial que lhe é atribuído constitucionalmente.

18. RESPONSÁVEL

Jacqueline Chacon de Almeida
Equipe de Planejamento e Contratação

Ricardo de Almeida Fernandes
Equipe de Planejamento e Contratação



Assinado com senha por [DPE110671] [SENHA] JACQUELINE CHACON DE ALMEIDA em 11/09/2025 - 13:41hs.
Documento Nº: 8548105.72296792-2740 - consulta à autenticidade em
<https://pbdoc.pb.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=8548105.72296792-2740>



DPEPRC202502778V01